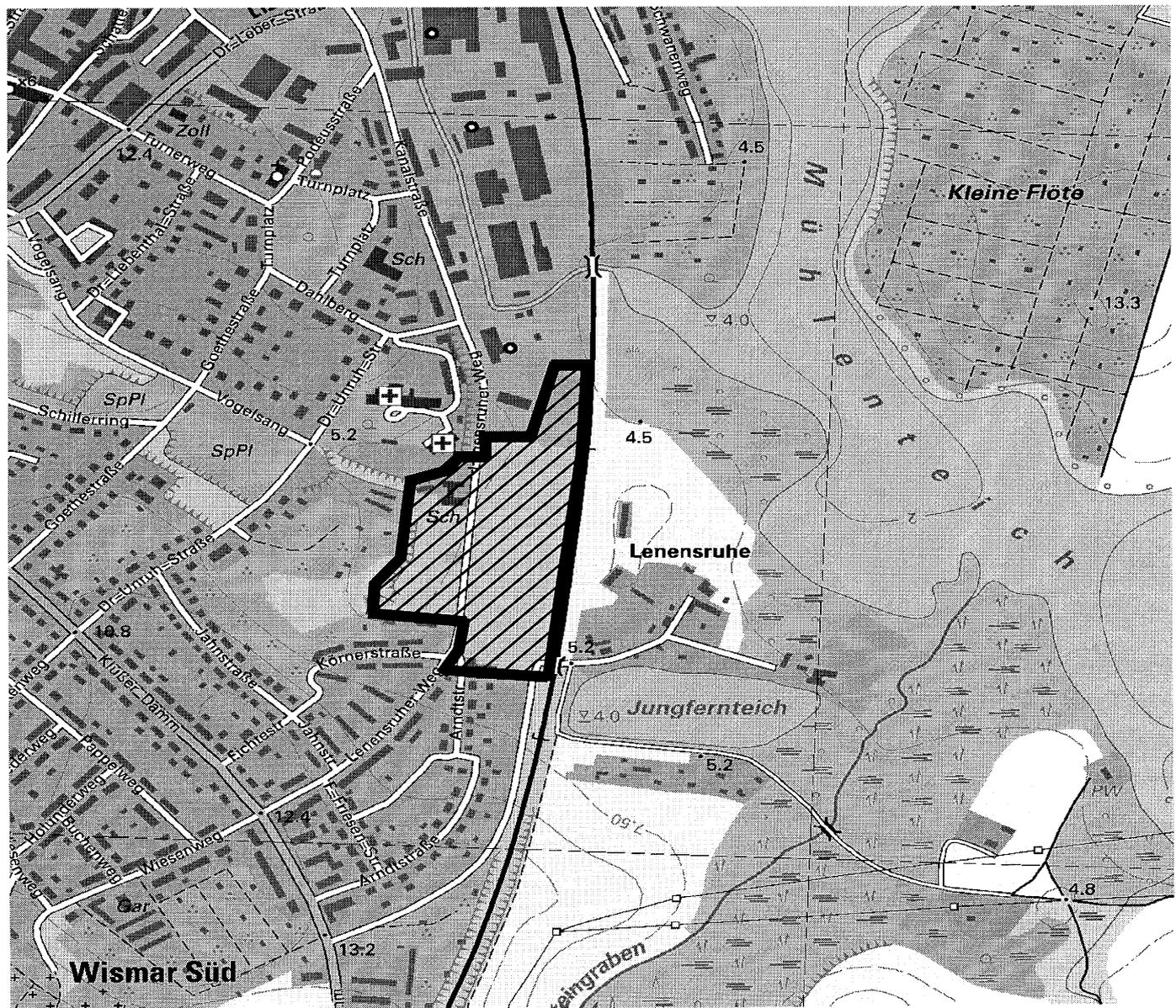


BEGRÜNDUNG

ZUR 47. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES "UMWANDLUNG VON GEWERBLICHER BAUFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH LENENSRUHER WEG"

RECHTSWIRKSAM: MAI 2007



Inhaltsverzeichnis

1 – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

- 1.1. Allgemeines
- 1.2. Geltungsbereich der Planung
- 1.3. Einordnung der Planung
- 1.4. Planungsabsichten und Ziele
- 1.5. Planungsinhalt
- 1.6. 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 in ihrer Sitzung am 27.04.2006 die Aufstellung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche und Grünfläche am Lenensruher Weg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 47. Änderung umfasst ca. 5,2 ha.

1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar, im Stadtteil Wismar Süd.

Der Geltungsbereich der 47. Änderung wird begrenzt:

- im Norden: durch das Grundstück des Krankenhauses am Dalberg und durch den Gewerbebereich an der Kanalstraße
- im Osten: durch die Anlagen der Deutschen Bahn AG
- im Süden: durch die Wohnbebauung der Körnerstraße und der Arndstraße
- im Westen: durch die Kleingartenanlage Wismar Süd/Lenensruh

Die genaue Lage und der Umfang sind im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dargestellt.

1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche dargestellt.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Ein Bauträger beabsichtigt über die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Errichtung von ca. 10 Eigenheimen am Lenensruher Weg.

Dieser Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
Das Plangebiet befindet sich auf den Flächen eines ehemaligen Betonplattenwerkes und stellt sich derzeit als Brache dar.

Planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem Entwicklungsgebot ist das Verfahren zur Umwandlung des Flächennutzungsplanes von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche.

Zur Sicherung der Wohnqualität für das geplante Wohngebiet ist ebenfalls die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche östlich des Lenensruher Weges umzuwandeln.

Der verbleibende Bereich bis an das Gelände der DB AG wird als Grünfläche ausgewiesen.

1.5 Planungsinhalt

Das Plangebiet der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Wohnbaufläche und Grünfläche ausgewiesen.

Der Bereich der Wohnbaufläche westlich des Lenensruher Weges wird über die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 66/06 „Wohnpark am Lenensruher Weg“ konkretisiert.

Die geplante Wohnbaufläche östlich des Lenensruher Weges, ein Flächenstreifen von ca. 30 m Tiefe, wird als Vorbehaltsfläche für den stadtnahen Wohnungsbau gesichert.

Die daran anschließende Grünfläche entlang der Bahnanlagen in einer Tiefe von ca. 75 m ist als Pufferbereich zur Wohnnutzung sowie als Vorbehaltsfläche für naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen.

Um für die geplanten Wohnbauflächen gesunde Wohnnutzungen gewährleisten zu können, sind in den folgenden konkretisierenden Planungen die Belange Altlasten und Lärmschutz zu untersuchen.

Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Plangebietes ist eine Altlastenuntersuchung im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung erforderlich. Für den Bereich westlich des Lenensruher Weges wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66/06 ein Altlastengutachten, mit dem Ergebnis, dass Wohnbebauung möglich ist, erstellt.

Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich des Lenensruher Weges und westlich der Bahnlinie Wismar-Bad Kleinen ist mit verkehrsbedingtem Lärm zu rechnen. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66/06 wurden auf Grundlage eines Lärmschutzgutachtens passive Lärmschutzmaßnahmen –Fenster mit ausreichendem Schallschutzvermögen- festgesetzt.

1.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Plangebietes	5,3 ha	100 %
1. Wohnbaufläche	2,4 ha	45,3 %
2. Grünfläche	2,9 ha	54,7 %

