

Vorlage**Nr.:****VO/2017/2374**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
60 BAUAMT

Datum: 13.09.2017

Verfasser: Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 35/94 "Seebad Wendorf", 1. Änderung und Ergänzung,****Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.10.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.10.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden aus der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 (2) BauGB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" mit dem Ergebnis geprüft, dass die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen vom/von

- Die Landrätin des Landkreis Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde,
- Die Landrätin des Landkreis Nordwestmecklenburg als untere Naturschutzbehörde,
- Die Landrätin des Landkreis Nordwestmecklenburg als untere Wasserbehörde
- Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
- Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
- Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung
- Stadtwerke Wismar GmbH

berücksichtigt werden, die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen vom/von

- Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Bodenschutzbehörde
- Deutsche Telekom AG
- Herr Dr. Eberhardt Blei

teilweise berücksichtigt werden und die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen vom/von

- Hauptzollamt Stralsund
- Frau Steffi und Herr Dr. Sönke Reimann

nicht berücksichtigt werden.
(Abwägung, Anlage 1)

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Behörden- und aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geprüft und beschließt die Abwägung (Entscheidung über Stellungnahmen) entsprechend des Vorschlages der Verwaltung.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" nach Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

3. Der Bürgermeister wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den städtebaulichen Vertrag (Anlage 4) mit dem Vorhabenträger Herrn Klewe, Projektentwicklungsgesellschaft Klewe/Junge mbH, zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Realisierung von Ersatzmaßnahmen zu schließen.

4. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" für das Gebiet, welches begrenzt wird:

Teilbereich 1

- im Norden: durch den Park Seebad Wendorf und das Hotel Seeblick
- im Osten: durch angrenzende Flächen des Parkplatzes R.-Breitscheid-Str., der durch einen Geh- und Radweg vom Plangebiet getrennt liegt,
- im Süden: im östlichen Bereich durch den öffentlichen Parkplatz an der R.-Breitscheid-Str. und das Grundstück der R.-Breitscheid-Str. 136-140 und im westlichen Bereich durch die Kleingartenanlage „Seebad“
- 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

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 der Landesbauordnung M-V und § 5 der Kommunalverfassung als Satzung. (Anlage 2)

5. Die Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)

6. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Begründung:

Die Bürgerschaft der HWI hat auf ihrer Sitzung am 29.09.2016 beschlossen, dass die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Die Planung wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungen der Behörden gemäß

§ 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erarbeitet.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 26.06.2017 bis einschließlich 31.07.2017 und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 statt.

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)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, (Anlage 2) sowie die Begründung (Anlage 3) wurden entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.

Der Planung liegen ein Erschließungskonzept, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, zwei Baumgutachten und ein Gutachten über schalltechnische Untersuchungen als Zuarbeit zugrunde.

Eine Beeinträchtigung von Natura2000-Schutzgebieten konnte über entsprechende Vorprüfungen für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) sowie für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) ausgeschlossen werden. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bestätigte das Ergebnis der Prüfungen.

Bei der vorliegenden Planung sind gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Eingriffe in den Baumbestand sind aber auszugleichen. D.h., die durch die Planung erforderlich werdenden Baumfällungen, sind ermittelt und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen festgesetzt worden. Eine Baumfällgenehmigung seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt vor.

Um die Realisierung dieser Ersatzpflanzungen öffentlich-rechtlich sicherzustellen, ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der HWI und dem Vorhabenträger zu schließen. (Anlage 4)

Die gemäß Landesbauordnung erforderlichen wohnungsnahen Spielflächen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung nicht ausgewiesen worden. Die Realisierung ist im Gesamtplangeltungsbereich „Seebad Wendorf“ im Bereich Strand/Park geplant. Die Absicherung erfolgt über die Aufnahme der Maßnahme in den Erschließungsvertrag.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Freiraumkonzept aufgestellt. (Anlage 5)

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen.

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:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

- Anlage 1 – Abwägung
- Anlage 2a – BPlan – Planzeichnung
- Anlage 2b – BPlan – Text
- Anlage 3 – Begründung
- Anlage 3.1 – Erschließungskonzept
- Anlage 3.2 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 3.3 – Baumgutachten – Büro Bauer
Anlage 3.4 – Baumgutachten Büro Franiel
Anlage 3.5 – FFH-Prüfung-FFH-Gebiet
Anlage 3.6 – FFH-Prüfung-SPA-Gebiet
Anlage 3.7 – Schallgutachten
Anlage 4 - Städtebaul. Vertrag -Ausgleichsmaßnahmen
Anlage 5 - Freiraumkonzept

Der Bürgermeister

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