Vorlage **Nr.: VO/2017/2391**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
60 BAUAMT

Status: öffentlich
Datum: 20.09.2017
Verfasser: Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,

Bebauungsplanes Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf",

1. Änderung,

Aufstellungsbeschluss

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 beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" aufgrund einer erforderlichen Klarstellung der textlichen Festsetzung zum Thema „Ferienwohnungen" aus Anlass der Novellierung des Baugesetzbuches 2017.
   Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren" durchgeführt.

2. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch den Küstenwald
im Osten / Süd-Osten :	durch das Grundstück der Median-Klinik
im Süd-Westen / Nord-Westen:	durch die nordwestlichen und südöstlichen Grundstücke des im rechtskräftigen B-Plan Nr. 82/13 ausgewiesenen reinen Wohngebietes

   (siehe Anlage 1)

3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf"

4. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige

Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige TÖB-Beteiligung) kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

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

Begründung:
In der Hansestadt Wismar besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen. Hierfür ist es erforderlich, insbesondere zur Stärkung und Beibehaltung der Einwohnerzahl, ein gewisses Spektrum an verschiedenartigen Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bereitzustellen.
Andererseits ist die Errichtung von Ferienwohnungen in der Hansestadt Wismar konkret im Bereich der touristisch attraktiven Sondergebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12/91-2 „Alter Hafen" vorgesehen.

Das planerische Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82/13 ist die Ausweisung von Baugrundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern mit max. 2 Wohneinheiten innerhalb des Stadtgebietes und dennoch in landschaftlich reizvoller Lage, um einer Abwanderung insbesondere von jüngeren und einkommensstärkeren Familien ins Umland entgegenzuwirken.
In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 ist daher eindeutig formuliert, dass es nicht im Interesse der Hansestadt Wismar ist, Ferienwohnungen in diesem Gebiet als zulässig auszuweisen.

In der Novellierung zur Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom Mai 2017 wurde im neu eingefügten § 13 a klargestellt, dass Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und sonstige Gewerbebetriebe in allen Arten der wohnbaulichen Nutzung (§§ 2-7 BauNVO) zulässig sind.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind für die reinen Wohngebiete nur die allgemein zulässigen Nutzungen wie Wohngebäude und Anlagen zur gebietsbedienenden Kinderbetreuung ausgewiesen. Für die allgemeinen Wohngebiete ist jedoch das ausnahmsweise zulässige Beherbergungsgewerbe nicht ausgeschlossen worden. Somit besteht hier nach der heutigen Rechtssprechung die Möglichkeit für die Errichtung von Ferienwohnungen.
Eine vermehrte Errichtung von Ferienwohnungen in Gebieten, die vorrangig der Wohnnutzung zur Verfügung stehen sollen, kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes gefährden.

Um die ursprüngliche Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 82/13 -Bereitstellung von Flächen für die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken- mit der neuen Rechtslage in Übereinstimmung zu bringen, ist eine 1. Änderung für den Bereich der im allgemeinen Wohngebiet befindlichen Grundstücke erforderlich.
Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst somit ausschließlich das im Bebauungsplan Nr. 82/13 festgesetzte allgemeine Wohngebiet . Die 1. Änderung hat eine Größe von ca. 5,9 ha.

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

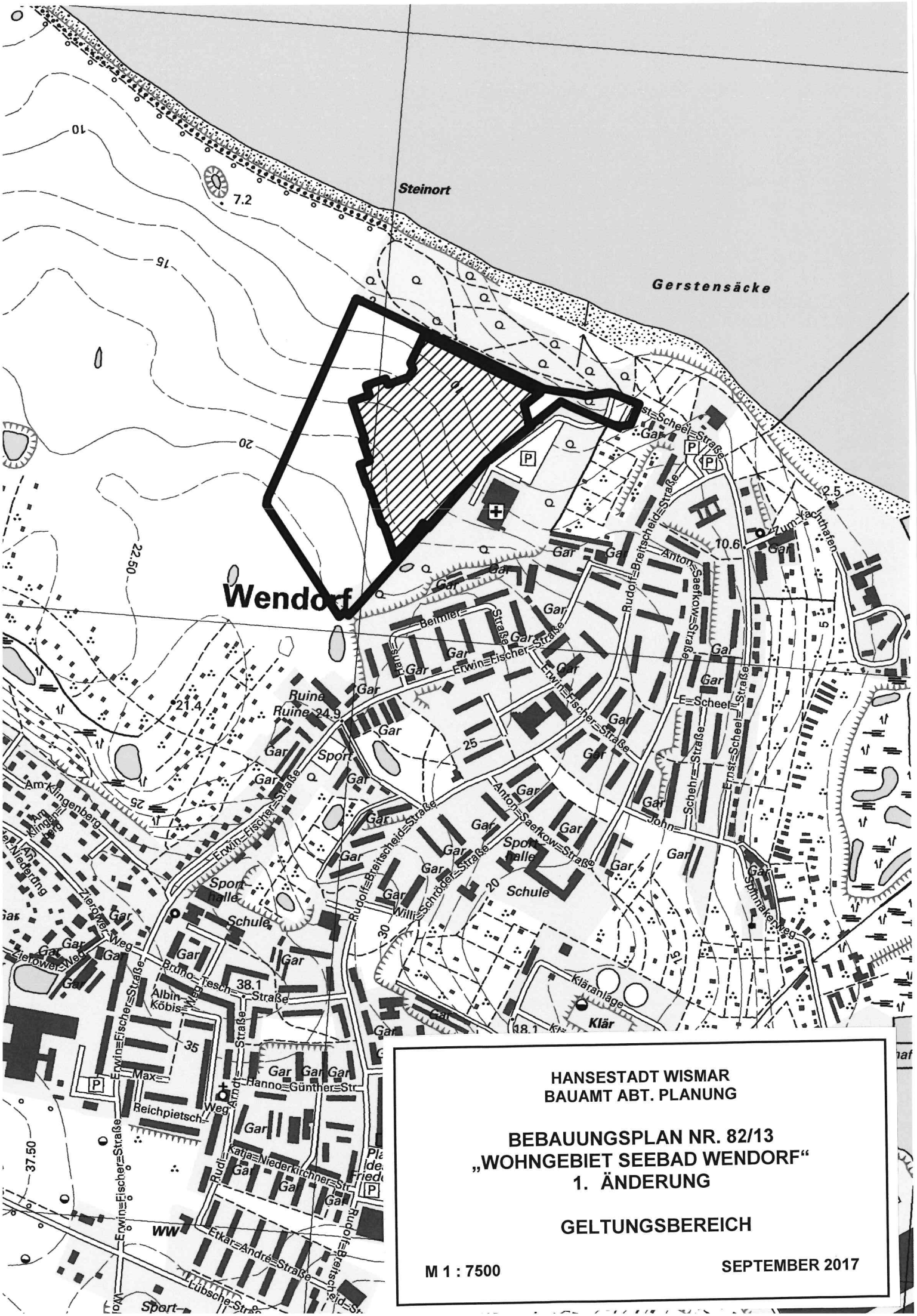
4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:
Anlage 1a – Übersichtsplan zum Geltungsbereich der 1. Änderung
Anlage 1b – Katasterplan zum Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Bürgermeister

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



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13
„WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF“
1. ÄNDERUNG

GELTUNGSBEREICH

M 1 : 7500

SEPTEMBER 2017

Mümmelmannsberg

Utkiek

Tau'n Küstenwald

Achter de Wisch

Utkiek

Tau'n Küstenwald

Hans-Beimler-Str.

M. 1:1500

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13
„WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF“
1. ÄNDERUNG

GELTUNGSBEREICH

M 1 : 1500 **SEPTEMBER 2017**