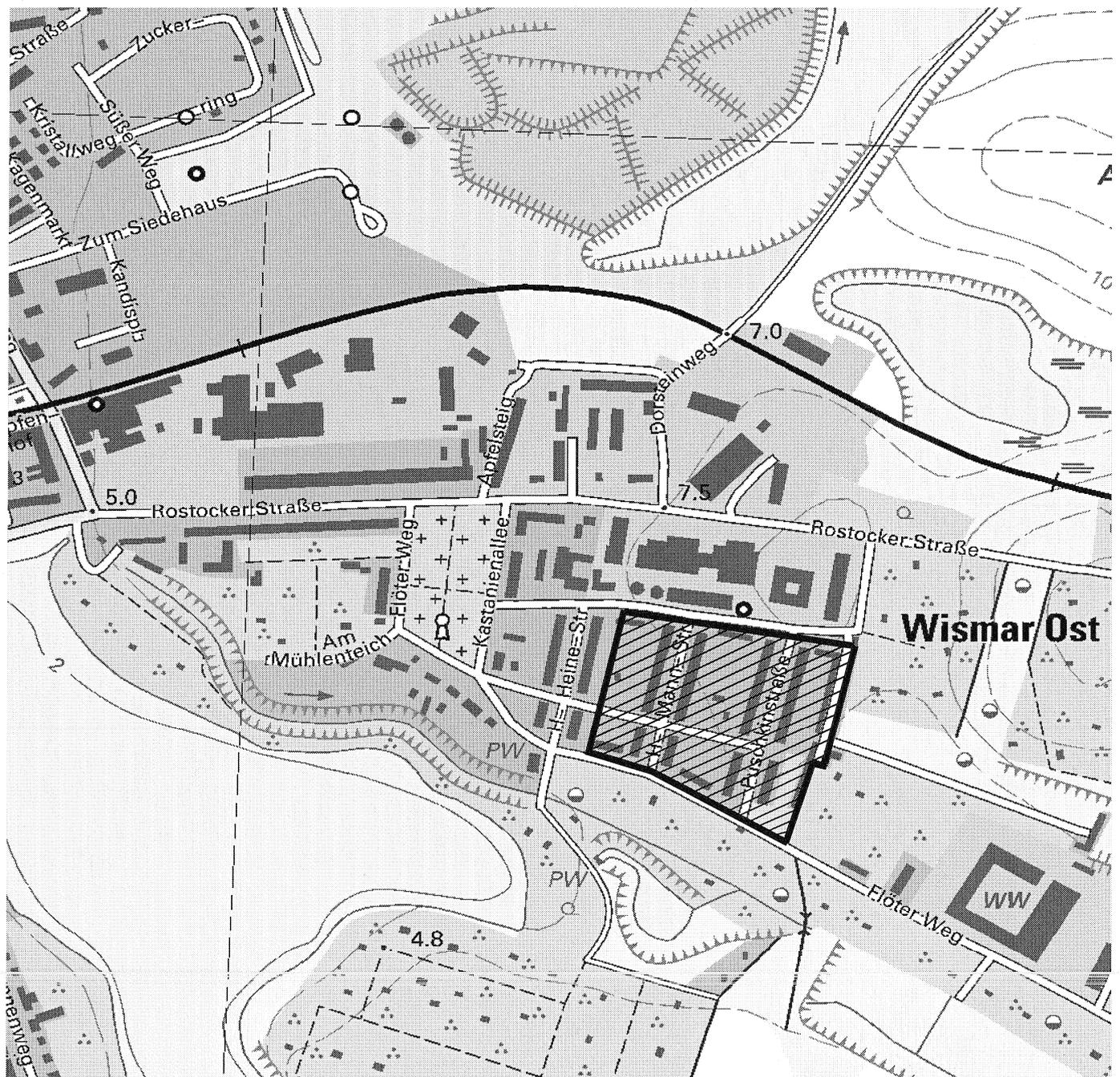


## BEGRÜNDUNG

ZUR 42. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
"UMWANDLUNG VON WOHNBAUFLÄCHE IN GEWERBLICHE  
BAUFLÄCHE IM BEREICH HINTER DER MOLKEREI"

ABSCHLIEßENDER BESCHLUSS

STAND: SEPTEMBER 2006



## 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. Planungsinhalt
- 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 Stadtteil Wismar Ost Molkerei-Viertel ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes von Wohnbaufläche in Gewerbefläche durchzuführen.

