

**62. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Umwandlung von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
großflächiger Einzelhandel im Bereich Dargetzow"
der Hansestadt Wismar**

**Zusammenfassende Erklärung der Hansestadt Wismar
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB**

1. Vorbemerkung

Gemäß § 6a Abs. 1 des Baugesetzbuches ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Im Bereich Dargetzow ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ beabsichtigt, einen Möbelmarkt sowie ergänzende Fachmärkte des fachorientierten nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels anzusiedeln. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel, einen Lebensmitteldiscounter als Nahversorgungseinrichtung für den Stadtteil Dargetzow an diesem Standort zu integrieren.

Ziel ist die Ansiedlung eines zweigeschossigen Möbelfachmarktes (Möbel Boss) mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m² und einer Lagerfläche von ca. 3.600 m². Darüber hinaus ist die Ansiedlung von zwei, den Möbelmarkt ergänzenden Fachmärkten, mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 800 m² vorgesehen.

Der Standort ist für die Ansiedlung des Möbelmarktes geeignet und soll im Sinne einer Angebotsplanung gezielt für die Bündelung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen genutzt werden. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m² wird für den Stadtteil Dargetzow sowie für das Umland die Herstellung einer ausreichend und tragfähigen Nahversorgung geschaffen. Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele ist an diesem Standort ohne schädigende Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsgebiete der Hansestadt Wismar möglich und dient der Stärkung des gesamtstädtischen Einzelhandels.

Dazu wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches unter Berücksichtigung der Erstellung eines Umweltberichtes und der Eingriffs- und Ausgleichsregelung aufgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 vorgenommen.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	30.03.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
vom	24.07.2017
bis	25.08.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	31.07.2017

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB	28.09.2018
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	25.04.2019
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
vom	13.05.2019
bis	17.06.2019
Erneute Beteiligung der Behörden	08.05.2019
Beschluss über die Stellungnahmen/ Anregungen	26.09.2019
abschließender Beschluss	26.09.2019
Genehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg	
Bescheid vom	18.11.2019

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kultur- und Sachgüter, und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden.

Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

Die Belange des Artenschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet und geregelt.

Aufgrund eines Hinweises wurde das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers untersucht; das Vorkommen konnte durch den Gutachter sicher ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete und europäischer Schutzgebiete (Natura2000). In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete:

Rund 3,5 km nördlich des Vorhabenstandortes befinden sich das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und rund 4,5 km nordwestlich liegt das GGB-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302).

Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den Schutzgebieten sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Folgende nationale Schutzgebiete befinden sich in der weiteren Umgebung:

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt etwa 1,5 km südwestlich des Landschaftsschutzgebietes „Wallensteingraben“ (L56) und 2 km südwestlich des Naturschutzgebietes „Teichgebiet Wismar-Kluß“ (Nr. 146).

Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den Schutzgebieten sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in der innerhalb der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Perspektivisch befindet sich dieser Bereich gemäß der beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof.

Die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzonenverordnung der Hansestadt Wismar sind zu gewährleisten. Die Prüfung der Einhaltung des Regelwerkes und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet obliegt der zuständigen Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung). Anforderungen an die Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Friedrichshof sind in Bezug auf die Zielsetzungen zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes zu überprüfen und zu sichern.

Von dem Vorhaben sind keine gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Biotope betroffen.

Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung sowie die Prüfung der Belange des Allee- und Baumschutzes werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/ 91 der Hansestadt Wismar). Auf Ebene des Bebauungsplanes werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Schallschutz

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine diesbezüglichen Darstellungen vorzunehmen. Die Auseinandersetzung mit den Schallschutzbelangen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/ 91 der Hansestadt Wismar).

Wasser

Die grundsätzlichen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung werden im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung beachtet und berücksichtigt. Eine Erweiterung des vorhandenen Standortes durch Anbindung an das Netz der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ist in wesentlichen Zügen möglich. Die detaillierte Darlegung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Vorbereitung des Vorhabens.

Das Oberflächenwasser und das Schmutzwasser werden im Trennsystem über das städtische Abwassersystem abgeleitet. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß der Abwassersatzung der Hansestadt Wismar.

