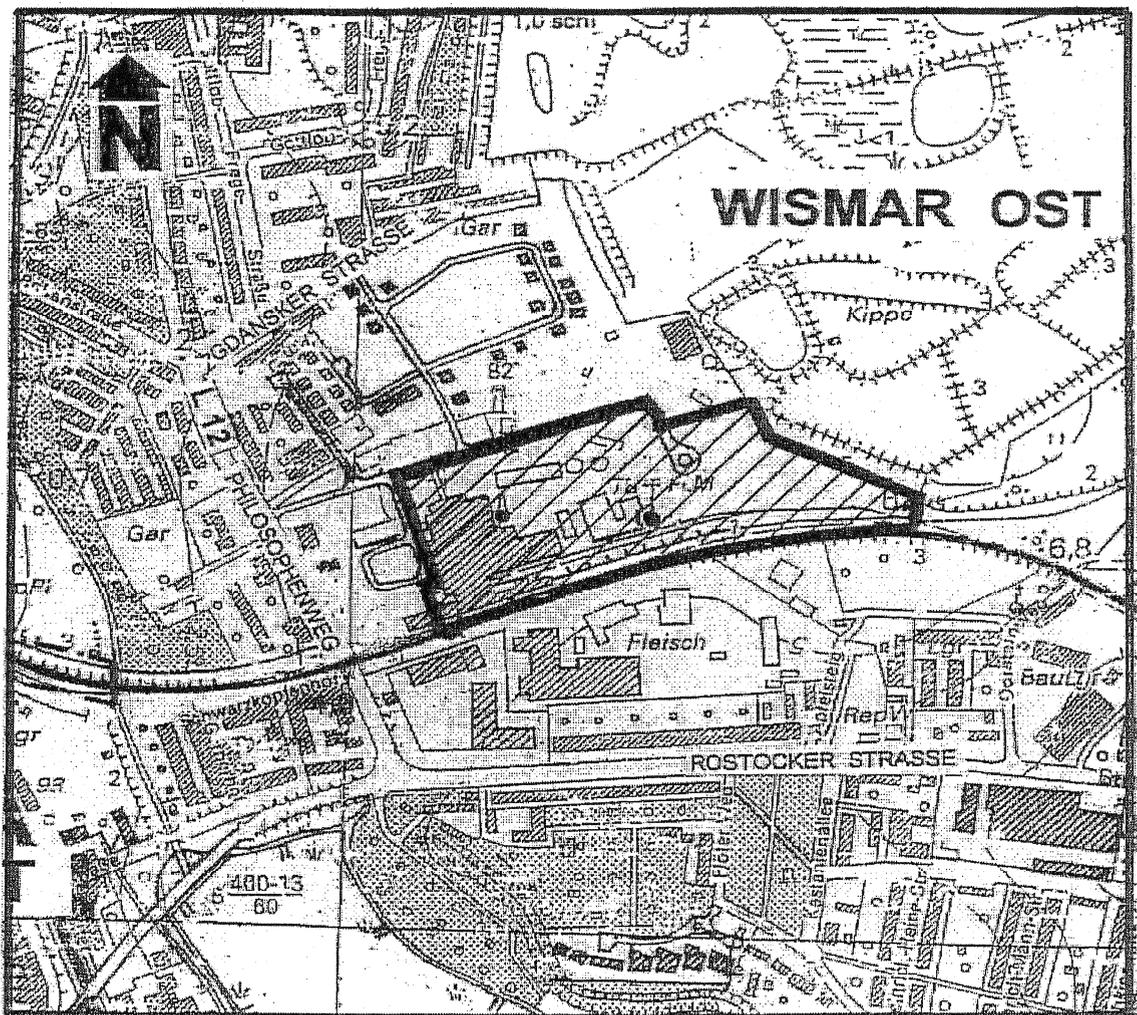


BEGRÜNDUNG

ZUR 45. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
UMWANDLUNG VON GEWERBEFLÄCHE IN
WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH DES
GELÄNDES ZUCKERFABRIK

STAND: NOVEMBER 2005



BEGRÜNDUNG
(§ 5 Abs. 5 i.V. mit § 2 a BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

- 1.1 Allgemeines
- 1.2 Geltungsbereich
- 1.3 Einordnung der Planung
- 1.4 Bestandsanalyse
- 1.5 Planungsabsichten und Ziele
- 1.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

2. Umweltbericht

- 2.1 Einleitung
- 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4)
- 2.3 Zusätzliche Angaben

Ausfertigungsvermerk

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 31.03.2005 beschlossen, im Bereich des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche und Grünfläche durchzuführen.

Anlass für die beabsichtigte Änderung der gewerblichen Nutzung ist ein Antrag der Nordkristall GmbH als Entwicklungsträger dieses Gebietes, diesen Bereich ebenfalls einer Wohnnutzung zuzuführen, da für eine gewerbliche Ansiedlung kein Nachfragepotenzial besteht. Die Nähe der Altstadt, die vorhandene Infrastruktur und die gute Anbindung durch den ÖPNV bilden gute Voraussetzungen für eine Ergänzung bzw. Erweiterung der bereits zu ca 90% fertiggestellten Wohnsiedlung.

1.2 Geltungsbereich

Der Bereich der 45. Änderung befindet sich im Stadtteil Wismar-Ost, nördlich der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: durch die Strasse – Zum Siedehaus –

Im Osten: durch das GE(e) 2 und bis zu 160 m östlich der Strasse
–Zum Siedehaus-

Im Süden: durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG

Im Westen: durch die Strasse –zum Kandisplatz-

Der Geltungsbereich der 45. Änderung umfasst ca 4,4 ha.

1.3 Einordnung der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde am 16.11.1990 genehmigt worden. Hier stellte sich der Gesamtbereich nördlich der Bahnanlagen bis zur Grenze der Wohnbebauung -Am Kagenmarkt- als gewerbliche Baufläche dar.

Mit der 21. Änderung des FNP wurde die Voraussetzung zur Bebauung eines Wohn- und Mischgebietes im nördlichen Bereich geschaffen.

Der jetzt beabsichtigte Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan noch als gewerbliche Baufläche dargestellt, eine Änderung in Wohnbaufläche und Grünfläche ist beabsichtigt.

Die 45. Änderung des FNP bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42/96 „ Gelände Zuckerfabrik“.

1.4 Bestandsanalyse

Die Darstellung des Plangebietes der 45. Änderung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche erfolgte aufgrund der damaligen Nutzung des Geländes durch den Betrieb der Zuckerfabrik.

Auch mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42/96 „Gelände Zuckerfabrik“ war beabsichtigt, eine gewerbliche Nutzung im Bereich der Bahngleise zu belassen und neue Ansiedlungsmöglichkeiten ggf. mit Gleisanschluss zu schaffen.

Eine Ansiedlung von Gewerbe war jedoch aufgrund der geringen Nachfrage bisher nicht erfolgreich.

1.5 Planungsabsichten und Ziele

Die beabsichtigte Umwandlung der gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche setzt eine Untersuchung durch eine Lärmgutachten voraus, um die Lärmsituation am Standort zu betrachten und Schlussfolgerungen für geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu ziehen. Diese Begutachtung erfolgt im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens zum B – Plan Nr. 42/96.

Aufgrund der geplanten Erhöhung der Wohnbebauung ist geplant, im östlichen Planbereich einen Bolzplatz und einen Spielbereich zu realisieren. Hierfür erfolgt die entsprechende Ausweisung als Grünfläche im Flächennutzungsplan.

1.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Plangebietes	4,4 ha
----------------------------------	--------

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.a) Kurzdarstellung Bestand

Ehemalige Zuckerfabrik, Hochbauten sind abgerissen, noch hohe Versiegelung.

Westlich Mischgebiet, nördlich Wohngebiet, östlich stillgelegte gesicherte Deponie, südlich eingleisige Bahnlinie

2.1.b) Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Aufstellung

LNatG-MV 2002, § 1:

(1) Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass unter Berücksichtigung des Wirkungsgefüges der verschiedenen Umweltfaktoren und ihrer Bedeutung für einen intakten Naturhaushalt.

1. Boden und Wasser, Luft und Klima, Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

nachhaltig gesichert sind.

(2) Die sich aus Absatz 1 ergebenden Anforderungen sind untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen. Dabei soll für einen intakten Naturhaushalt Vorsorge getroffen und nachteilige Auswirkungen durch Anforderungen der Allgemeinheit soweit wie möglich vermieden werden.

Die Erfordernisse zur Zielerreichung sind aufbauend auf dem Landschaftsprogramm im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan unter III 1 in Form von Leitlinien für die Region bzw. III 2 Maßnahmen konkretisiert.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 S.1):

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete , die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

- Pflanzen und Tiere

nicht vorhanden

- Boden

Industriebrache mit hohem Versiegelungsgrad
Außerhalb des Änderungsbereiches: stillgelegte rekultivierte, gesicherte Betriebsdeponie der Zuckerfabrik

- Wasser

Die überbaubaren Flächen befinden sich in Trinkwasserschutzzone III bzw. eine östliche Randfläche in Trinkwasserschutzzone II.

- Klima/ Luft/Lärm

Südlich des zukünftigen Wohngebietes verläuft eine eingleisige Bahnlinie. Dort verkehren moderne Triebwagen alle halbe Stunde.

- Landschaft

Der Änderungsbereich liegt mitten im Baugebiet.

- biologische Vielfalt

Es ist keine biologische Vielfalt vorhanden.

- Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Es sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden.

- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind

Es ist Einfamilienhauswohnnutzung vorhanden. Spielangebote für Kinder sind unzureichend. Die Versorgung mit Spielangeboten soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verbessert werden.

- **umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**
nicht vorhanden

- **die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**
- **die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie**

Für das Wohngebiet ist die Erweiterung der Fernwärmeversorgung des Wohngebietes Kagenmarkt vorgesehen.

- **die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen umweltbezogenen Plänen**

Dort sind Bauflächen ausgewiesen.

- **die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten**

trifft nicht zu

- **die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

keine

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

- **Pflanzen und Tiere**

Schützenswerte Arten sind nicht gefährdet.

- **Wasser**

Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Die Umwandlung von Gewerbefläche in Wohnbaufläche und Grünfläche stellt eine Verbesserung für den Grundwasser/Trinkwasserschutz dar.

- **Boden**

Die Bodenversiegelung sinkt von GFZ 0,8 auf 0,4.

Es wurden 2 Altlastenflächen im Änderungsbereich gefunden, diese werden vor Abschluss der verbindlichen Bauleitplanung beseitigt.

- **Luft/Klima/Lärm**

Ein Schutz gegen möglichen Lärm durch die Erhöhung der Zugfrequenz ist an der Bahnlinie in Form eines 3-4 m hohen Walles sowie passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden erforderlich.

- **Landschaft**

Der Grünanteil wird erhöht.

- **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind.**

Die vorhandenen Lärmimmissionen werden durch den geplanten Wall verringert. Die Wohnbedingungen im gesamten Bereich werden durch die Umwandlung von Gewerbefläche in Wohnbaufläche und Grünfläche verbessert.

- **umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

keine

- **die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten**

trifft nicht zu

- **die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

keine

Insgesamt werden durch die Änderung positive Umweltauswirkungen erwartet.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine innerstädtische Industriebrache bestehen bleiben und der Bodenverbrauch durch die Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich könnte nicht reduziert werden.

c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Der Lärmschutz an der Bahnlinie erfolgt durch einen Erdwall und passiven Lärmschutz an den Häusern..

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten in diesem Bereich bestehen nicht.

2.3 Zusätzliche Angaben:

- a) **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Die vorliegenden Umweltinformationen wurden durch Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Befragung der Umweltbehörden und Gutachten ermittelt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

- b) **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist kein Monitoring für diesen Bereich erforderlich.

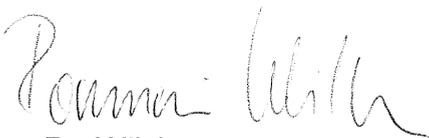
- c) **Zusammenfassung**

Die Umwandlung einer Industriebrache zugunsten einer Wohnnutzung vermeidet neue Umweltbeeinträchtigungen an anderer Stelle, beseitigt Umweltschäden im Bestand und wird zu einer Verbesserung der Umweltbilanz führen. Die Verträglichkeit des Wohnens, insbesondere auf einer Industriebrache wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen sichergestellt.

Ausfertigung:

Die Begründung zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der 17. Sitzung der Bürgerschaft am 15.12.2005 gebilligt.

Wismar, den 21.12.2005



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin der
Hansestadt Wismar

