

Protokollauszug

Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 09.05.2016

**TOP 5. Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 82/13
"Wohngebiet Seebad Wendorf",**

**Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
ungeändert beschlossen
VO/2016/1668**

Beschlussvorschlag:

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. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ mit dem Ergebnis geprüft, dass Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen vom/von

- Amt für Raumordnung und Landesplanung
- Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg, Abt.1 Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten, Abt. 2 Integrierte ländliche Entwicklung, Abt. 4 Naturschutz,
- Wasser, Boden, Abt. 5 Immissions- u. Klimaschutz, Abfall u. Kreislaufwirtschaft
- Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben/Küste“
- Landesforst M-V, Forstamt Grevesmühlen
- Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
- Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
- Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V
- Stadtwerke Wismar GmbH
- E.dis
- Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Landesamt für innere Verwaltung
- Hauptzollamt Stralsund
- GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation

berücksichtigt wurden und

dass die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen vom/von

- Landkreis NWM, Die Landrätin, Stabstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen, FD Bauordnung und Umwelt, FD Öffentliche Gesundheitsdienst, FD Bildung und Kultur, FD Ordnung/ Sicherheit und Straßenverkehr
- Bürgermeister als untere Behörde für Denkmalschutz und untere Behörde für Boden-

denkmalschutz

- Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung
- Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Stadtreinigung
- Bauamt, Abt. Bauordnung, SG Straßenverwaltung
- Bauamt, Abt. Bauordnung, SG Bauordnung
- Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz
- Bauamt, Abt. Planung
- Frau Annette Malorny
- Anwohner
- Herrn Dipl.-Ing. Günther Schult
- Frau Schaffert
- SKW Schwarz Rechtsanwälte, Herrn Dr. Klaus Jankowski
- Frau Steffi Reimann, Herrn Dr. Sönke Reimann
- Herrn Klaus-Dieter Steinberg
- Frau Waltraud und Herrn Dr. Willi Ring
- Herrn Prof. Dr. Helbing
- Herrn Dr. Eberhardt Blei
- Herrn Mathias Engling
- Noerr LLP, Rechtsanwalt Herrn Dr. Peter Bachmann

teilweise 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. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ das Ergebnis der Prüfung mit Angabe der Gründe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

3. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ für das Gebiet, welches begrenzt wird: im Norden durch den Küstenwald, im Osten / Süd-Osten durch das Grundstück der Median-Klinik und im Süd-Westen / Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche, 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. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)

5. Der Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ wurde aus der rechts-wirksamen 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" entwickelt.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ 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.

Herr Kargel bittet Frau Domschat-Jahnke um ihre Ausführungen.

Frau Domschat-Jahnke erläutert anhand der Pläne, dass die LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH beabsichtigt, im Bereich Seebad Wendorf westlich der Median-Klinik ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Der Aufstellungsbeschluss dazu erfolgte am 26.09.2013. Seitens der LGE ist geplant, auf einer Gesamtfläche von ca. 13 ha großzügige Wohngrundstücke mit ca. 1000 m² Größe für den individuellen Wohnungsbau eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung auszuweisen. Besondere Berücksichtigung in der Planung sollen die Lage am Küstenwald, Wegebeziehungen von gesamtstädtischer Bedeutung, Grünflächen am Rande sowie innerhalb des Plangebietes finden. Für diese Baumaßnahme ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die planungsrechtliche Grundlage bildet die 2. Fortschreibung des ISEK für Wismar von 2013.

In der Zeit vom 27.02. - 26.03.2014 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Ein Informationsgespräch fand am 13.03.2014 statt. Hier wurden die Ziele und der Zweck der Planung sowie die Einleitung und der Stand des Planverfahrens erläutert. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 07.03. - 14.04.2014. Hier wurde besonders auf die Abgabe von Stellungnahmen besonders im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach BauGB gebeten.

Danach wurden die Gutachten

- Schalltechnische Untersuchungen
- Verkehrsuntersuchungen
- Umweltbericht
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung
- SPA-Verträglichkeitsuntersuchung

beauftragt.

Auch die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte in der Zeit vom 30.09. - 02.11.2015 mit der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zu den Verträglichkeitsprüfungen und zum geplanten Ausgleich, der Forstbehörde zur Waldumwandlung sowie zur Erstaufforstung als Ausgleichsmaßnahme.

Die öffentliche Auslegung fand vom 07.10. - 11.11.2015 statt. Hier gab es Einwender, die sich u. a. zu den Themen

- Verlust von wertvollem Ackerland
- Verkehrliche Anbindung des Plangebietes
- Waldrodungen
- Lärmschutz aufgrund erhöhter Verkehrszahlen
- Umgebungsschutz Hoben
- Landschaftsschutzgebiet

äußerten.

Ein Erörterungsgespräch fand am 12.11.2015 im Bauamt statt, an dem 2 Bürgerinnen teilnahmen. Hier wurden der bisherige Verlauf des Planverfahrens, die Stellungnahmen

der TÖB und deren Auswirkung auf die Planung erläutert.

Am 17.12.2015 erfolgte der Beschluss durch die Bürgerschaft über die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Genehmigung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ erfolgte am 08.02.2016 mit der öffentlichen Bekanntmachung im „Stadtanzeiger“ am 26.03.2016.

Herr Kargel bedankt sich bei Frau Domschat-Jahnke für ihre Ausführungen.

In der anschließenden Diskussion dankt Herr Hilse der Verwaltung für die sehr gute Arbeit.

Frau Runge fragt nach den Kriterien der Ackerbodenrichtwerte in diesem Gebiet (60/50). Die Verwaltung antwortet, dass die Bodenrichtwerte derzeit kein Kriterium sind. In der Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms (Entwurf) ist dieser Wert als Kriterium vorgeschlagen. Dazu gibt es aber noch keinen Beschluss.

Herr Litzner möchte wissen, wie viele Interessenten es bereits für dieses Wohngebiet gibt.

Herr Mahnel vom Planungsbüro Mahnel aus Grevesmühlen, antwortet, dass eine große Nachfrage herrscht, aber er eine genaue Zahl nicht nennen kann und versprach, bei der LGE nachzufragen. Der Ausschuss wird darüber informiert.

Da es keine weiteren Fragen mehr dazu gibt, lässt Herr Kargel über die Vorlage abstimmen.

Abstimmungsergebnis:
mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 7
Nein Stimmen: 1
Enthaltungen: 1