Das Plangebiet befindet sich in der innerhalb der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Perspektivisch befindet sich dieser Bereich gemäß der beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten; die derzeit geltende Verordnung ist zu berücksichtigen.

Altlasten/ Altlastenverdacht

Es wurde eine orientierende Altlastverdachtsabklärung für die südliche Teilfläche mit Stand vom März 2017 durch die DEKRA durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen sowie aufgrund der Beräumung der Flächen ist die Weiterführung als Altlastenverdachtsfläche nicht mehr notwendig.

Landschaftsbild

Die Bebauung der Flächen ist gemäß mit dem Ursprungsbebauungsplan gegeben. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie zum Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen getroffen, die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild mindern oder vermeiden sollen. Auswirkungen aufgrund der vorliegenden Planung auf das Landschaftsbild werden als unerheblich eingeschätzt.

Bodendenkmale

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Die Belange zum Umgang mit dem Bodendenkmal sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Auswirkungen auf das UNESCO-Weltkulturerbe

Im Jahre 2002 wurden die Altstädte von Wismar und Stralsund als historische Altstädte in die UNESCO-Weltkulturerbe-Liste aufgenommen. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 erfolgte die Bewertung der Auswirkungen durch die Änderung auf das UNESCO-Weltkulturerbe der Hansestadt Wismar und die Silhouette der Altstadt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

- 5.1 Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.
- 5.2 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.
- 5.3 Die zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) wurden im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes geprüft und in die Planunterlagen gemäß der Abwägung eingearbeitet.
- 5.4 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Eine weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgrund der Änderungen parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.
- 5.5 Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg legt dar, dass die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung während des Aufstellungsverfahrens nachgewiesen wurde.
- 5.6 Es wurden Hinweise auf die Beachtung der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone gegeben. Die Hansestadt Wismar stellte klar, dass die derzeit

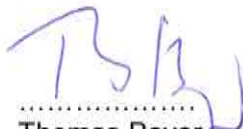
geltende Trinkwasserschutzzone zugrunde zu legen ist. Auf die Neufestsetzung wird hingewiesen.

- 5.7 Die untere Naturschutzbehörde wies auf die Beachtung artenschutzrechtlicher Belange hin. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.
- 5.8 Zu den Belangen der Eingriffsregelung und des Baumschutzes wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde auf die Stellungnahme zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 verwiesen. Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung sowie die Berücksichtigung der Belange des Baumschutzes erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- 5.9 Die Auswirkungen auf den Einzelhandel wurden während des Planaufstellungsverfahrens gutachterlich untersucht; zusätzlich wurden während des Planaufstellungsverfahrens die auftretenden konkreten Anregungen in einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme betrachtet und bewertet. Festsetzungen wurden entsprechend dem Gutachten und seiner ergänzenden Stellungnahme auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.
- 5.10 Die Industrie- und Handelskammer steht einer Umwandlung von Gewerbeflächen grundsätzlich kritisch gegenüber. Gewerbeflächen werden mit der Begründung von Planungsrecht für den Großgewerbestandort (B-Plan Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar und B-Plan Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf) umfangreich zur Verfügung stehen.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte mit gleichen Standortvoraussetzungen bestehen nicht. Es wurde eine Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Junkers & Kruse mit Stand vom April 2018 durchgeführt. In dem Gutachten wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Neben dem Vorhabenstandort im Stadtteil Dargetzow wurden im Rahmen der Standortalternativenprüfung alternative Standorte im Stadtgebiet der Hansestadt Wismar, die sowohl aus städtebaulicher als auch raumordnerischer Sicht als geeignet erscheinen, hinsichtlich der möglichen Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren Fachmärkten überprüft. Laut dem Gutachten ist im Ergebnis der Prüfung alternativer Standorte festzustellen, dass in der Hansestadt Wismar kein umsetzbarer Alternativstandort für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren nicht zentrenrelevanten Fachmärkten zur Verfügung steht.

Hansestadt Wismar, den 5.02.2020


.....
Thomas Beyer
Bürgermeister



Im Auftrag für die Hansestadt Wismar:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

