

# Protokollauszug

## Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 12.09.2016

---

**TOP 6. Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,  
Bebauungsplan Nr. 35/94 "Seebad Wendorf",  
1. Änderung und Ergänzung,**

### **Aufstellungsbeschluss**

**ungeändert beschlossen  
VO/2016/1894**

### **Beschlussvorschlag:**

1.1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“, um für die Einordnung von 2 Stadtvillen in Fortsetzung der Bebauung E.-Scheel-Straße 26 sowie die damit einhergehende Verlagerung des Reservestandortes für den Ruhenden Verkehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.

1.2 Der Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilbereichen. Sie werden wie folgt begrenzt:

#### Teilbereich 1

im Norden: durch den Park Seebad Wendorf und das Hotel Seeblick

im Osten: durch das Grundstück der E.-Scheel-Str. 26

im Süden: durch den öffentlichen Parkplatz R.-Breitscheid-Str., das Grundstück der E.-Scheel-Str. 26 und das Grundstück der R.-Breitscheid-Str. 136-140

im Westen: durch den öffentlichen Parkplatz an der Wendeschleife Seebad Wendorf

#### Teilbereich 2

im Norden: durch die Straße zum Yachthafen

im Osten/im Süden: durch die Kleingartenanlage „Bei der Soltwisch“ Seebad Wendorf

im Westen: durch das Grundstück der E.-Scheel-Str. 15

(siehe Anlage 1)

1.3 Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“

1.4 Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

1.5 Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige TÖB-Beteiligung) kann gemäß § 13a (2) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Pkt. 1 BauGB abgesehen werden. In diesem Fall ist bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB darüber zu informieren, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie

die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

1.6 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

1.7 Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 35/94, entsprechend Anlage 3, mit der Projektentwicklungsgesellschaft Klewe/Junge mbH, Zum Dock 7, 23966 Wismar, Herrn Rolf Klewe, zu schließen.

Frau Domschat-Jahnke erläutert anhand eines Planes die Vorlage.

Der Bebauungsplan 34/95 „Seebad Wendorf“ ist seit Dezember 1997 rechtskräftig. Innerhalb des Plangebietes wurden 4 Standorte für den Ruhenden Verkehr ausgewiesen, die mit der Erhöhung der Attraktivität des Gesamtbereiches Seebad Wendorf vom Wanderweg Hoben bis zum Sportboothafen und der damit verbundenen Zunahme des motorisierten Besucherverkehrs erforderlich werden. Der Standort westlich des bebauten Grundstückes der Ernst-Scheel-Straße, der eine ungeordnete Garagenfläche darstellt, sollte weiterhin als Reservestandort zur Verfügung stehen. Der ungeordnete Garagenkomplex im Einfahrtsbereich in das neue Wohngebiet wird jedoch zunehmend als städtebaulicher Missstand kritisiert.

Die Errichtung von 2 Stadtvillen ist, wie auf dem Plan auf der Teilfläche 1 dargestellt, geplant. Für die Teilfläche 2 (siehe Plan) ist die Verlegung des Reservestandortes für den Ruhenden Verkehr vorgesehen. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt und ist zurzeit mit Garagen bebaut. Dieser Garagenkomplex ist gemäß Beschluss der Bürgerschaft von August 2002 nicht als Dauerstandort ausgewiesen. Für diesen Garagenkomplex wurden befristete Pachtverträge vorgeschlagen. Dieser Standort des Garagenkomplexes wurde als Reservestandort für eine spätere Nutzungsänderung eingestuft. Die Ausweisung dieser Fläche als Reservestandort ist somit vereinbar mit dem Bürgerschaftsbeschluss von 2002. Für die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes kann ein beschleunigtes Verfahren gewählt werden. Somit ist für die im Planverfahren beabsichtigte Nutzungsänderung keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Für die Einordnung der geplanten Stadtvillen ist somit die planungsrechtliche Grundlage gegeben. Ein Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungsleistungen ist mit einer Wismarer Projektentwicklungsgesellschaft abzuschließen.

Herr Kargel dankt Frau Domschat-Jahnke für ihre Ausführungen.

In der Diskussion werden die Fragen von Frau Seidenberg, ob der Investor die Kosten übernimmt oder die Stadt und ob die Stadtvillen für Mieter oder für Eigentümer bestimmt sind, durch Frau Domschat-Jahnke beantwortet.

Herr Hilse fragt, ob die Garagenbesitzer informiert sind .

Die Maßnahme in der Teilfläche 2 wird mittelfristig nicht umgesetzt. Die Garagenbesitzer haben nur noch Pachtverträge mit einer kurzfristigen Kündigungsfrist.

Herr Tiedke möchte wissen, wie die Auslastung der Garagen in der Teilfläche 1 ist. Hier sind nach Informationen noch 4 Garagen belegt.

Herr Kargel lässt über die Vorlage abstimmen.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 9  
Nein Stimmen: 0

Enthaltungen: 0