

BEGRÜNDUNG
ZUR
50. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET IN GEWERBEGEBIET
IM BEREICH REDENTIN “

M 1 : 10 000

DEZEMBER 2010



BEGRÜNDUNG

(§ 5 Abs. 5 i.V. mit § 2 a BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung

- 1.1 Allgemeines
- 1.2 Geltungsbereich
- 1.3 Einordnung der Planung

2. Planungsabsichten und Ziele

- 2.1 Planungsabsicht
- 2.2 Städtebauliche Zahlen und Werte

3. Umweltbericht

- 3.1 Einleitung
- 3.2 Ziele des Umweltschutzes
- 3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in Ihrer Sitzung am 25.09.2008 beschlossen, für den Bereich des Sondergebietes ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes von Sondergebietsfläche Großflächiger Einzelhandel in Gewerbegebiet durchzuführen.

1.2 Geltungsbereich

Der Bereich der 50. Änderung befindet sich innerhalb des Gewerbe- und Sondergebietes Redentin im Stadtteil Wismar-Nord.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: durch den Grünbereich um das Lütt Moor
Im Osten: durch eine Linie in ca. 190 m Abstand zur Inselstrasse und im Abstand von 100 m zur Inselstrasse
Im Süden: durch eine Linie im Abstand von ca. 320 m zur Straße Lütt Moor und durch die Straße Metkenberg
Im Westen: durch die Inselstraße

Der Geltungsbereich der 50. Änderung umfasst ca. 2,52 ha.

1.3 Einordnung der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar (FNP) ist mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde am 16.11.1990 genehmigt worden.

Die im Geltungsbereich befindliche Fläche ist im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, eine Umwandlung dieser Nutzung in ein Gewerbegebiet vorzunehmen.

2. Planungsabsichten und Ziele

2.1 Planungsabsicht

Der Bebauungsplan Nr. 02/90 „Gewerbe- und Sondergebiet Redentin“ ist seit dem 09.01.1994 rechtskräftig. Seit diesem Zeitpunkt ist im Bereich des Sondergebietes lediglich die Ansiedlung des Baumarktes Toom erfolgt, ca. 2,52 ha der Sondergebietsfläche liegen seither brach.

Im Einzelhandelsfachplan der Hansestadt Wismar wird der Standort Redentin als Sonderstandort mit nicht zentrenprägenden Sortimenten (insbesondere der Branche Bau- und Gartenmarkt) ausgewiesen, eine Ausweisung als Stadtteilzentrum oder Nahversorgungszentrum besteht nicht.

Ein Bedarf an weiteren sondergebietsrelevanten Nutzungen im Bereich des Baumarktsortimentes ist gegenwärtig in der Hansestadt Wismar nicht absehbar.

Eine Umwandlung der brachliegenden Sondergebietsfläche in ein Gewerbegebiet mit der Möglichkeit der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben, wie bereits im übrigen Gewerbegebiet wird daher als sinnvoll angesehen.

Die peripher gelegene Sonderbaufläche Einzelhandel wird reduziert damit können mögliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt vermieden werden.

Im vorhandenen Bereich des Gewerbegebietes hatte es in der Vergangenheit bereits mehrere Erweiterungen gegeben. Mit der beabsichtigten Umwandlung wird der produktive Bereich gestärkt, noch vorhandene Entwicklungspotenziale können genutzt werden und weitere Arbeitsplätze können entstehen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Gewerbe- und Sondergebiet Redentin“ erarbeitet.

2.2 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Plangebietes (Gewerbegebiet)	2,52 ha
---	---------

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Mit der 50. Änderung des FNP „Umwandlung der Sondergebietsfläche in Gewerbefläche im Bereich Redentin“ werden nachstehend die Umweltbelange entsprechend des Baugesetzbuches geprüft.

Das Plangebiet der parallel zu erarbeitenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/90 umfasst einen Geltungsbereich von ca. 4,17 ha, wobei es um eine Gewerbefläche von ca. 2,6 ha geht.

Das Plangebiet liegt im Westen parallel zur Inselstrasse und im Süden und Osten grenzt das Gebiet an die Strasse am Metkenberg.

Im Norden schließen sich das Gewässer sowie der Landschaftsbestandteil am Lüttmoor an.

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

3.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem im dauerhaften Erhalt der vorhandenen Grünbereiche einschließlich der Gewässer Lüttmoor und Lehmkuhlensoll im angrenzenden Bereich. Dadurch ist die Vernetzung von Landschaftsbestandteilen gewährt und somit die Lebensgrundlage für Vögel, Insekten und Niederwild.