Anlass hierfür ist die Absicht eines Gewerbebetriebes, das Betriebsgelände an der Rostocker Straße auf die derzeit benachbarten Wohnbauflächen der H.-Mann-Straße und Puschkinstraße zu erweitern.

Parallel zum Verfahren dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 64/04 „Gewerbegebiet Molkerei-Viertel“ erarbeitet.

## **1.2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar Ost, südlich der Rostocker Straße und nördlich des Flöter Weges.

Die genaue Lage und der Umfang des Gebietes sind aus dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung ersichtlich.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch das Betriebsgelände der Ostsee-Molkerei Wismar

im Osten: durch die Kleingartenanlage am Exerzierplatz

im Süden: durch den Flöter Weg

im Westen: durch die Wohnbebauung der H.-Heine-Straße

## **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 42. Änderung, das sich über den Bereich der Wohnbebauung der Heinrich-Mann-Straße und der Puschkinstraße erstreckt, als Wohnbaufläche dargestellt.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die gewerbliche Nutzung dieser Flächen über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 64/04 ist die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Wohnbaufläche in gewerbliche Baufläche im Bereich Hinter der Molkerei“.

## **1.4. Bestandsanalyse**

### Wohnbaufläche

Das Stadtgebiet Wismar Ost ist überwiegend geprägt durch Mehrfamilienhäuser in der Ostvorstadt, am Philosophenweg, im Neubaugebiet Kagenmarkt und entlang der Rostocker Straße und des Molkerei-Viertels. Im Molkerei-Viertel -in der Heinrich-Mann-Straße, Heinrich-Heine-Straße, Puschkinstraße- entstanden in den 50er Jahren die ersten Neubauten nach dem 2. Weltkrieg mit ca. 440 Wohnungseinheiten.

Die haustechnische Ausstattung, der bauphysikalische Zustand (Wärmedämmung) der Außenbauhülle sowie Größe und Zuschnitt dieser Wohnungen im Molkerei-Viertel entsprechen nicht den heutigen Anforderungen; teilweise gar noch dem Stand seit der Errichtung im Jahr 1950. Es wurden nur Teilsanierungen mit Nachspeicheröfen durchgeführt, die eine Asbestbelastung aufwiesen.

Der finanzielle Aufwand für eine umfassende Modernisierung dieser Wohnblöcke müsste einem Neubau gleichgesetzt werden und ist somit für den Eigentümer wirtschaftlich nicht vertretbar.

Aufgrund der sinkenden Einwohnerzahlen und des damit verbundenen fortschreitenden Wohnungsleerstandes sowie als Reaktion auf den durch das ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) begründeten Nachfragerückgang bei Wohnungen wurden die Blöcke der Heinrich-Mann-Straße und Puschkinstraße durch den Eigentümer in die Rückbauplanung (Abriss) aufgenommen.

Für die Jahre 2006/2007 sind durch den Eigentümer bereits die Fördermittel für den Abriss beantragt.

Außer nicht umsetzbarer Sanierungskonzepte gibt es bislang noch keine konkreten Planungen zur weiteren Entwicklung und Nutzung dieses Bereiches.

## **1.5. Planungsabsichten und Ziele**

### Gewerbliche Baufläche

Nördlich des oben beschriebenen Wohnbereichs befindet sich in direkter Nachbarschaft ein Gewerbebetrieb, der sich mit schrittweisen Umbau-, Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen seit dem Jahr 1995 an diesem Standort verfestigte. Heute hat er eine fast 100 % Überbauung des Grundstücks erreicht.

