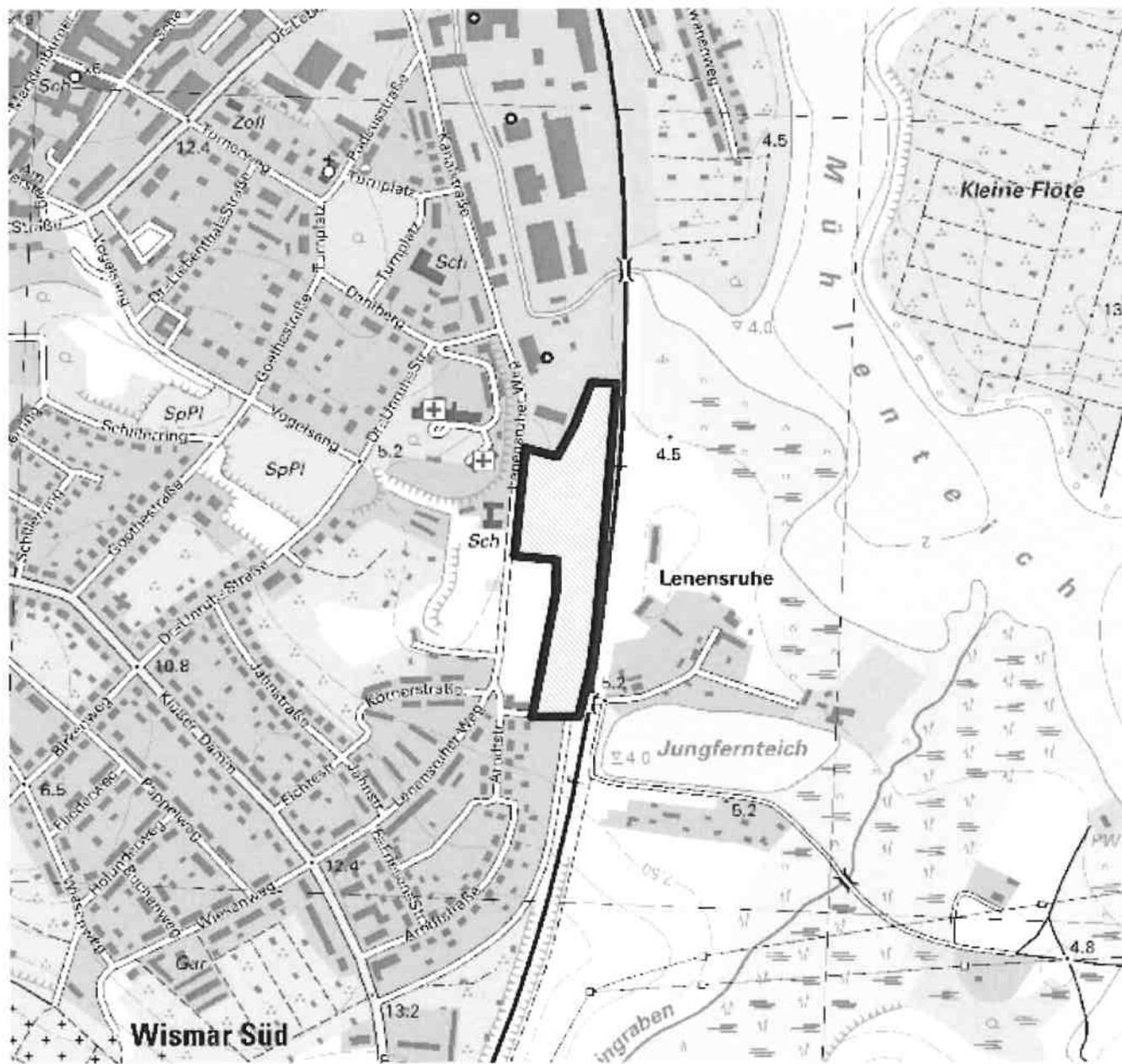


## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

### ZUR 55. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES "UMWANDLUNG VON GRÜNFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE IM BEREICH LENENSRUHER WEG / OST"

STAND: SEPTEMBER 2017



## Inhaltsverzeichnis

**1 - VORBEMERKUNG**

**2 - VERFAHRENSABLAUF**

**3 - PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE**

**4 - BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

**5 - BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDEN- UND  
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

**6 - PRÜFUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

## 1 - VORBEMERKUNG

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

## 2 - VERFAHRENSABLAUF

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Lenensruher Weg / Ost“ ist nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde am 07.09.2017 und durch deren ortsübliche Bekanntmachung mit Ablauf des 23.09.2017 rechtswirksam.

