

**Vorlage****Nr.:****VO/2016/1894**Federführend:  
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 13.07.2016

Beteiligt:  
I Bürgermeister  
II Senator  
III Senatorin  
60 BAUAMT  
10.62 SG Liegenschaften  
10.5 Abt. Recht und Vergabe

Verfasser: Mahnel, Cornelia

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

Beratungsfolge:

| Status     | Datum      | Gremium                            | Zuständigkeit |
|------------|------------|------------------------------------|---------------|
| Öffentlich | 12.09.2016 | Bau- und Sanierungsausschuss       | Vorberatung   |
| Öffentlich | 29.09.2016 | Bürgerschaft der Hansestadt Wismar | Entscheidung  |

**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.

#### **Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 34/95 „Seebad Wendorf“ ist seit 21.12.1997 rechtskräftig.

Er wurde als planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Gestaltung des Naherholungsbereiches Seebad Wendorf aufgestellt.

Innerhalb des Plangebietes wurden 4 Standorte für den Ruhenden Verkehr ausgewiesen, die mit der Erhöhung der Attraktivität des Gesamtbereiches Seebades Wendorf (vom Wanderweg Hoben bis zum Sportboothafen) und der hiermit verbundenen Zunahme des motorisierten Besucherverkehrs erforderlich werden. Ein Teil der ausgewiesenen Stellflächen wurde errichtet. Der Standort westlich des bebauten Grundstücks der E.-Scheel-Str. 26, der sich immer noch als eine ungeordnete Garagenfläche darstellt, sollte weiterhin als Reservestandort zur Verfügung stehen.

Mit der Rechtskraft und zeitnah geplanten Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ wird der vorhandene ungeordnete Garagenstandort im Einfahrtsbereich in das neue Wohngebiet jedoch zunehmend als städtebaulicher Missstand kritisiert werden.

Aus diesem Anlass sieht die städtebauliche Planung eine Verlegung des Reservestandortes für den Ruhenden Verkehr vor, um somit die Grundlage und die Voraussetzung für eine Bebauung der Fläche zu schaffen.

Auf der Teilfläche 1 (siehe Anlage 1) ist die Errichtung von 2 Stadtvillen entsprechend des Antrages der Projektentwicklungsgesellschaft Klewe/Junge mbH (siehe Anlage 2) geplant.

Die Teilfläche 1 besitzt einen schützenswerten Baumbestand, der für den Bereich Seebad Wendorf maßgebend und prägend ist. Nach fachlicher Beurteilung ist dieser weitestgehend in die Planung zu integrieren.

Auf die Teilfläche 2 (siehe Anlage 1) ist nunmehr die Verlegung des Reservestandortes für den Ruhenden Verkehr vorgesehen.

Die Teilfläche 2 befindet sich im Eigentum der Hansestadt Wismar und ist zur Zeit mit Garagen bebaut.

Gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 29.08.2002 über die „Konzeption der Garagenkomplexe in der Hansestadt Wismar“ ist dieser Garagenkomplex nicht als Dauerstandort ausgewiesen worden. Im Erläuterungsbericht steht: „Für diesen Garagenkomplex werden befristete Pachtverträge vorgeschlagen,

um hier je nach Bedarf eine mittel- bis längerfristige Revitalisierung vornehmen zu können.“ Der Standort dieses Garagenkomplexes wurde in die Kategorie 2 als „Reservestandort für spätere Nutzungsänderung“ eingestuft.

Die Ausweisung dieser Fläche als Reservestandort für den Ruhenden Verkehr ist somit vereinbar mit dem Beschluss der Bürgerschaft von 2002.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 ist eine Planung für die Wiedernutzbarmachung von vorhandenen Flächen und wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Es kann das beschleunigte Verfahren gewählt werden, weil die bei der Durchführung des Bebauungsplanes versiegelte Fläche kleiner als 20 000 m<sup>2</sup> ist, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Beeinträchtigung von Schutzgütern besteht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) BauGB.

Gemäß § 13 (3) wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Für die im Planverfahren beabsichtigten Nutzungsänderungen ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar erforderlich. Beide Teilflächen sind als Wohnbaufläche im FNP dargestellt. Für die Einordnung der geplanten Stadtvillen ist somit die planungsrechtliche Grundlage gegeben. Für die Darstellung des öffentlichen Parkplatzes, einer untergeordneten gebietsbezogenen Verkehrsfläche, ist keine gesonderte Ausweisung im Flächennutzungsplan zu treffen.

Seitens der Hansestadt Wismar ist vorgesehen, mit Herrn Rolf Klewe von der Projektentwicklungsgesellschaft Klewe/Junge mbH, Zum Dock 7, 23966 Wismar, einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungsleistungen (Anlage 3) abzuschließen.

**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 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 - Übersichtsplan

Anlage 2 - Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 3 - Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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