Die derzeitige Wirtschaftslage macht für den Gewerbebetrieb eine neue Erweiterung zur Vervollständigung der Betriebsstruktur erforderlich, die jedoch nur über extensive Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes möglich ist.

Eine Erweiterung auf die benachbarten und zum Abriss vorgesehenen Wohnbauflächen der Heinrich-Mann-Straße sowie der Puschkinstraße ist somit eine naheliegende Überlegung, die planerisch untersucht wird.

Der Wohnstandort Molkerei-Viertel ist durch seine Lage nördlich des Mühlenteiches, eingebettet in Kleingartenanlagen und doch stadtnah gelegen als ein guter Standort für Wohnnutzung einzustufen.

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Hansestadt Wismar kamen die Untersuchungen jedoch zu dem Ergebnis, dass es in den kommenden Jahren in allen Großwohnsiedlungen (Neubaugebieten) der Hansestadt Wismar Abrissbereiche geben wird, die als zusätzliche Angebote für den Wohnungsbau in Form von Eigenheimen neu überplant werden können.

Aufgrund dieser Überlegungen wird der Verzicht auf die Wohnungsbaufflächen im Bereich Wismar-Ost und somit die Umwandlung von Wohnbauflächen in gewerbliche Baufläche unter Berücksichtigung jeglicher Belange als vertretbar angesehen.

## **1.6. Planinhalt**

Das gesamte Plangebiet der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 64/04 „Gewerbegebiet Molkerei-Viertel“ wird die geplante Nutzung entsprechend strukturiert und durch erforderliche Festsetzungen aufgrund fachlicher Bewertungen zum Lärmschutz, zum Trinkwasserschutz und zur Geruchsproblematik planungsrechtlich gesichert.

### Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes werden unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Gegebenheiten für die an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen Immissionszielwerte und die zu ihrer Erreichung notwendigen Schallschutz- und Lärmsanierungsmaßnahmen so festgesetzt, dass ein gesundes Wohnen gewährleistet ist.

### Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II am Rande der Trinkwasserschutzzone I der Wasserfassung Friedrichshof. Unmittelbar südlich des Plangebietes liegen die Brunnen 12, 13, 31 und 6E der Wasserfassung Friedrichshof.

Detaillierte Untersuchungen hinsichtlich einer potentiellen Gefährdung der Brunnen der Wasserfassung Friedrichshof wurden durch die HGN Hydrogeologie

GmbH, NL Schwerin vorgenommen.

Die in einem Hydrogeologischen Gutachten formulierten Auflagen zum Schutz des Trinkwassers sind Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64/04.

#### Geruchsimmissionen

Es liegt ein Geruchsgutachten der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH vor, wonach die Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes MV in der Ist-Situation deutlich unterschritten werden.

#### Munition

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

### **1.7. Städtebaulichen Zahlen und Werte**

Geltungsbereich des Plangebietes	3,8 ha	100 %
Planung: Gewerbliche Baufläche	3,8 ha	100 %

## 2 - Umweltbericht

### 2.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes auf folgender Rechtsgrundlage dargelegt :

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz (LWaG M-V v. 16.01.2004)
- Trinkwasserschutzzonenordnung der Hansestadt Wismar 1985
- Verordnung zu Schutz von Bäumen und Gehölzen in HWI v. 01.12.1995
- Sechste allg. Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz v. 26.08.1998 (TA Lärm), GMBI. 1998 S.503
- Geruchsimmisionsrichtlinie M-V v. 07.05.1998
- DIN 18005 -1: 2002-07 Schallschutz im Städtebau/ DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

#### 2.1.a) Kurzdarstellung Bestand

Wohngebiet in Zeilenbauweise mit gemeinschaftlich genutzten baumbestandenen Rasenflächen, in der unmittelbaren Umgebung der zukünftigen Gewerbefläche befinden sich eine weitere Wohnzeile mit Mietergärten, 2 Kleingartenanlagen und weiteren Einzelgärten. Nach Süden Siedlungsrand.

#### 2.1.b) Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Aufstellung

BauGB § 1(6):

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.**

#### **- Tiere**

Es sind keine schützenswerten Tierarten vorhanden.

#### **- Pflanzen**

Gemeinschaftlich genutztes Wohngrün aus Rasen und 10 Bäumen im Bereich der abzureißenden Wohnzeilen, die unter die Baumschutzsatzung fallen.

#### **- Boden**

Es sind 17460 m<sup>2</sup> Rasenfläche im überbaubaren Bereich vorhanden.

#### **- Wasser**

Das Plangebiet liegt in Trinkwasserschutzzone II und am Rand von Trinkwasserschutzzone I der Wasserfassung Friedrichshof unweit der Brunnen 12,13,31 und 6E.

Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 20.09.04 ist eine standortspezifische Gefährdungsbewertung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Hydrogeologischen Gutachten zusammenzustellen.

#### **Luft/ Immissionen**

Die bestehenden Betriebsanlagen der Molkerei sowie der betriebsbedingte Fahrzeugverkehr wirken sich zur Zeit negativ auf die Lärmsituation der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen aus. Durch bereits realisierte Schallschutzmaßnahmen konnten die lärmbedingten Beeinträchtigungen zwar vermindert, aber nicht beseitigt werden. Insbesondere war es bisher – wegen der durch das Wohngebiet führenden Betriebszufahrt – nicht möglich, den betriebsbedingten Verkehrslärm wesentlich zu reduzieren. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist gegenwärtig infolge der besonderen örtlichen

Gegebenheiten (Verkehrsführung, direkte Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe) erheblich belastet.

Lt. Geruchsgutachten der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH werden in der Ist-Situation die Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie in den an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen deutlich unterschritten.

- **Klima**

Es sind keine Besonderheiten bekannt.

- **Landschaft**

An das Baugebiet als Stadtrand grenzt südlich eine Kleingartenanlage im Übergang zur Flöter Bachniederung 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**

Verbleibende Wohnnutzung an Westseite mit intensiv genutzten Gärten unmittelbar an der Westseite und an der Ostseite in 100 m Entfernung, sowie Kleingärten zur Erholung südlich und östlich angrenzend.

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

nicht vorhanden

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

S. o.

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

Keine Angaben

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

An das Gewerbegebiet grenzt südlich ein landschaftspflegerisches Entwicklungsgebiet und östlich eine Pufferfläche zu Kleingartenanlagen

an.

- **die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten**

trifft nicht zu

- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

- **Pflanzen**

Gemeinschaftlich genutztes Wohngrün aus Rasen und 10 Bäumen im Bereich der abzureißenden Wohnzeilen, die unter die Baumschutzsatzung fallen.

- **Boden**

Es werden 17460 m<sup>2</sup> Rasenfläche versiegelt.

- **Wasser**

Lt. Hydrogeologischem Gutachten v. 10.01.2005 S.39 ist eine erhebliche Gefährdung der Wasserwerksbrunnen infolge der in der Molkerei gelagerten/verwendeten wassergefährdenden Stoffe sowie der geringen Geschützhöhe des genutzten Hauptgrundwasserleiters und geringen Fließzeiten gegeben, die eine Erweiterung der Gewerbefläche nur unter Auflagen zulassen:

- komplette Versiegelung der Gewerbeflächenerweiterung
- Fassung und Ableitung aller auf der Fläche anfallenden Flüssigkeiten (im Regelfall Niederschlagswasser)
- Ausbau Planstr. A nach RiStWag
- Anlage und regelmäßige Beprobung von 2 Grundwassermessstellen auf der Gewerbefläche ( siehe 3.3.c)