Am 29.09.2011 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung eines Verfahrens zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in der Zeit vom 10.06.2015 bis 15.07.2015 nach § 4 (1) BauGB sowie in der Zeit vom 27.03.2017 bis 05.05.2017 nach § 4 (2) BauGB am Planverfahren beteiligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Planentwurf erfolgten frühzeitig gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 29.06.2015 bis 31.07.2015 und gemäß § 3 (2) BauGB auf Beschluss der Bürgerschaft vom 23.02.2017 in der Zeit vom 04.04.2017 bis 16.05.2017.

Am 29.06.2017 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar nach Abwägung öffentlicher und privater Belange den Abschließenden Beschluss zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans.

## 3 - PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE

Die Stadt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 79/11 „Wohngebiet Lenensruher Weg Ost“ in 2 Teilbebauungsplänen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung bzw. Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Südosten der Stadt, für die Errichtung einer Eigenheimbebauung, über den Teilbebauungsplan 1 zu schaffen. Des Weiteren soll im nördlichen Bereich über den Teilbebauungsplan 2 eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Ziel der Gemeinbedarfsetzung ist die Errichtung einer Schule mit allen, auch sportlichen, Nutzungen, die zum Betrieb einer Schule erforderlich sind. Insgesamt soll dadurch eine seit Jahren ungenutzte, innerstädtische Brachfläche sinnvoll umgenutzt und zu einem attraktiven Siedlungsteil entwickelt werden. Durch die Bebauung der Lücke zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und der Wohnbebauung am Lenensruher Weg bzw. der Arndtstraße wird der Bebauungszusammenhang hergestellt. Mit der Beräumung und Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich genutzter Flächen wird im Vergleich zum jetzigen Zustand des Areals ein erheblicher städtebaulicher Missstand beseitigt.

Ziel der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 79/11-1 "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich allgemeines Wohngebiet" und Nr. 79/11-2 "Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" zu

schaffen.

Der Geltungsbereich der 55. FNP-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,95 ha.

## 4 - BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Mit der 55. Flächennutzungsplanänderung werden keine land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Es wird eine Gewerbebrache beseitigt. Für das Plangebiet liegen Hinweise auf Altlasten vor. Aus Vorsorgegründen ist daher für sämtliche Bauarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich weder in internationalen noch in nationalen Schutzgebieten. Es befindet sich in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIA. Daraus resultierende Nutzungsbeschränkungen sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu beachten.

Die Gewerbebrache ist inzwischen mit einer Spontanvegetation überzogen. Das Gebiet ist durch Sukzessionsflächen geprägt und lässt sich dem Hauptbiotoptyp Brache der Verkehrs- und Industrieflächen zuordnen.

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 79/11-1 und -2 müssen Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden, um den Eingriff, der bei der Umwandlung von nicht bzw. teilweise versiegelten Flächen der ehemals gewerblich genutzten Flächen in teilweise versiegelte Wohnbauflächen entsteht, kompensieren zu können.

Im Planverfahren wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer durchgeführten Geländeerfassung ist mit dem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich zwischen dem Lenensruher Weg und der Bahnstrecke (6441) Dömitz - Wismar ist mit verkehrsbedingtem Immissionen zu rechnen. Gemäß Schalltechnischer Untersuchungen ist die Ausweisung von Wohnbaufläche zulässig. Es ist jedoch im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung die Festsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen für die jeweils geplanten Nutzungen erforderlich.

## 5 - BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG

5.1 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Vorentwurf sowie zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

5.2 Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf sowie zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurden Stellungnahmen abgegeben.

Den Schwerpunkt der Stellungnahmen bildeten Anregungen:

- zur geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen
- zu hochwassergefährdeten Bereichen
- zu Altlastenverdachtsflächen.

Alle Anregungen wurden in den Planunterlagen berücksichtigt.

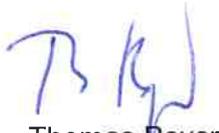
## 6 - PRÜFUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die innerstädtische Gewerbebrachfläche nicht genutzt werden, sich zu Ruderalfläche mit der Ansiedlungen von Pioniergehölzen immer mehr ausbreiten und in anliegende Flächen übergreifen.

Vorteilhaft bei dieser Planung ist die Revitalisierung von ehemals intensiv genutzten Flächen um angrenzende Landschaftsbestandteile weiterhin zu erhalten.

Die vorgelegte Planung stellt aus heutiger Sicht eine Aufwertung in Nutzung, Funktion und Gestaltung dar. Auf Dauer gesehen wird die Planung als umweltverträglich eingeschätzt.

Wismar, den 19.09.2017



Thomas Beyer  
Bürgermeister