Des weiteren ist das angrenzende Landschaftsbild vor zusätzlichen Beeinträchtigungen zu schützen.

3.3. 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 der vorhandenen vorliegenden Kartierungen ist im gesamten Plangebiet von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel- und Insektenarten auszugehen.

Pflanzen

Die vorhandene Wiesenfläche besteht aus verschiedenen Gräserarten sowie vereinzelt Sträuchern. An der nördlichen Grenze des vorhandenen Baumarktes ist eine Jungbaumreihe zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Boden

Der im Plangebiet anzutreffende Boden besteht größtenteils aus sandigem Lehm (siehe Landschaftsplan Grundmoränenlandschaft, eben bis kuppig).

Wasser

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer die betroffen sind.
Die angrenzenden Kleingewässer Lütt Moor sowie Lehmkuhlensoll bleiben von dem Vorhaben unberührt.

Klima / Luft

Der Untersuchungsraum liegt im atlantischen maritim beeinflussten Gebiet des west-mecklenburgischen Ostseeküstenklimas. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West.
Durch die Nachbarschaft des angrenzenden Wohngebietes ist eine mögliche Beeinträchtigung durch Lärm, Staub, Geruch etc. zu prüfen.

Landschaft

Die bisherigen Flächen waren als SO-Gebiet ausgewiesen und werden aktuell als GE Flächen vorgehalten. Durch die Herabsetzung der Bauhöhe wird das Landschaftsbild etwas weniger beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet als durchschnittlich eingestuft. Beeinträchtigungen mit Folgen der Verdrängung ohne Ausgleichsmöglichkeit sind nicht zu erwarten.

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 und Nahrungsgrundlagen für Insekten, Vögel und Niederwild werden erhalten, jedoch in der Flächegröße reduziert.

Pflanzen

Erhaltenswerte Bäume werden über die textliche Festsetzungen gesichert. Zusätzlich werden neue Pflanzungen durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen und die fachgerechte Pflege dauerhaft gesichert.

Boden

Der Anteil an versiegelter Fläche gegenüber dem vorher ausgewiesenen SO-Gebiet ändert sich nicht.
Nicht bebaute Grundstücksflächen werden begrünt und dauerhaft erhalten, siehe textliche Festsetzungen.

Wasser

Bisher konnte Regenwasser auf den Wiesenflächen versickern.
Zukünftig wird Regenwasser der befestigten Flächen sowie der Dachflächen zum größten Teil in die Kanalisation abgeleitet.

Klima / Luft

Maßgebliche Auswirkungen auf Klima und Luft sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Landschaft

Durch die B-Plan Änderung konnte eine Reduzierung der Gesamthöhe der geplanten Baukörper vorgenommen werden. Somit wird eine etwas geringere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als zuvor erwartet.
Die vorhandene Wiesenfläche mit vereinzelt Gehölzen wird um die Baufläche reduziert.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Änderungen nicht wesentlich und nachträglich beeinträchtigt. Eine Verdrängung der gewohnten Nist und Nahrungsplätze findet nicht statt.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche im Plangebiet

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

werden über den zu erarbeitenden Umweltbericht für die 4. Änderung des Bebauungsplanes detailliert aufgeführt und als textliche Festsetzung ausgewiesen.

d) Monitoring

Die Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die entsprechenden Fachbereiche der Stadtverwaltung begleitet, genehmigt und überprüft.

Im Zusammenwirken mit den SG Bauleitplanung, Bauverwaltung, Verkehrs- und Grünflächenplanung, der Baudurchführung einschließlich der Bauordnung und dem SG Naturschutz wird die Umsetzung der Bebauungsplanziele zur Schaffung des Baurechtes kontrolliert.

e) Zusammenfassung

Abschließend wird bei der Umweltprüfung festgestellt, dass es zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Natur- und Landschaftshaushaltes kommt, die gegen eine geänderte planerische Ausweisung im Flächennutzungsplan spricht.

Konfliktmindernde Maßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen können am Standort durchgeführt werden. In welchem Umfang eine Kompensation notwendig wird, ist im weiteren Planungsverlauf, auf der Ebene des Bebauungsplans, detailliert zu ermitteln.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden Teilflächen weiterhin von Pioniergehölzen überzogen und das Landschaftsbild wird ohne weitere bauliche Beeinträchtigung erhalten bleiben.

4. Hinweis

Die Begründung zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar auf ihrer Sitzung am 29.07.2010 gebilligt.

Ausgefertigt am 26.11.2010


Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar