Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT 1 Büro der Bürgerschaft	Nr.	VO/2021/4005 öffentlich
	Datum:	05.07.2021
	Verfasser/-in:	Mahnel, Cornelia
Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" Abwägung und Satzungsbeschluss		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.08.2021	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.08.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" mit dem Ergebnis geprüft, dass Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen vom

- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

berücksichtigt,

Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen vom/von

aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB:

- Bürger 4, 5, 6 und 9

aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (1) BauGB:

- Die Landrätin, Landkreis Nordwestmecklenburg

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

- BUND, Landesverband MV

- Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste

- Der Bürgermeister, untere Denkmalschutzbehörde

- Stadtwerke Wismar

aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB:

- Bürger 8, 18 und 19

aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (2) BauGB:

- Die Landrätin, Landkreis Nordwestmecklenburg
- Der Bürgermeister, untere Immissionsschutzbehörde
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV
- Forstamt
- Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste
- Der Bürgermeister, untere Denkmalschutzbehörde
- Der Bürgermeister als Schulträger und Träger der Jugend und Sport
- Der Bürgermeister, Straßenbaulastträger
- Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der HWI, Bereich Stadtreinigung

teilweise berücksichtigt

und Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen

aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB:

- Bürger 1, 2, 3, 7, 8, 10, 11, 12 und 13

aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (1) BauGB:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
- Der Bürgermeister, untere Immissionsschutzbehörde
- Forstamt Grevesmühlen
- Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
- Der Bürgermeister als Schulträger und Träger der Jugend und Sport
- Straßenbauamt Schwerin
- Der Bürgermeister, untere Bauaufsichtsbehörde
- Deutsche Telekom AG

aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB:

- Bürger 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 und 30

aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (2) BauGB:

- BUND, Landesverband MV
- Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
- Straßenbauamt Schwerin

nicht berücksichtigt wurden.

(Abwägung siehe Anlage 1)

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus den Behörden- und aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen geprüft und beschließt die Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) entsprechend des Vorschlages der Verwaltung.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" das Ergebnis der Prüfung mit Angabe der Gründe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

3. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung M-V als Satzung. (Anlage 2)

4. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen"

wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)

5. Der Bebauungsplan Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" wurde aus der parallel in Aufstellung befindlichen 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar "Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel und Wohnmobilstellplatz, in öffentlichen Parkplatz, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen" entwickelt.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der B-Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" wurden die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 und 2 / und in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Ämter der Stadtverwaltung durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in einer Tabelle erfasst, die einzelnen Sachpunkte mit einem Vorschlag für die Behandlung versehen und somit für die Abwägungsentscheidung vorbereitet worden. (Anlage 1/I 1/II, 1/III, 1/IV) Die Abwägung nimmt Bezug auf die der Vorlage beigefügten Anlagen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, (Anlage 2a und 2b) und die Begründung (Anlage 3) wurden entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst und liegen in dieser Form zur Beschlussfassung vor.

Abschließend wurde geprüft, ob Betroffenheiten aufgrund der Ergänzungen festzustellen sind und ob sich Auswirkungen auf die Öffentlichkeit und Nachbarn ergeben. Im Abwägungsvorschlag werden Gründe angeführt, die nicht für eine zusätzliche Betroffenenbeteiligung sprechen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Biotoptypen, geschützte Biotope ermittelt, ein Artenschutzfachbeitrag erstellt sowie eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie des Ausgleichs mit entsprechenden Maßnahmen vorgenommen. Der externe Ausgleich wird über eine Reservierung aus dem Öko-Konto der Landgesellschaft MV sichergestellt. (Anlagen unter 4 und 10)

Die Inanspruchnahme angrenzender Bereiche des Drewes Wäldchen wurde durch das Forstamt Grevesmühlen geprüft und eine Genehmigung einer Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Auf Grundlage des Satzungsbeschlusses erfolgt das eigentliche Genehmigungsverfahren zur Waldumwandlung. Der hierfür erforderliche Erwerb von entsprechenden Waldpunkten wurde bereits beim Landesforst MV reserviert. (Anlage 16)

Die Planung basiert auf Verkehrsuntersuchungen zur Anbindung des Plangebietes über die Schweriner Straße sowie über die Bürgermeister-Haupt-Straße. (Anlage 11)

Die geplante veränderte Verkehrsführung auf der Schweriner Straße hat zur Folge, dass die südliche Erschließung des Grundstücks Schweriner Straße 15 sowie die Erschließung der Schweriner Straße 17 zurückgebaut werden müssen. Als Ersatzerschließung wird ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück des SO 1 bzw. MI-2 zugunsten der Schweriner Straße 15 sowie 17 im Bebauungsplan festgesetzt. Die Eigentümer haben ihre Zustimmung hierzu erklärt. (Anlage 15)

Unter anderem wird über einen Folgevertrag gesichert, dass der Parkplatz des SO 1-Gebietes außerhalb seiner Geschäftszeiten nicht mittels einer Schranke geschlossen werden darf, sondern für den Bedarf der HWI nutzbar bleibt.

Ein Gutachten über Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde angefertigt. Insbesondere der Schutz des geplanten Wohngebietes wurde gesichert. (Anlage 9)

Bestandteil des Geltungsbereiches ist das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der Schweriner Straße 17. Zur Sicherung der Wiederherstellung der Bebauung unter denkmalpflegerischen Aspekten, wurde ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer geschlossen. (Anlage 14)

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	

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	

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	

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	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (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/I – Abwägung zur frühz. Öffentlichkeits-Beteiligung
- Anlage 1/II – Abwägung zur frühz. Behörden-Beteiligung
- Anlage 1/III – Abwägung zur Öffentlichkeits-Beteiligung
- Anlage 1/IV – Abwägung zur Behörden-Beteiligung
- Anlage 2a – Planzeichnung
- Anlage 2b – Textliche Festsetzungen
- Anlage 3 – Begründung
- Anlage 4 – Umweltbericht
- Anlage 4.1 – Biotoptypen
- Anlage 4.2 – Bilanzierung
- Anlage 4.3 – Ökokonto
- Anlage 4.3.1 – Bestätigung Ökopunkte I und II
- Anlage 4.4 – Geschützte Biotope
- Anlage 5 – städtebauliches Konzept

Anlage 6 – Geländeschnitte
Anlage 7.1 – Altlastenuntersuchungen
Anlage 7.2 – Endbericht Bodensanierung – SO 1
Anlage 7.3 – Bodengutachterliche Stellungnahme – Grünfläche
Anlage 8 – Baugrundgutachten
Anlage 9 – Schallgutachten
Anlage 10 – Artenschutz
Anlage 11 – Verkehrsuntersuchungen
Anlage 12.1 – EH-Gutachten 1
Anlage 12.2 – Ergänzung zum EH-Gutachten 1
Anlage 12.3 – EH-Gutachten 2
Anlage 13.1 – Entwässerungsgutachten
Anlage 13.2 – Inaussichtstellung – wasserrechtliche Genehmigung
Anlage 14 – Städtebaulicher Vertrag Denkmal
Anlage 15 – Erschließung Schweriner Straße 15
Anlage 16 – Reservierung Waldpunkte

Der Bürgermeister

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