2 - Umweltbericht

2.1 Einleitung

Bevor die Bürgerschaft den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 66/06 „Wohngebiet am Lenensruher Weg“ beschließt, ist zunächst die Flächennutzungsplanänderung notwendig. Der bisher gültige F-Plan weist für dieses Gebiet eine gewerbliche Baufläche für den gesamten Bereich des ehemaligen Betonplattenwerkes aus. Diese ursprüngliche Planungsabsicht wird zukünftig nicht mehr verfolgt. In diesen Bereichen wird die Umwandlung der bisherigen Brachflächen in Wohnbauflächen favorisiert, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu sichern. Welche Belange des Umweltschutzes dabei eine entsprechende Rolle spielen, wird in den folgenden Ausführungen untersucht.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Industriebrachfläche dar, das sich kleinräumig in unterschiedliche Biotoptypen unterteilen lässt. Auf den teilweise versiegelten Flächen hat sich in den vergangenen Jahren eine ruderale Hochstauden- und Kriechrasenflur entwickelt, die mit einem Jungwuchs von Birken und Weide bestanden ist. In den Randbereichen kommen einige ältere Einzelbäume und Siedlungsgebüsch vor. Zur Biotopbestimmung und deren Beurteilung wird im Umweltbericht zum B-Plan detaillierter eingegangen. Das Planungsziel besteht in der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für eine aufgelockerte Bebauung mit Stadtvillen. Dadurch soll eine seit Jahren ungenutzte innerstädtische Brachfläche sinnvoll wieder genutzt werden, die zur Entwicklung eines attraktiven Stadtteiles beiträgt. Diese villenartige Bebauung entspricht auch dem städtebaulichen Umfeld in Wismar Süd. Durch die Bebauung der Lücke zwischen der Evangelischen Grundschule und der Blockbebauung am Lenensruher Weg / Körnerstraße wird ein Zusammenhang der Bebauung wiederhergestellt und ein bisheriger jetziger städtebaulicher Missstand beseitigt.

Bei der Einordnung des Wohngebietes statt der Nutzung durch Gewerbe werden keine weiteren erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verursacht. Besondere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Insgesamt handelt es sich bei der Fläche um eine 1,5 – 4,5 m hohe Aufschüttung eines ehemaligen Niederungsbereiches, der mit Mutterboden und unbelastetem Bauschutt aufgefüllt wurde. Die westliche Begrenzung des Plangebietes wird von einem kleinen Graben gebildet, dem Oberlauf des Volkshausgrabens. Dieser kommt aus den westlich gelegenen Wiesenflächen und führt weiter zur Dr.-Unruh-Straße, über einen verrohrten Abschnitt am Jahrsporthplatz entlang zum Vogelsang /Schützenwiese. Der Oberlauf ist sanierungsbedürftig und das Abflussverhalten

durch Verschlammung, Verschüttung und starken Bewuchs gestört, so dass im Frühjahr mitunter Überschwemmungen im Bereich der Kleingärten vorkommen und der Graben im Sommer dagegen trocken fällt. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist es vorgesehen, die Sanierung dieses kleinen Grabens als Ausgleichsfläche anzustreben.

2.2. 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 einigen Baum- und Strauchbestand als Ruderalvegetation aus. Des weiteren sind große Flächen von ruderalem Kriechrasen anzutreffen, die sich vorwiegend auf den Aufschüttungen und Restflächen der ehemaligen Bebauung entwickelt haben. Bestimmende Arten sind die Goldrute und Rainfarn mit Jungwuchs von Weiden, Weißdorn, Feldahorn, Pappeln, Birke und Holunder. In den Rand- und Böschungsbereichen befinden sich Gartenabfälle und vermüllte Bereiche. Sie sind durchsetzt mit einigen Ziersträuchern sowie Wildwuchs von Brombeere, Holunder und Jungweiden. Eine Gruppe aus Roteichen- und Erlen sowie einige Blaufichten gehören ebenfalls zum Bestand.

Boden

Der im Plangebiet vorhandene Boden ist vornehmlich aufgeschüttet. Unter diesem ca. 1,50 bis 4,50 m hohen Aufschüttungen ist ein ehemaliger Niederungsbereich mit holozänem Torfvorkommen anzutreffen.

Wasser

Das Plangebiet wird von einem kleinen Graben durchzogen. Dieser Graben kommt aus den westlich gelegenen Wiesenflächen und führt weiter am Verbindungsweg zur Dr.-Unruh-Straße über einen verrohrten Teilabschnitt am Jahnsportplatz, zum Vogelsang / Schützenwiese und mündet letztendlich in der Kuhweide. Dieser Teilabschnitt des Grabens zeichnet sich durch Verschlammung, Verschüttungen und durch starken Bewuchs aus. In heißen trockenen Sommermonaten führt es zur totalen Austrocknung. Im Böschungsbereich sind großflächige Versiegelungen anzutreffen, deren Rückbau als Ausgleichsmaßnahme über den B-Plan geregelt wird. Gleichfalls die Sanierung des Grabenlaufs.

