

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Metelsdorf	Vorlage-Nr: VO/GV04/2014-0335 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 22.12.2014 Einreicher: Bürgermeister
<b>Stellungnahme zum Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar "Umwandlung von Flächen für Bahnanlagen in Straßenverkehrsflächen - Ruhender Verkehr - im Bereich Bahnhofstraße"</b>	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	20.01.2015
Gremium Gemeindevertretung Metelsdorf	

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Metelsdorf beschließt dem Entwurf zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar – „Umwandlung von Flächen für Bahnanlagen in Straßenverkehrsflächen – Ruhender Verkehr- im Bereich Bahnhofstraße“ zuzustimmen.

Die Gemeinde Metelsdorf hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

Der Bereich der Änderungen betrifft ca. 1,3 ha.

Für die stillgelegten Gleistrassen der Deutschen Bahn AG wurde ein Entbehrlichkeitsverfahren durchgeführt. Für die Entwidmung und den Grunderwerb gibt es bereits Verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG. Die Umwandlung dieser stillgelegten nicht genutzten Flächen trägt zur städtebaulichen Neuordnung in Bezug auf Gestalt, Nutzung und Funktion bei.

Die Hansestadt beabsichtigt auf diesen Flächen einen funktionell sowie gestalterisch aufgewerteten Bahnhofsvorplatz zu entwickeln.

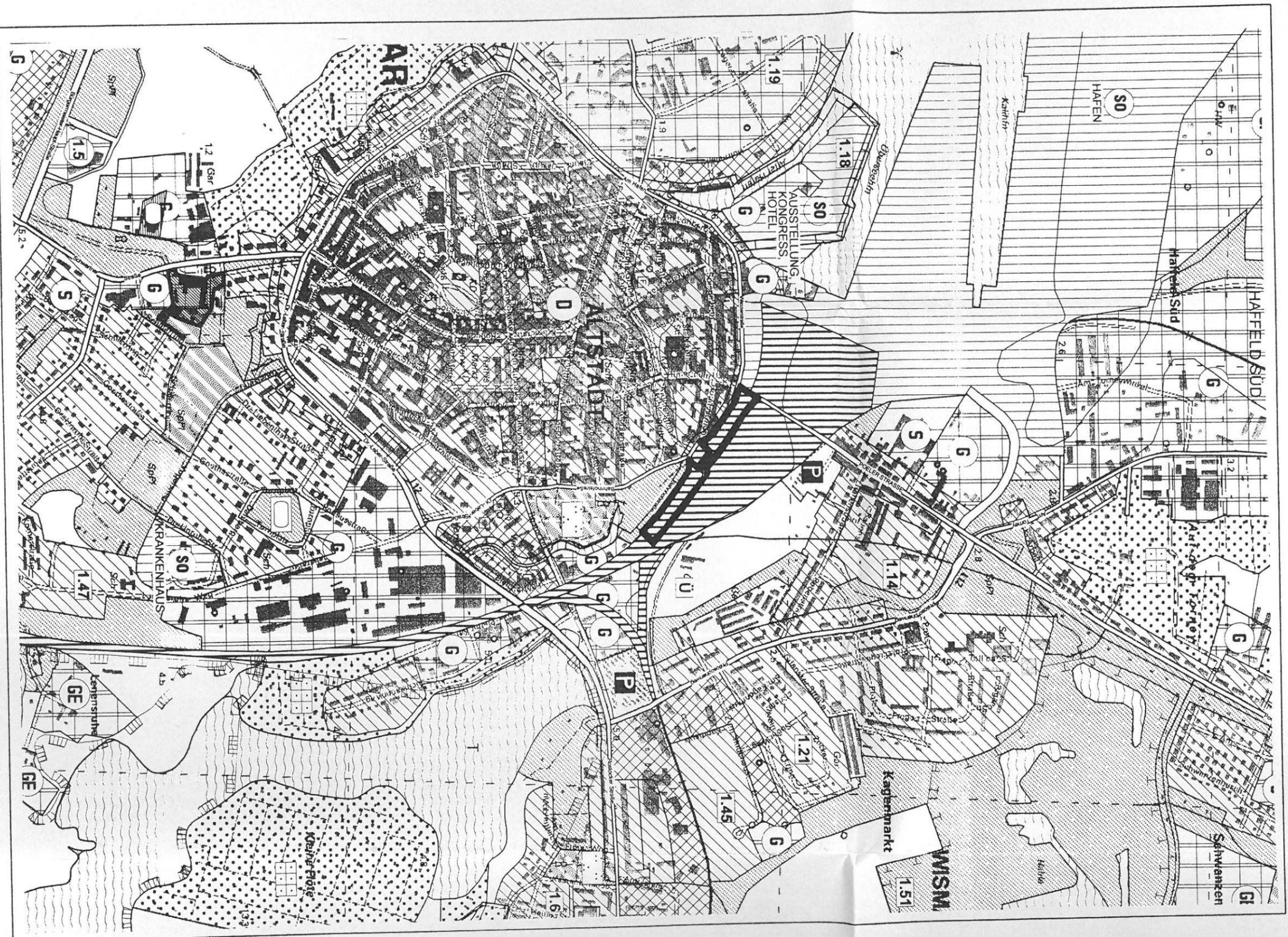
**Anlage/n:**

Auszug F-Plan Bestand und Planung  
Auszug Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

# STRASSENVERKEHRSLÄUCHEN - M BEREICH BAHNHOFSVORPLATZ

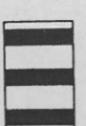
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM OKTOBER 1990 (AKTUALISIERUNG DEZEMBER 2009)  
- BAHNHOFSVORPLATZ -



## ZEICHENER

### BESTAND

5. FLÄCHEN FÜR  
ÖRTLICHEN HAUP  
(§ 5 ABS. 2 NR. 3 UND



BA

SONSTIGE PLANZ



GF  
GE

# PLATZ "

## ZEICHENERKLÄRUNG

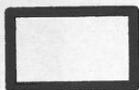
### BESTAND

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE  
ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE  
(§ 5 ABS. 2 NR. 3 UND ABS. 4 BAUGB)



BAHNANLAGEN

### SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHES

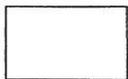


# ZEICHENERKLÄRUNG

## PLANUNG

### 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 5 ABS. 2 NR. 3 UND ABS. 4 BAUGB)

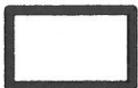


SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE  
HAUPTVERKEHRSSTRASSEN  
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE -



RUHENDER VERKEHR

### SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE 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 (LBauO M-V) in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

# 1 – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

## 1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 25.09.2014 die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Flächen für Bahnanlagen in Straßenverkehrsfläche –Ruhender Verkehr- im Bereich Bahnhofstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 52. Änderung umfasst ca. 1,3 ha.

## 1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt nördlich der Altstadt der Hansestadt Wismar.

Der Geltungsbereich der 52. Änderung wird begrenzt:

im Nord-Osten:	durch Flächen für Bahnanlagen
im Süd-Osten :	durch Flächen für Bahnanlagen
im Süd-Westen:	durch die Bahnhofstraße
im Nord-Westen:	durch die Poeler Straße

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 als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

## 1.4 Planungsabsichten und Ziele

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Plangeltungsbereich als Fläche für Bahnanlagen dargestellt .

Die auf diesen Flächen befindlichen Gleistrassen wurden bereits vor einiger Zeit von der Deutschen Bahn AG still gelegt. Ein seitens der Stadt beantragtes und von der Deutschen Bahn AG durchgeführtes Entbehrlichkeitsverfahren endete im Juli 2014 mit dem Ergebnis, dass die betreffenden Anlagen und Flächen für die Deutsche Bahn AG entbehrlich sind.

Für die Entwicklung sowie den Grunderwerb dieser Flächen steht die HWI bereits in Verhandlung mit der Deutschen Bahn AG.

Die Stadt beabsichtigt auf diesen Flächen einen funktionell sowie gestalterisch aufgewerteten Bahnhofsvorplatz zu entwickeln. Zu diesem Zweck wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 80/11 „Bahnhofsvorplatz/Rostocker Straße“ aufgestellt.

Planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem Entwicklungsgebot ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die derzeitige Ausweisung von Flächen für Bahnanlagen ist in Straßenverkehrsflächen –Ruhender Verkehr- zu ändern.

Der Bereich der Änderungen betrifft ca. 1,3 ha.

## 1.5 Planungsinhalt

Das Plangebiet der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Straßenverkehrsfläche –Ruhender Verkehr- ausgewiesen.

Die planerischen Erfordernisse sowie Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit dieser Ausweisung verbunden sind, werden in der parallel zu diesem Verfahren laufenden Aufstellung des B-Planes Nr. 80/11 „Bahnhofsvorplatz/Rostocker Straße“ geprüft und bearbeitet.

## 1.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Plangebietes	1,3 ha	100 %
1. Straßenverkehrsfläche	1,3 ha	100 %

# 2 - Umweltbericht

## 2.1 Einleitung

Das hier zu bewertende Plangebiet der 52. FNP Änderung ist 1,3 ha groß und durch die bisherige Nutzung der Bahnanlagen der deutschen Bundesbahn geprägt. Konzeptionell nicht mehr benötigte Gleisanlagen sollen zukünftig rückgebaut und für Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung vorgehalten und umgenutzt werden.

Die bisher stillgelegten, inzwischen mit einer Spontanvegetation überzogenen Gleise bilden einen städtebaulichen Missstand in der ausgewiesenen Pufferzone der Unesco - welterbegeschützten Altstadt von Wismar.

Die Umwandlung dieser stillgelegten nicht genutzten Flächen trägt zur städtebaulichen Neuordnung in Bezug auf Gestalt, Nutzung und Funktion bei.

Im folgenden werden die voraussichtlich zu erwartenden Eingriffe in den Natur – und Landschaftshaushalt verbal beschrieben.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der einzelnen Komponenten erfolgt über den zu erarbeitenden Umweltbericht im Bebauungsplanverfahren. Gleiches gilt für den zu erstellenden Fachbeitrag zum Artenschutz. Eine daraus folgende Gegenüberstellung von Bestand und Planungsabsicht beinhaltet Aussagen zum Flächen- und Artenverlust, zur Minderung des Eingriffes oder zum notwendig werdenden Ausgleich.

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem in der Nutzungsänderung stillgelegter Flächen, die derzeit mit einer Spontanvegetation überzogen sind.

Diese rückzubauen, zu ordnen und somit der altstadtnahen Nutzung, mit unterschiedlichen Funktionen, unter dem Aspekt der umweltgerechten Einordnung in das Stadtbild zu integrieren, ist das Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Mit der angestrebten Flächennutzungsplanänderung werden weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Flächen mit besonderer Zweckbestimmung zur weiteren Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes, für den ruhenden Verkehr am Altstadtring sowie die Anbindung und Weiterführung der wichtigen rad- und fußläufigen Wege vom Alten Hafen, über den Bahnhofsvorplatz bis zum Erholungsgebiet am Mühlenteich und dem südlichen Altstadtring mit verschiedenen Übergängen in Park- und Grünanlagen.

Durch die Vernetzung von Grünbereichen wird gleichzeitig Lebensraum, Verbreitung und zukünftiger Bestandserhaltung entsprochen sowie deren weitere Entwicklung ermöglicht.

## 3. 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 Bestandes ist im gesamten Plangebiet von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel- und Insektenarten auszugehen, die größtenteils in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsbestandteilen vorkommen und das Plangebiet nur streifen.

#### Pflanzen

Die bisherigen Flächen im Plangebiet sind von ruderalem Kriechrasen geprägt, der sich vorwiegend zwischen den Gleisanlagen entwickelt haben.

Einzelne Pioniergehölze bzw. Großbäume am Mühlengraben die noch ins Plangebiet hineinragen müssen entsprechend ihrer Vitalität und Lebenserwartung untersucht und ggf. in der Planung Berücksichtigung finden.

## Boden

Die im Plangebiet anzutreffenden Flächen sind versiegelt und teilversiegelt ohne natürliche Bodenschichten. Durch die Nutzung als Bahnanlage bestehen die Flächen größtenteils aus Schienen und Gleisbett, bzw. vollversiegelten Flächen.

Wegen des jahrzehntelangen Herbizideinsatzes an Bahnhöfen und Gleisanlagen ist von einer Belastung des Bodens auszugehen. Gleiches gilt für den Bereich der ehemaligen Drahtwaren, später Papierfabrik. Hier sollten Bodenproben genauen Aufschluss geben und wenn nötig geeignete Maßnahmen festgelegt werden.

## Wasser

Das Gebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone .

Am Rande des Plangebietes fließt der Mühlengraben, der durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

Wie mit anfallendem Oberflächenwasser zukünftig umgegangen wird, muss die weitere Planung aufzeigen.

## Klima / Luft

Der Untersuchungsraum liegt im atlantischen maritim beeinflussten Gebiet des westmecklenburgischen Ostseeküstenklimas. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West. Klimatische Veränderungen sind durch die beabsichtigte Flächennutzung nicht zu erwarten.

## Schallschutz

Anzuregen ist die genaue Prüfung der Lärmimmissionen die durch die neue Nutzung zu erwarten ist, um angrenzenden Bereiche zu schützen bzw. gezielte Vorkehrungen zum Schallschutz vorzusehen und durch Planzeichen und textliche Festsetzung im Bebauungsplan auszuweisen.

## Landschaft

Die bisherigen Flächen stellen sich als Gewerbebrache dar.

Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist für den Planbereich keine besondere Zielsetzung aus. Benachbarte Landschaftsbestandteile und Parkanlagen werden nicht bzw. nur äußerst geringfügig betroffen.

## Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet als durchschnittlich eingestuft.

Wichtige Lebens- und Erhaltungsräume befinden sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend.

## Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche

### **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 teilweise und nur gering beeinträchtigt.

Ausgleichspflanzungen sowie die Vernetzung von Grünflächen bilden weiterhin Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die entsprechenden Arten, insbesondere im Lindengarten und in den Bleicher Wiesen, die sich an das Plangebiet anschließen.

#### Pflanzen

Vorhandene prägende Bäume im Plangebiet werden erfasst, untersucht ggf. erhalten und geschützt. Zusätzlich werden neue Pflanzungen durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft gesichert.

#### Boden

Die bisher teilversiegelten Flächen werden zurückgebaut. Neuversiegelungen für Verkehrsflächen führen zu notwendigem Ausgleich, der im Bebauungsplan ermittelt wird und in die Festsetzungen einfließt.

#### Wasser

Anfallendes Oberflächenwasser von untergeordneten Flächen im Plangebiet muss möglichst versickern können. Im Zuge der Planung werden dazu Aussagen nach Art der Flächennutzung und Beanspruchung vorgenommen.

#### Klima / Luft

Es sind keine bzw. nur untergeordnete Auswirkungen gegenüber der ehemals festgesetzten Nutzung als Bahn- / Gewerbefläche in Bezug auf klimatische Faktoren zu erwarten.

#### Landschaft

Durch die Neuordnung der Flächen wird die bisherige Brache revitalisiert und als städtebaulicher Missstand aufgehoben. Konsequenterweise vorgesehene Wegeangebote mit differenzierter Begrünung schaffen Vernetzungen zu benachbarten Landschafts- und Erholungsräumen.

## Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Änderungen nicht nachhaltig beeinträchtigt. Umliegende Grün- und Parkanlagen bieten weiterhin Lebensraum für bisher angetroffene Pflanzen und Tiere.

## Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche im Plangebiet

## Schutzgut Welterbe

Das unmittelbar an die Bearbeitungsfläche grenzende Gebiet der Altstadt, das unter dem Schutzstatus „Unesco – Welterbe“ steht, wird durch die angestrebte Flächennutzungsplanänderung in seiner Form, Ausdehnung und Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt.

## d) Zusammenfassung

Nach ersten erkennbaren Planungsabsichten kann festgestellt werden, dass es durch die angestrebte Flächennutzungsplanänderung zu keinen erheblichen, schweren Störungen und dauerhaften Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung kommt. Die bisherige Flächennutzung beinhaltete größtenteils Flächen für Bahnanlagen, die nun entfallen und als öffentliche Bereiche zugänglich werden.

Durch die Neuordnung und Nutzung wird ein bisheriger städtebaulicher Missstand am Altstadtrand beseitigt und zukünftig besser in das städtebauliche Umfeld eingeordnet.

Daraus resultierend kommt es zu einer effektiven Nutzung der einbezogenen Flächen auf der Grundlage aktueller städtebaulicher Notwendigkeiten. Vorteile in der Bündelung von Verkehrsvorbehaltsflächen führen nachfolgend auch zu Vorteilen für stadtnahe Erholungsbereiche und deren Entwicklung. So wird neben der Weiterführung der Hauptwegeverbindung um den Altstadtrand, auch ein Areal erlebbar, dass für den Erholungssuchenden bisher nicht zugänglich war. Die vorhandene denkmalgeschützte Parkanlage „Lindengarten“ erhält weitere Zugänge, wird zukünftig von den bisherigen Bahnflächen Blickbeziehungen auf die Altstadtsilhouette freigeben und vor dem Hintergrund der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage mit Festungsgraben und verbliebenen Festungsbauten weiter in den Mittelpunkt des Betrachters/ des Erholungssuchenden gerückt.

Notwendige Ausgleich – u. Ersatzmaßnahmen im Plangebiet, werden über den zukünftigen Bebauungsplan / Umweltbericht ausgewiesen. Landschaftsbildfördernde Maßnahmen am Altstadtrand mit Übergangs- und Vernetzungsfunktion zu benachbarten Flächen werden berücksichtigt und in den textlichen Festsetzungen ausgewiesen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die stillgelegten Anlagen der Bahn nicht genutzt werden, sich zu Ruderalflächen mit der Ansiedlungen von Pioniergehölzen immer mehr ausbreiten und in anliegende Flächen wie z. B. in die geschützte Parkanlage des Lindengartens 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 insbesondere auch unter Berücksichtigung der benachbarten Unesco - Welterbe geschützten Altstadt eine Aufwertung in Nutzung, Funktion und Gestaltung dar. Auf Dauer gesehen wird die Planung als umweltverträglich eingeschätzt.

## **Ausfertigungsvermerk**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), am ..... beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Wismar, den

Thomas Beyer  
Bürgermeister

Siegel

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Flächen für Bahnanlagen in Straßenverkehrsfläche –Ruhender Verkehr- im Bereich Bahnhofstraße ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