- **Luft/ Immissionen**

Lt. Geruchsgutachten der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH ist nach Realisierung der Betriebserweiterung der Molkerei eine relevante Erhöhung der Geruchswahrnehmungshäufigkeit gegenüber der Ist-Situation nicht zu erwarten. Die Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie werden auch nach der Betriebserweiterung eingehalten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist vorgesehen, unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Gegebenheiten für die an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen Immissionszielwerte und die zu ihrer Erreichung notwendigen Schallschutz- und Lärmsanierungsmaßnahmen so festzusetzen, dass ein gesundes Wohnen gewährleistet ist. Eine wesentliche Entlastung der betroffenen Wohngebiete wird insbesondere durch die neue Straßenanbindung zum Gewerbegebiet erreicht.

- **Klima**

Lt. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 16.09.04 kann es aufgrund des hohen Versiegelungsgrades zu Veränderungen der klimatischen Verhältnisse (Mikroklima) kommen. Eine geforderte Untersuchung ist nicht möglich. Das Mikroklima auf dem Grundstück wird sich erheblich verändern. Die umgebungsklimatischen Bedingungen werden sich verändern. Die geplante Maßnahme trägt zu einer Verschlechterung des Stadtklimas bei.

- **Landschaft**  
Aufgrund des beschriebenen Gehölzbestandes ist der Siedlungsrand landschaftsseitig nicht einsehbar. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Südwest und Süden ist zu erwarten.
- **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind.**  
Durch die Reduzierung der Wohnnutzung wird die Lärmbelastung reduziert. Die Belastungen der verbleibenden Bewohner und Gartennutzer werden durch Lärminderungsmaßnahmen reduziert.
- **Kulturgüter und umweltbezogene Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind**  
nicht vorhanden
- **die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**  
s.o.
- **die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie**  
Keine Angaben

Die Untersuchungen haben ergeben, dass insbesondere bei Durchführung der Planung keine Verschlechterung des Umweltzustandes prognostiziert werden kann.

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

Diese werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

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

Eine betriebliche Erweiterung nördlich der Rostocker Str. wurde erwogen, ist jedoch an den Grunderwerbskosten gescheitert.

### **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**

Für die Umweltprüfung des Wasserhaushaltes und von Immissionen wurden Gutachten auf Grundlage von Messungen erstellt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

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

Zur Überwachung der Grundwasserbeschaffenheit werden 2 neu auf der Gewerbefläche anzulegende Grundwassermessstellen regelmäßig beprobt und ausgewertet.

Eine Kontrolle der prognostizierten Lärmwerte ist erforderlich.

**c) Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung zur Betriebserweiterung der Rücker's Ostseemolkerei ergab bei der Bestandsaufnahme anlagenbedingte und verkehrsbedingte Lärmbelastungen der Anwohner.

Durch umfangreiche festgesetzte Maßnahmen an den Lärmquellen von Produktion und Verkehr wird eine Reduzierung der Lärmbelastung unterhalb der Grenzwerte prognostiziert und damit eine Gesundheitsgefährdung der Anwohner ausgeschlossen. Dies wird durch ein Monitoring zu kontrollieren sein.

Die Umweltprüfung erstreckte sich hinsichtlich der Gesundheit auch auf zu erwartende Geruchsbelastungen. Diese wurden als unterhalb der Richtwerte liegend prognostiziert.

Beim Naturhaushalt war insbesondere der Gefährdung des Trinkwassers an Schutzzonen durch Festsetzung von Schutzmaßnahmen und Kontrollen zu begegnen.

Der Verlust an Siedlungsgrün wurde durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes nahezu kompensiert.

Ausfertigungsvermerke:

Die Begründung zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 28.09.2006 gebilligt.

Wismar, den 29.09.2006

  
Dr. R. Wilcker  
Bürgermeisterin



  
Huschner  
Bauamtsleiter