Klima / Luft

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

Landschaft

Die Darstellung bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes von Gewerbe- und Wohngebiet wird grundsätzlich positiv bewertet. Dadurch wird eine verbesserte Einbindung in das städtebauliche Umfeld vorgenommen. Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist für diesen Abschnitt keine besondere Zielsetzung aus. Durch die Festsetzungen im B-Plan werden die Landschafts- und Naturräume des Bereiches von der Dr.-Leber-Straße bis zum Lenensruher Teich verknüpft und an das Fuß- und Radwegenetz angebunden.

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 ursprünglich für den Planbereich festgesetzte Gewerbefläche kann entsprechend der Ausweisungen nach Baunutzungsverordnung wesentlich höher versiegelt werden.

Daher kommt es bei der Änderung in der Flächennutzung in Wohnbauflächen zu einer geringeren Versiegelung der ursprünglichen Planung gegenüber und somit zu einem sparsameren Umgang mit dem Boden.

Wasser

Der kleine Graben, der das Plangebiet durchfließt, ist in seinem jetzigen Zustand verschlammte, verkrautet und in den Böschungsbereichen teilweise voll versiegelt. Im Zuge der Planung kommt es zu einer Renaturierung und somit zu einer Aufwertung dieses Grabenlaufs.

Klima / Luft

Keine besonderen Auswirkungen gegenüber der ehemals festgesetzten Nutzung als Gewerbefläche

Landschaft

Die zukünftige Bebauung des Wohngebietes nimmt in der GFZ sowie in den Trauf- und Gebäudehöhen die Kriterien des unmittelbaren Umfeldes auf und somit kommt es zu keiner weiteren schwerwiegenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Entsprechend vorgehaltene 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 von Gewerbefläche in Wohnbaufläche 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 von Gewerbefläche in Wohnbaufläche kann durch die v. g. Ausführungen festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen, schweren Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt.

Die bisherige Flächennutzung als Industriebrache wurde aufgegeben, gleichfalls die Zielsetzung, hier wieder Gewerbefläche anzusiedeln.

Durch die aufgelockerte Bebauung mit Stadtvillen –mit Einfamilienhäusern oder auch Doppelhäusern wird eine ehemalige Brachfläche als Wohnbaufläche sehr viel besser in das städtebauliche Umfeld eingeordnet. Durch die Lückenschließung wird ein

Bebauungszusammenhang hergestellt und ein bisheriger städtebaulicher Missstand beseitigt.

Der entsprechende Erhalt von gesunden Großbäumen ist in den Festsetzungen ausgewiesen, gleichfalls das Anpflanzen von neuen Bäumen und Sträuchern auf den privaten und öffentlichen Flächen. Durch die Renaturierung des Bachlaufes, der sich durch das Plangebiet zieht, kommt es zu einer erheblichen Verbesserung des Abflussverhaltens. Das vorhandene anfallende Regenwasser des Plangebietes kann durch diesen Graben aufgefangen werden und somit wird in den Sommermonaten das Trockenfallen ausgeschlossen.

Gleichzeitig bildet diese Renaturierungsmaßnahme zusätzlich den Lebensraum für die Fauna in diesem Gebiet.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Fläche entweder weiter zu einer Ruderalfläche entwickeln oder unter Berücksichtigung der Nichtänderung des Flächennutzungsplanes wieder eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden.

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

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 25.01.2007 gebilligt.

Im Rahmen der Genehmigung dieser 47. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V wurde eine Auflage erteilt. Auf Grundlage dieser ist die vorliegende Begründung zum Thema Altlasten und Lärmschutz konkretisiert worden.

Wismar, den 14.05.2007



R. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar