

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar

„Umwandlung von Wohnbaufläche, Gewerblicher Baufläche und Grünfläche im Bereich Dargetzow in Gewerbegebiet und Grünfläche“

§ 10 Abs.4 BauGB

1. VERFAHRENSABLAUF

Am 30.11.2006 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung eines Planänderungsverfahrens zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes des Hansestadt Wismar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 08.08.2007 bis 10.09.2007 nach § 4 (1) BauGB sowie in der Zeit vom 21.01.2008 bis 26.02.2008 nach § 4 (2) BauGB am Planverfahren beteiligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte vom 10.10.2007 bis 17.10.2007, die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB vom 13.05.2008 bis 16.06.2008.

Am 11.12.2008 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar nach Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange den Abschließenden Beschluss zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 05.03.2009 wurde die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes nach der ortsüblichen Veröffentlichung mit Ablauf des 21.03.2009 wirksam.

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE

Ziel der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes war die Umwandlung der im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellten Flächen in Gewerbegebiet und Grünfläche.

Die ursprünglich dargestellte Wohnbaufläche wird – insbesondere aufgrund ausreichend vorhandener Wohnbauflächen an anderen Standorten im Stadtgebiet – nicht mehr benötigt. Andererseits besteht in der Hansestadt Wismar auch weiterhin Bedarf an der Bereitstellung von gewerblichen Baufläche. Nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung soll das Gebiet städtebaulich neu geordnet werden.

Die 48. Änderung hat einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 20,5 ha.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit Erarbeitung des Planentwurfes zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt.

Es konnte festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen, schweren Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Ausweisung kommt.

Die bisherige Flächennutzung beinhaltete zusätzliche Wohnstandorte - die nun entfallen -, womit es keine direkte Beeinträchtigung durch das ausgewiesene Gewerbe gibt.

Mit der Ausweisung von Gewerbegebieten als Grundlage zur Neuansiedlung von Unternehmen wird ein bisheriger städtebaulicher Missstand beseitigt. Durch die neue Bebauung kann die ehemalige Brache besser in das städtebauliche Umfeld eingeordnet werden.

Im parallel zur 48. Flächennutzungsplanänderung erarbeiteten Bebauungsplan Nr. 10 /91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 1. Änderung wird in den Festsetzungen der entsprechende Erhalt von gesunden Großbäumen ausgewiesen, gleichfalls das Anpflanzen von neuen Bäumen und Sträuchern auf den privaten und öffentlichen Flächen.

Durch die zusätzlichen Festsetzungen der Ausgleich- u. Ersatzmaßnahmen im Plangebiet werden neben dem Erhalt weitere wichtige Zusammenhänge und Entwicklungen von Flora und Fauna geschaffen.

Aufgrund der Festsetzungen zur Regenwassereinleitung bzw. Rückhaltung werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Fläche weiter zu einer Ruderalfläche mit großem Bestand an versiegelten Flächen und unerwünschter Müllablagerung in Größenordnungen entwickeln.

Im Sinne der Wiedernutzbarkeit von brachgefallenen Gewerbegebietsflächen wird diese Planung begrüßt, insbesondere auch unter dem Aspekt, dass ansonsten für erforderliche künftige Gewerbeansiedlungen neue Standorte ohne vorherige Flächenversiegelung und bauliche Nutzung erschlossen werden würden. Das sogenannte „Bauen auf der grünen Wiese“ wird durch dieses Planangebot eingeschränkt.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen.

Alle seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegebenen Hinweise und Anregungen zu Umweltbelangen fanden im Planverfahren Berücksichtigung. So wird zwischen dem Gewerbegebiet und der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten östlich angrenzenden Wohnbaufläche eine ca. 50 m breite Grünfläche dargestellt. Festsetzungen zum Schallschutz sowie zu grünordnerischen Maßnahmen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Ein Bereich, in dem sich 1945 eine Flakstellung befand, wird im Bebauungsplan Nr. 10/91, 1. Änderung als Munitionsverdachtsfläche gekennzeichnet. Akuter Handlungsbedarf besteht nicht. Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren.

Die Belange, die sich aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ergeben sowie die bei einer Bebauung des Bereiches erforderlichen Regenwasserrückhaltesysteme finden ebenfalls in den Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung.

Von Bürgern wurden keine Anregungen und Hinweise zum Planentwurf vorgebracht.

Abschließend ist festzustellen, dass die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

Wismar, den 26.03.2009

Kerber
Bauamtsleiter