

Vorlage

Nr.: VO/2014/0846

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 11.02.2014

Verfasser: Mahnel, Cornelia

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
02 Stabsstelle Stadtentwicklung und Welterbe
10.1 Abt. Liegenschaften
10.5 Abt. Recht und Vergabe
10.6 Abt. Gebäudemanagement
13 Amt für Tourismus, Presse und Stadtmarketing
20.1 Abt. Kämmerei
32.1 Abt. Verkehr
32.5 Abt. Brandschutz
40 AMT FÜR KULTUR, SCHULE, JUGEND UND SPORT
60 BAUAMT
60.1 Abt. Bauordnung
60.3 Sanierung und Denkmalschutz
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

57. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße"

Öffentliche Auslegung

Beratungsfolge:

| Status | Datum | Gremium | Zuständigkeit |
|------------|------------|------------------------------------|---------------|
| Öffentlich | 10.03.2014 | Bauausschuss | Vorberatung |
| Öffentlich | 27.03.2014 | Bürgerschaft der Hansestadt Wismar | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt:

die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“ in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Begründung:

Die Erarbeitung des vorliegenden Änderungsentwurfes des Flächennutzungsplanes erfolgte auf der Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 29.08.2013 gefassten Beschlusses (Beschluss-Nr. VO/2013/0725) zur Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und unter Beteiligung der o.g. Fachämter der Hansestadt Wismar (Verwaltungsinterne Beteiligung).

Abstimmungen zum Planentwurf mit für das Planvorhaben relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind bereits erfolgt. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt, der Umweltbericht liegt vor.

Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, ist nun mit der Begründung einschließlich dem Umweltbericht (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Neben diesen Unterlagen werden alle bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten ausgelegt.

Finanzielle Auswirkungen (*Alle Beträge in Euro*):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

| | |
|---|---|
| X | Keine finanziellen Auswirkungen |
| | Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3 |

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

| | | | |
|-----------------------------|--|---------------------|--|
| Produktkonto /Teilhaushalt: | | Ertrag in Höhe von | |
| Produktkonto /Teilhaushalt: | | Aufwand in Höhe von | |

Finanzhaushalt

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------------|--|
| Produktkonto /Teilhaushalt: | | Einzahlung in Höhe von | |
| Produktkonto /Teilhaushalt: | | Auszahlung in Höhe von | |

Deckung

| | | | |
|-----------------------------|--|---|--|
| | | Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung | |
| | | Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert | |
| Produktkonto /Teilhaushalt: | | Ertrag in Höhe von | |
| Produktkonto /Teilhaushalt: | | Aufwand in Höhe von | |

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

| | | | |
|-----------------------------|--|---------------------|--|
| Produktkonto /Teilhaushalt: | | Ertrag in Höhe von | |
| Produktkonto /Teilhaushalt: | | Aufwand in Höhe von | |

Finanzhaushalt

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------------|--|
| Produktkonto /Teilhaushalt: | | Einzahlung in Höhe von | |
| Produktkonto /Teilhaushalt: | | Auszahlung in Höhe von | |

Deckung

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung | |
| | | Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert | |

| | | | |
|-----------------------------|--|---------------------|--|
| Produktkonto /Teilhaushalt: | | Ertrag in Höhe von | |
| Produktkonto /Teilhaushalt: | | Aufwand in Höhe von | |

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

| | |
|--|--|
| | Die Maßnahme ist keine Investition |
| | Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten |
| | Die Maßnahme ist eine neue Investition |

4. Die Maßnahme ist:

| | |
|---|-----------------------|
| X | neu |
| X | freiwillig |
| | eine Erweiterung |
| | Vorgeschrieben durch: |

Anlage/n:

Anlage 1 – Planentwurf der 57. Änderung des FNP

Anlage 2 – Begründung einschließlich Umweltbericht

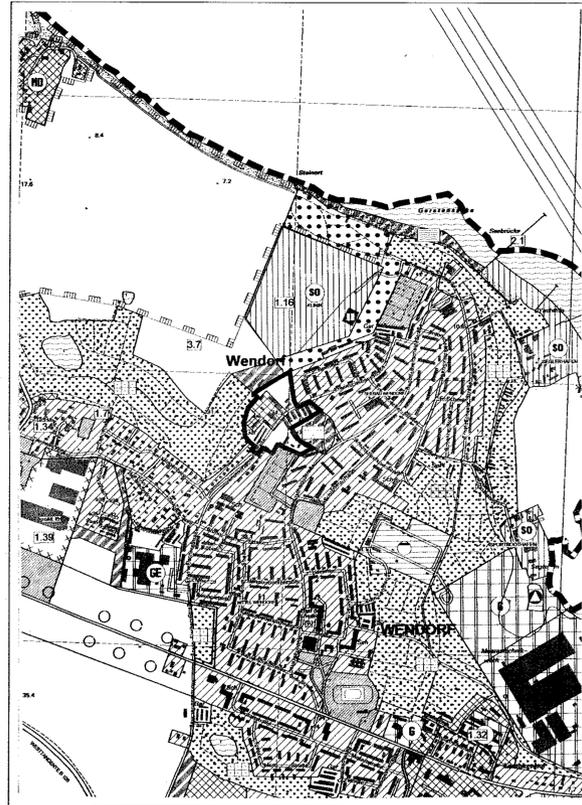
Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS DER HANSESTADT WISMAR 57. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"ÄNDERUNG IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH ERWIN - FISCHER - STRASSE "

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM OKTOBER 1990 (AKTUALISIERUNG DEZEMBER 2009)
- WISMAR OST -



ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAU GB)



DORFGEBIET

(§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN



RENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

der Hansestadt Wismar über die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Änderung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin - Fischer - Straße"

Aufgrund des abschließenden Beschlusses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde ergeht folgende 57. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.

Wismar, den Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 04.08.2013 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, den Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 09.09.2013 bis zum 16.09.2013 werktags, außer sonntags, während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht am 07.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, den Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den Der Bürgermeister

5.1. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und den Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wismar, den Der Bürgermeister

5.2. Der Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum werktags, außer sonntags während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1, 2. OG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsdauer unentgeltliche Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den Der Bürgermeister

7. Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Bürgerschaft beschlossen. Die Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar, den Der Bürgermeister

8.1. Die Genehmigung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Wismar, den Der Bürgermeister

8.2. Die Nebenbestimmungen wurden durch den ändernden Beschluss der Bürgerschaft vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

Wismar, den Der Bürgermeister

9. Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

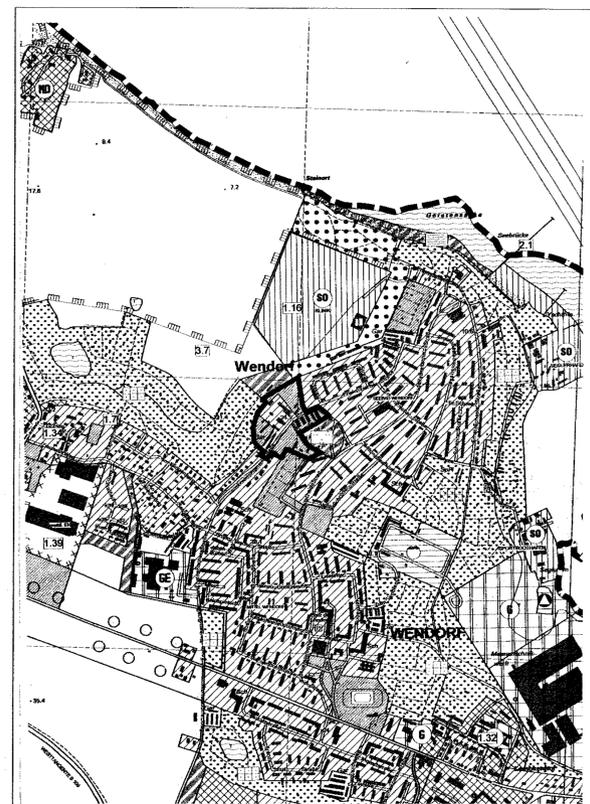
Wismar, den Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Wismar, den Der Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (§ 5 Abs. 2 BauGB)

- ÄNDERUNG IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH ERWIN - FISCHER - STRASSE -



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAU GB)



WOHNBAUFLÄCHE

(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



GRÜNFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN



RENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L.BauO M.V.) in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVBl. M.V. S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVBl. M.V. S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVBl. M.V. S. 777)

M 1 : 10 000



HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

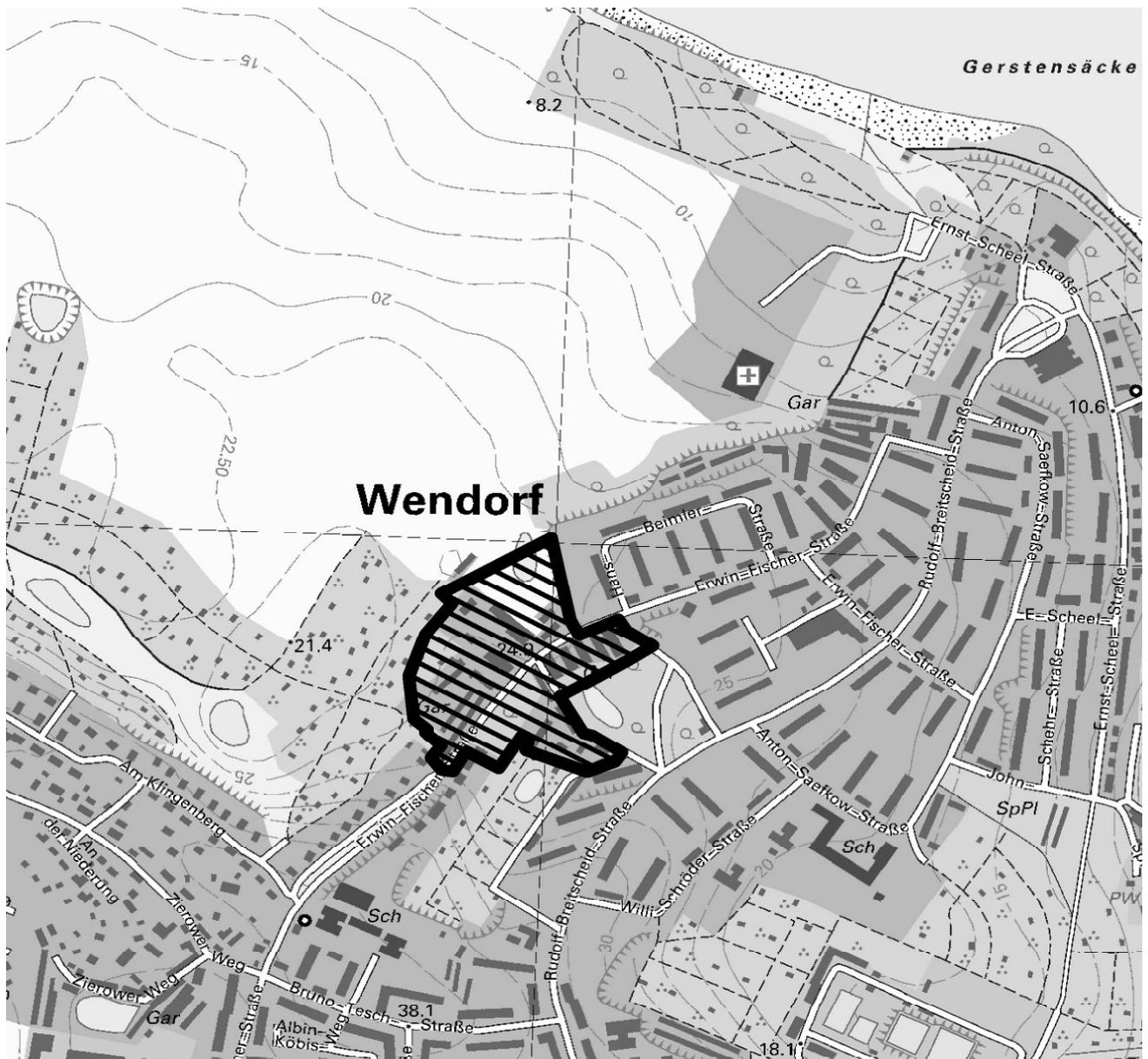
57. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
- ÄNDERUNG IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE
IM BEREICH ERWIN - FISCHER - STRASSE -

STAND: FEBRUAR 2014

BEGRÜNDUNG

ZUR 57. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES "UMWANDLUNG IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH E.-FISCHER-STRASSE"

STAND: FEBRUAR 2014



Inhaltsverzeichnis

1 – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

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

2 - Umweltbericht

- 2.1 Einleitung
- 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ausfertigungsvermerk

1 – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 29.08.2013 die Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 57. Änderung umfasst ca. 4,6 ha.

1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar zwischen den Stadtteilbezirken Seebad Wendorf und Mittel Wendorf.

Der Geltungsbereich der 57. Änderung wird begrenzt:

- im Nord-Osten: durch die Bebauung der Hans-Beimler-Straße
- im Süd-Osten: durch das Wendorfer Wäldchen, die Bebauung der R.-Breitscheid-Str. 80 und die Kleingartenanlage „Zur Erholung“
- im Süd-Westen: durch die Eigenheimbebauung der E.-Fischer-Straße und die Kleingartenanlage Klingenberg
- im Nord-Westen: durch die Kleingartenanlage Klingenberg und landwirtschaftliche Nutzfläche

Die genaue Lage und der Umfang sind im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dargestellt.

1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar teils als Dorfgebiet und teils ohne Flächennutzungen dargestellt.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Entsprechend der Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung ist der Siedlungsbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Unter diesen Aspekt fällt die Ausweisung einer Wohnbaufläche am Standort des ehemaligen Bauerngehöftes E.-Fischer-Straße (Dorfgebiet). Dieser städtebaulich integrierte Standort hat gute Möglichkeiten der Verkehrsanbindung sowie eine günstige räumliche Zuordnung der städtebaulichen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen.

Für das ehemalige Bauerngehöft E.-Fischer-Straße sowie die unmittelbaren Randbereiche wurde bereits 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/08

„Wohnpark E.-Fischer-Straße“ durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen.

Ziel dieser Planung ist die Beseitigung des derzeitigen städtebaulichen Missstandes rund um das ehemalige Bauerngehöft einschließlich seiner ruinösen Stallanlagen ungenutzten Garagen durch die Errichtung einer Wohnanlage.

Planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben nach dem Entwicklungsgebot ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die derzeitige Ausweisung eines dörflichen Mischgebietes ist in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“ durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung ist beabsichtigt, für angrenzende Bereiche, die im rechtswirksamen FNP noch ohne Flächenausweisung dargestellt sind, eine Flächenzuordnung vorzunehmen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- Pappelwäldchen E.-Fischer-Straße
- Bolz-/Spielplatz E.-Fischer-Straße
- Grünzug vom Wendorfer Wäldchen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Da es sich bei diesen Bereichen, um faktische Grünflächen handelt, die ebenfalls im Rahmenplan Wendorf, beschlossen durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar im September 2005, als Grünflächen überplant sind, ist in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Darstellung als Grünfläche gewählt worden.

Die hierdurch ebenfalls überplante Garagenanlage bleibt durch diese Ausweisung in Ihrem Bestand vorerst unberührt.

1.5 Planungsinhalt

Das Plangebiet der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Wohnbaufläche und Grünfläche ausgewiesen.

1.5.1 Wohnbaufläche

Die planerischen Erfordernisse sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Ausweisung eines Wohngebietes verbunden sind, wurden in der parallel zu diesem Verfahren laufenden Aufstellung des B-Planes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ geprüft und bearbeitet.

Es liegen Verkehrslärmuntersuchungen, eine Faunistische Bestandserfassung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Geotechnische Berichte über Baugrund- und Gründungsverhältnisse für die allgemeine Bebaubarkeit, Erschließung sowie Sanierung der Teiche und Orientierende Untersuchungen/Bodenanalysen vor

Altlasten

Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung des Plangebietes besteht hier ein Altlastenverdacht. Für die Ausweisung einer Wohnbaufläche ist es zwingend

erforderlich, für die Flächen mit ehemaligen Stallungen, Dung-, Dünger- oder Pflanzenschutzmittellagerung, Garagen sowie Abfallablagerungen den Altlastenverdacht auszuräumen.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ wurde im Plangebiet und im Randbereich der Boden auf Altlasten untersucht. (siehe Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Kenn.-Nr. 105-C-13, Dipl.-Ing. Jörg Buchheim, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow, 16.12.2013)

Überschreitungen der Vorsorgewerte des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wurden nicht festgestellt. Zudem erfolgte eine Bewertung der Ergebnisse nach TR-LAGA 2004. Bei zwei Proben aus dem Bereich der Erschließungsstraße sind überwiegend Böden mit den Zuordnungswerten Z2 vorhanden.

Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist eine Beräumung des Plangebietes vorgesehen. Vorhandene Altlasten (Dachpappen, Müllablagerungen etc.) auf dem gesamten Grundstück werden entfernt und fachgerecht entsorgt. Die Maßnahme wird durch das Institut für Umweltschutz und Qualitätssicherung Dr. Kregel GmbH in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde begleitet. Im Anschluss ist die Entnahme und Untersuchung von Bodenproben geplant, um verdeckte Altlasten ausschließen zu können und ggf. zu entsorgen. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen wird das Plangebiet somit vollständig bereinigt sein und frei von Altlasten an die künftigen Bauherren übergeben.

1.5.2 Grünfläche

Die Ausweisung von Grünflächen stellt für einen Teil der Flächen

- Pappelwäldchen E.-Fischer-Straße
 - Bolz-/Spielplatz E.-Fischer-Straße,
 - Grünzug vom Wendorfer Wäldchen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche
- die tatsächliche Nutzung dar.

Dieser gesamte Grünbereich unterteilt den Stadtteil Wendorf in den Stadtteilbezirk Seebad Wendorf und in den Stadtteilbezirk Mittel Wendorf.

Integrierte Wegebeziehungen von der R.-Breitscheid-Straße „Kiek in“ über das Wendorfer Wäldchen durch den Grünzug entlang der geplanten Wohnbaufläche (ehemaliges Bauerngehöft) sowie entlang der Baufläche Seebad Wendorf zum Ostsee-Radfernweg erschließen den Fußgängern neue Naherholungsmöglichkeiten.

Des Weiteren bildet der Grünzug vom Wendorfer Wäldchen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche eine wichtige klimatische Lüftungsschneise für das gesamte Wohngebiet Wendorf.

Für den Bereich der vorhandenen Garagen, der sich innerhalb dieses Grünzuges befindet, stellt die Ausweisung einer Grünfläche auch einen Bestandsschutz für die nächsten Jahre dar. Weitere Bauabsichten sind hier unzulässig. Allerdings ist nach Aufgabe und Rückbau von Garagen die Entwicklung einer Grünverbindung beabsichtigt.

1.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

| | | |
|----------------------------------|--------|--------|
| Geltungsbereich des Plangebietes | 4,6 ha | 100 % |
| 1. Wohnbaufläche | 1,7 ha | 36,9 % |
| 2. Grünfläche | 2,9 ha | 63,1 % |

2 - Umweltbericht

2.1 Einleitung

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark E - Fischer Strasse“ im Stadtteil Wismar Wendorf, steht zuvor die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Beschlussfassung an.

Bisher sind die Flächen innerhalb der B - Plan Grenzen ohne Flächenausweisung dargestellt bzw. als dörfliches Mischgebiet (ehemaliges Bauerngehöft) nordwestlich der E - Fischer Strasse festgeschrieben.

Die ursprüngliche Planungsabsicht wird zukünftig nicht mehr verfolgt. In diesem Bereich wird die Umwandlung vom dörflichen Mischgebiet in Wohnbauflächen favorisiert, um den städtebaulichen Missstand der verfallenen Gebäudesubstanz der Bauernstelle zu beseitigen.

Die bisher ohne Flächenausweisung dargestellten Teilbereiche, wie das vorhandene Teichbiotop mit Gehölzsaum, der vorhandene Ballspiel - und Tobepplatz und die teilweise schon aufgegebenen und noch in Nutzung befindlichen Garagen, werden zukünftig als Grünflächen ausgewiesen.

Welche Belange des Umweltschutzes dabei berührt oder verändert werden, soll in den weiteren Ausführungen untersucht und erörtert werden.

Das Plangebiet stellt derzeit den städtebaulichen Missstand am Rande des Wohngebietes Wismar Wendorf in nordwestlicher Richtung dar.

Neben der aufgegebenen Bauernstelle gibt es freigezogene baufällige Garagen, die neben dem negativen optischen Eindruck, derzeit zur wilden Haus - und Sondermüllablagerungsfläche genutzt werden und somit Beeinträchtigungen/Schadstoffbelastungen für Boden und Luft nicht ausgeschlossen werden können.

Auf den teilweise versiegelten Flächen und den Bauruinen hat sich in den vergangenen Jahren eine Ruderalfläche entwickelt. Im Bereich der aufgelassenen Bauernstelle besteht diese vornehmlich aus Birken - und Weidenjungwuchs, Holunder, Brombeere und Brennessel.

In den Randbereichen kommen einige schützenswerte ältere Einzelbäume und Siedlungsgebüsch vor.

Zur Biotoptypenbestimmung und deren Beurteilung wird im Umweltbericht zum B -Plan „Wohnpark E-Fischer Strasse“ detaillierter eingegangen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur E-Fischer Strasse liegt die Ballspielfläche, die sich verkrautet und verunreinigt, teilweise vom Vandalismus gezeichnet, darstellt.

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für eine aufgelockerte Bebauung mit größtenteils eingeschossigen Wohngebäuden.

Dadurch soll eine seit Jahren ungenutzte innerstädtische Brachfläche wieder sinnvoll genutzt werden, die zukünftig zur Entwicklung eines attraktiven durchgrüneten Gebietes im Stadtteil Wendorf beiträgt. Dazu werden Flächen die bisher ohne Nutzung im F-Plan ausgewiesen waren, künftig als grüne Freiräume dargestellt.

Bei der Einordnung des Wohngebietes, statt der Nutzung als Mischgebiet, werden keine weiteren erheblichen und dauerhaften negativen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verursacht.

Besondere Schutzgebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche von 4,6 ha.

Davon sind 1,7 ha als Wohnbaufläche und 2,9ha als Fläche zur Umwandlung in Grünfläche vorgesehen.

Diese Flächen dienen der weiteren Grüngestaltung - und Entwicklung im Stadtteil Wendorf. Dabei können vorhandene Erholungsflächen, über das Plangebiet festgeschriebenen und darüber hinaus miteinander vernetzt werden.

Der Grünzug an der östlichen Plangebietsgrenze der Flächennutzungsplanänderung bleibt weitestgehend erhalten und unverändert. Der in diesem Grünzug liegende kleine Teich wird über die zukünftige Planung im Bebauungsplan „Wohnpark E -Fischer Strasse“ gesichert, aufgewertet und dauerhaft erhalten.

2.2. 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 des vorhandenen Vegetationsbestandes ist im gesamten Plangebiet von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel - und Insektenarten auszugehen. Da in unmittelbarer Nachbarschaft der Flächennutzungsplanänderung der sensible Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebietes „Küstenlandschaft Wismar West“ liegt, kann über die geplanten auszuweisenden Grünflächen eine Vernetzung der Landschaftsbestandteile erfolgen.

Nähere Angaben zu den vorkommenden Arten und mögliche Schutzmaßnahmen liefert der zu erarbeitende Artenschutzfachbeitrag.

Pflanzen

Die bisherigen Flächen im Plangebiet weisen Baum - und Strauchbestand sowie Hochstauden als Ruderalvegetation aus. Vereinzelt sind schützenswerte Großbäume gesichtet worden, die über die weitere Bearbeitung im B-Plan festgesetzt und dauerhaft erhalten werden sollten.

Das Pappelwäldchen ist hinsichtlich seines Bestandes und der entsprechenden Verkehrssicherheit durch die jährlichen Begutachtungen des Baumpflegers zu prüfen und zu dokumentieren. Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung und den

benachbarten Spielbereich sind entsprechende Pflegearbeiten am Baumbestand durchzuführen.

Boden

Der im Plangebiet vorhandene Boden ist vornehmlich teilversiegelt und versiegelt.

Der Boden der aufgelassenen Bauernstelle sowie der aufgegebenen und noch in Nutzung befindlichen Garagen ist teilweise von sukzessiven Kraut- und Strauchschichten überzogen.

Vorhandenen Grünstrukturen des benachbarten Teichbiotops an der nordöstlichen Plangebietsgrenze bestehen vornehmlich aus Weidengebüsch und einigen Jungbäumen wie Weiden und Pappeln.

In den Rand- und Böschungsbereichen der aufgelassenen Bauernstelle und der auffälligen Garagen befinden sich Gartenabfälle und vermüllte Bereiche.

Inwieweit der Boden durch vorherige Nutzungen schadstoffbelastet ist, kann im weiteren Verfahren ein Bodengutachten klären.

Wasser

Das Plangebiet weist ein naturnahes, stark verlandetes Kleingewässer im Grünzug nordöstlich des Plangebietes auf, in den Oberflächenwasser aus umliegenden Gewässern eingeleitet wird und letztlich in die Ostsee mündet. Der Uferbereich ist in Teilabschnitten undurchdringlich zugewachsen.

Strassen und Wege entwässern ins örtliche Abwasserkanalnetz.

Durch die schadhafte Ausbildung der versiegelten und teilversiegelten Flächen wird das Gesamtbild nach Starkregenfällen durch wassergefüllte großflächige Pfützen und Lunken geprägt.

Klima / Luft

Der Untersuchungsraum liegt, entsprechend der Klimazonengliederung, im maritim beeinflussten Gebiet des westmecklenburgischen Ostseeküstenklimas.

Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West. Typisch für das Plangebiet sind hohe Luftfeuchtigkeit und hohe Windgeschwindigkeiten.

Landschaft

Das Flächennutzungsplangebiet wird derzeit geprägt von der aufgegebenen Bauernstelle, den auffälligen Garagen, dem Pappelwäldchen und dem vorhandenen Grünzug, mit darin eingebetteten Teichbiotop.

Die Spontanvegetation überzieht die aufgegebenen Nutzungsbereiche und überwuchert mit ihrem Brombeergebüsch Teilflächen, die zu einem undurchdringlichen Dickicht

werden. Dadurch entstehen in den Randbereichen wilde Müllablagerungsflächen, die den Gesamteindruck zur benachbarten Wohnbebauung noch verschlimmern.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet als durchschnittlich eingeschätzt. Die aufgelassenen sukzessiven Bereiche, das naheliegende Teichbiotop mit Gehölzsaum und der auffällige Gebäudebestand werden jedoch im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten in einem gesonderten Gutachten untersucht und im B-Plan „Wohnpark E-Fischer Strasse“ dokumentiert.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Plangebiet

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

Tiere

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensbereiche für Insekten, Vögel und Niederwild werden durch die Beräumung der aufgelassenen Bereiche teilweise verdrängt und beeinträchtigt.

Ausgleichspflanzungen sowie die Vernetzung von Grünflächen und großzügigen Landschaftsräumen bilden auch weiterhin Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die entsprechenden Arten im Planbereich der Flächennutzungsänderung.

Pflanzen

Ruderales Hochstauden und Spontanvegetationsflächen von Büschen und Jungbäumen auf der aufgegebenen Bauernstelle werden gerodet.

Alte und prägende Bäume im Plangebiet sowie Teile des Mirabellengebüsch werden aufgenommen und über den Bebauungsplan gesichert.

Zusätzlich werden neue Pflanzungen, entsprechend der Eingriffsregelung MV, in den Festsetzungen verankert.

Der Gehölzbestand der umliegenden Grünflächen wird entsprechend des Landesnaturschutzgesetzes gepflegt und erhalten.

Boden

Die bisher befestigten und teilversiegelten Flächen werden über die Ausweisungen im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan städtebaulich geordnet.

Die ursprünglich für den Planbereich festgesetzte Mischgebietsnutzung könnte entsprechend der Baunutzungsverordnung wesentlich höher versiegelt werden, als die nun geplante Wohnbaufläche und Umwandlung in Grünflächen .

Daher kommt es bei der Änderung der Flächennutzung in Wohnbauflächen und Grünflächen, zu einer geringeren Versiegelung der Flächen zur ursprünglichen Planung und somit zu einem sparsameren Umgang mit dem Boden.

Durch die Revitalisierung einer gewerblich genutzten Brachfläche und den Rückbau der baufälligen Garagen wird im Plangebiet entsprechend der Leitlinien des Bodenschutzes gehandelt.

Wasser

Der kleine Teich im Grünzug nordöstlich des Plangebietes ist in seinem jetzigen Zustand stark verschlammte und im Böschungsbereich teilweise undurchdringlich zugewachsen.

Im Zuge der Bebauungsplanung „Wohnpark E - Fischer Strasse“ kommt es zu Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen dieses Biotops. Durch die Entschlammung sowie die Pflege des Gehölzbestandes im Uferbereich wird eine Aufwertung des Wasserkörpers vorgenommen, eine Austrocknung in den Sommermonaten weitestgehend ausgeschlossen und der Totalverschattung des Gewässers entgegengewirkt.

Weiterführende Maßnahmen müssen über die konkrete Eingriffs- / Ausgleichsermittlung im Zuge des B - Plan Verfahrens geprüft werden.

Klima / Luft

Bezugnehmend auf die klimatischen Bedingungen gibt es im Hinblick auf Temperatur, Durchlüftungsschneisen und Luftfeuchtigkeit keine besonderen Auswirkungen der jetzigen Flächennutzungsplanänderung gegenüber der ehemals festgesetzten Nutzung als Mischgebietsfläche.

Durch die zusätzliche Ausweisung von Grünflächen und deren weiträumige Vernetzung werden die Bedingungen eher positiv beeinflusst.

Landschaft

Die Darstellung bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes von dörflichem Mischgebiet in Wohngebiet und die Ausweisung weiterer Grünflächen wird das gesamte Plangebiet städtebaulich aufwerten. Die bisherigen Brachflächen werden wieder einer Nutzung zugeführt, die baufälligen Garagen werden rückgebaut und dauerhaft als Freiraum gestaltet. Dadurch wird eine verbesserte Einbindung in das städtebauliche Umfeld vorgenommen und somit auch eine harmonische Einordnung ins Landschaftsbild.

Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist für diesen Abschnitt keine besondere Zielsetzung aus.

Vorhandene Fuß - und Radwege werden in das neu ausgewiesene Wohngebiet und darüber hinaus, in benachbarte Landschaftsbestandteile, führen.

Die zukünftige Bebauung des Wohngebietes nimmt in der GRZ sowie in den Trauf- und Gebäudehöhen die Kriterien des unmittelbaren bebauten Umfeldes auf und somit kommt es zu keiner weiteren dauerhaften und störenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Entsprechend der Begrünungs – und Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet räumliche Zusammenhänge und Vernetzungen dargestellt.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Änderungen von dörflichem Mischgebiet in Wohnbaufläche und Grünfläche nicht beeinträchtigt.

Durch die zukünftige Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung wird die biologische Vielfalt eher positiv beeinflusst und kann sich daher ungestört und dauerhaft entwickeln.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche

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

Sind über die speziellen textlichen Festsetzungen im B-Plan einzeln geregelt.

d) Zusammenfassung

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung von dörflichem Mischgebiet in Wohnbaufläche und Grünflächen kann durch die zuvor genannten Ausführungen festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt.

Die bisherige Flächennutzung als Bauernstelle wurde schon vor vielen Jahren in der Nutzung aufgegeben. Die Gebäudesubstanz ist marode und verfallen. Die benachbarten Garagen nicht mehr genutzt und zur wilden Müllablagerung zweckentfremdet worden.

Durch die zukünftigen ein – und teilweise zweigeschossigen Wohngebäude wird die Brachfläche wiedergenutzt und in das städtebauliche Umfeld eingeordnet.

Durch die geplante Bebauung im „Wohnpark E-Fischer Strasse“ wird ein bisheriger städtebaulicher Missstand beseitigt. Entsprechend den Zielsetzungen der Fachprogramme wird eine Revitalisierung ehemals genutzter Brachflächen für einen sparsamen Umgang mit vorhandenen Böden / versiegelten Flächen, angestrebt.

Der Erhalt von vitalen und standsicheren Großbäumen ist im Plangebiet vorgesehen und wird über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplangebiet ausgewiesen. Gleichfalls ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten und öffentlichen Flächen geplant, die zur Grünflächenvernetzung mit Erholungsfunktion angedacht sind.

Durch die Aufwertung des Teichbiotops, die Entschlammung und die durchgängige Verbindung zu den vorhandenen Teich/Wasserflächen, in der unmittelbaren

Nachbarschaft, kommt es zu einer erheblichen Verbesserung im Abflussverhalten und in der Nutzungsfunktion. Das anfallende Regenwasser des B -Plangebietes kann in den vorhandenen Teichen aufgefangen werden.

Gleichzeitig bietet diese Renaturierungsmaßnahme zusätzlichen Lebensraum für Flora und Fauna in diesem Gebiet.

Der bisherige Ball – und Tobepplatz wird entsprechend der Neuansiedlung des Wohnparkes an der E-Fischer Strasse eine Überarbeitung und Neuausstattung erfahren, um ihn in seiner Spielfunktion und Gestaltung aufzuwerten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Fläche weiter zu einer Ruderalfläche entwickeln und die baufälligen Gebäude und Garagen dienen weiterhin einer zweckentfremdeten Nutzung und stellen Gefahrenquellen dar.

Bei der bisherigen Flächennutzung wird es keine Änderung des städtebaulichen Missstandes geben und ebenso keine Sicherung der Grünflächen für eine angestrebte zukünftige Flächenvernetzung mit Erholungsfunktion.

Die vorgelegte Planungslösung stellt demnach aus heutiger Sicht insbesondere auch unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzungen eine Planungsalternative dar, die auf Dauer gesehen, als umweltverträglich eingeschätzt wird und die Sicherung und Erweiterung zukünftiger Grün- und Freiflächen darstellt.

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am ... gebilligt.

Wismar, den

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar