

# Gemeinde Zierow

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Ziero/18/12204</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 01.02.2018 Verfasser: Carola Mertins			
<b>2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord"</b> <b>Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Zierow Gemeindevertretung Zierow				

## **Sachverhalt:**

Um die ursprüngliche Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 67/09/1, 1. Änderung - die Bereitstellung von Flächen für die Nachfrage nach Wohngrundstücken - mit der neuen Rechtslage in Übereinstimmung zu bringen beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 aufgrund einer erforderlichen Klarstellung der textlichen Festsetzung zum Thema „Ferienwohnungen“ aus Anlass der Novellierung des Baugesetzbuches 2017.

Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1, 1. Änderung ausgeführt sollten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes an einem in den Stadtorganismus integrierten Standort geschaffen werden.

Schwerpunkt im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die Errichtung Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen sein, d.h. es sollen „klassische“ Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung entstehen. In einem Teilbereich an der Philip-Müller-Straße ist mehrgeschossiger Wohnungsbau vorgesehen.

Das in relativ kurzer Entfernung (ca. 1.600 m) zur Werft gelegene Wohngebiet bietet neben der attraktiven Lage und den günstigen Standortfaktoren für seine Bewohner wie die Nähe zu den Freizeitanlagen Tierpark, Bürgerpark, Köppernitztal, Phantechnikum sowie zur historischen Altstadt insbesondere Chancen für die aufgrund der beabsichtigten Unternehmensentwicklungen erforderliche Ansiedlung weiterer Mitarbeiter der Werft wie auch ihrer Zulieferbetriebe und damit kurze Wege zur Arbeit. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch weitere Wohngebiete (Friedenshof, Dammhusen) einschließlich der erforderlichen technischen und sozialen Infrastruktur sowie das Klinikum und Seniorenwohnheime geprägt.

Ziel der Planung war und ist deshalb in Ergänzung zur vorhandenen Bebauung die Errichtung von Gebäuden zum Zwecke des dauerhaften Wohnens.

Für das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67/06/1, 1. Änderung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit seinen Bereichen WA 1 bis WA 4 wird zusätzlich folgende Festsetzung aufgenommen:

**„Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig.“**

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zur 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Zierow werden durch diese Planungen nicht berührt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlagen:**

Entwurfsunterlagen

Hansestadt Wismar

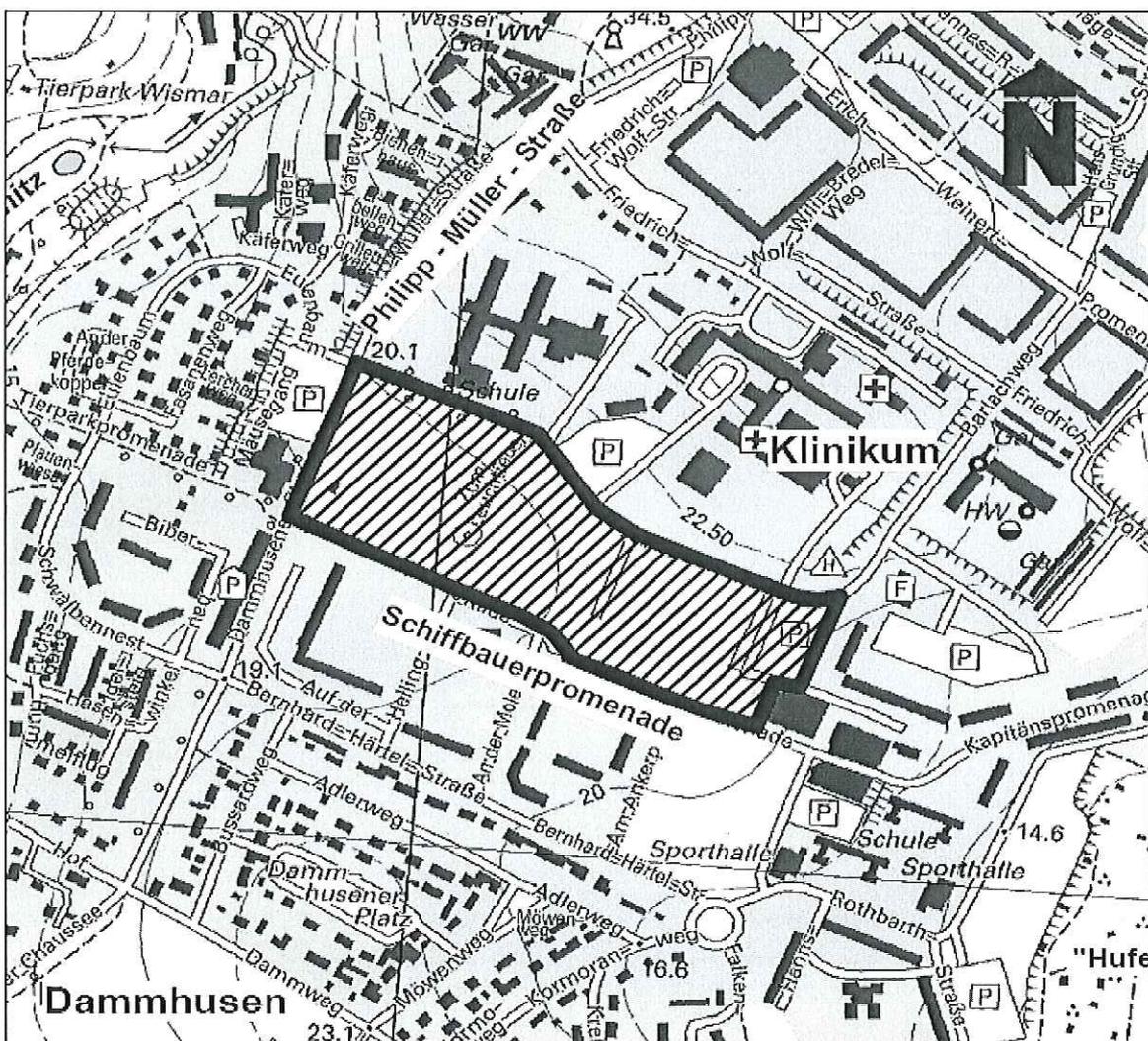
Stand: Januar 2018

## Entwurfsbegründung (§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1

„Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“,

2. Änderung



---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
  - 1.1 Allgemeines
  - 1.2 Geltungsbereich
  - 1.3 Einordnung der Planung
  - 1.4 Übergeordnete Planungen
  - 1.5 Planungsabsichten und Ziele
  - 1.6 Rechtsgrundlagen
  
2. Planinhalt
  - Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Allgemeines Wohngebiet

## **1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

### **1.1. Allgemeines**

Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebau-recht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten. Dieses BauGBÄndG 2017 dient u.a. zum einen der Anpassung des Bau-gesetzbuchs an die Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 124 vom 25.4.2014 S. 1) (UVP-Richtlinie). Zum anderen wird die Innenentwicklung gestärkt. Das Gesetz greift zudem weitere städtebauliche Anliegen auf und führt diese einer gesetzlichen Regelung zu: so wurden u.a. im Hinblick auf Ferienwohnungen und Nebenwohnungen Rechtsunsicherheiten besei-tigt und die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten sind ausgeweitet worden.

So wurde im neuen § 13a BauNVO klargestellt, dass Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Betriebe des Beher-bergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und sonstige Gewerbebetriebe in allen Arten der wohnbaulichen Nutzung (§§ 2-7 BauNVO) allgemein oder aus-nahmsweise zulässig sind.

Um die ursprüngliche Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 67/09/1, 1. Änderung – die Bereitstellung von Flächen für die Nachfra-ge nach Wohngrundstücken – mit der neuen Rechtslage in Überein-stimmung zu bringen beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wis-mar am 26.10.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 67/06/1 aufgrund einer erforderlichen Klarstellung der text-lichen Festsetzung zum Thema „Ferienwohnungen“ aus Anlass der No-vellierung des Baugesetzbuches 2017.

Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

### **1.2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Friedenshof.  
Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 6,5 ha.

Er wird begrenzt:

im Nordosten: von der Störtebecker Straße  
im Südosten: von der Planstraße A1  
im Südwesten: von der Schiffbauerpromenade und der Planstraße A  
im Nordwesten: von der Philipp-Müller-Straße

### **1.3. Einordnung der Planung**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

### **1.4. Übergeordnete Planungen**

Der Bezug des Bebauungsplanes zu den übergeordneten Planungen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, 2. Fortschreibung (ISEK) wurde in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1, 1. Änderung ausführlich dargestellt. Diese Grundlagen gelten weiter.

Im Rahmen des Monitorings Stadtentwicklung Berichtsjahr 2016, erstellt im Juli 2017 wurden insbesondere die Prognosen zur Einwohnerentwicklung und dem sich daraus ergebenden Wohnraumbedarf präzisiert. So ist seit 2013 entgegen der Prognose 2012 ein realer Anstieg der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung im Stadtgebiet und der damit verbundenen verstärkten Zunahme von Arbeitsplätzen, auch insbesondere durch den avisierten Ausbau des Unternehmens MV Werften und seiner Zulieferer ist trotz der negativen natürlichen demografischen Entwicklung von einer weiteren Steigerung der Einwohnerzahlen und damit verbunden mit einem großen wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen einschließlich der dazugehörigen technischen und sozialen Infrastruktur auszugehen. Entsprechend der Darstellung im Monitoringbericht ergibt sich insbesondere im Teilsegment Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte.

## 1.5. Planungsabsichten und Ziele

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1, 1. Änderung ausgeführt sollten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes an einem in den Stadtorganismus integrierten Standort geschaffen werden.

Schwerpunkt im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die Errichtung Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen sein, d.h. es sollen „klassische“ Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung entstehen. In einem Teilbereich an der Philip-Müller-Straße ist mehrgeschossiger Wohnungsbau vorgesehen.

Das in relativ kurzer Entfernung (ca. 1.600 m) zur Werft gelegene Wohngebiet bietet neben der attraktiven Lage und den günstigen Standortfaktoren für seine Bewohner wie die Nähe zu den Freizeitanlagen Tierpark, Bürgerpark, Köppernitztal, Phantechnikum sowie zur historischen Altstadt insbesondere Chancen für die aufgrund der beabsichtigten Unternehmensentwicklungen erforderliche Ansiedlung weiterer Mitarbeiter der Werft wie auch ihrer Zulieferbetriebe und damit kurze Wege zur Arbeit. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch weitere Wohngebiete (Friedenshof, Dammhusen) einschließlich der erforderlichen technischen und sozialen Infrastruktur sowie das Klinikum und Seniorenwohnheime geprägt.

Ziel der Planung war und ist deshalb in Ergänzung zur vorhandenen Bebauung die Errichtung von Gebäuden zum Zwecke des dauerhaften Wohnens.

## 1.6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

## **2. Planinhalt**

### **Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Für das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67/06/1, 1. Änderung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit seinen Bereichen WA 1 bis WA 4 wird zusätzlich folgende Festsetzung aufgenommen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig.“

Wie bereits oben erläutert ist es das städtebauliche Ziel der Planung im Allgemeinen Wohngebiet an diesem Standort die Errichtung von Gebäuden zum dauerhaften Wohnen zu ermöglichen und somit der steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet gerecht zu werden. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Beeinträchtigungen der angestrebten Wohnruhe auch durch Ferienwohnungen, die als sogenannter nichtstörender Gewerbebetrieb bzw. Betrieb des Beherbergungsgewerbes gemäß § 13a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären sind zu minimieren.

Da andererseits für die Errichtung von Ferienwohnungen im Stadtgebiet und hier konkret in den Sondergebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Alter Hafen“ umfangreiche Angebote ausgewiesen und zum Teil bereits fertiggestellt wurden, ist ein zusätzlicher Bedarf an Ferienwohnungen nicht erkennbar.

Deshalb sollen aus den genannten städtebaulichen Gründen im Allgemeinen Wohngebiet am Standort Friedenshof II – Am Klinikum Ferienwohnungen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

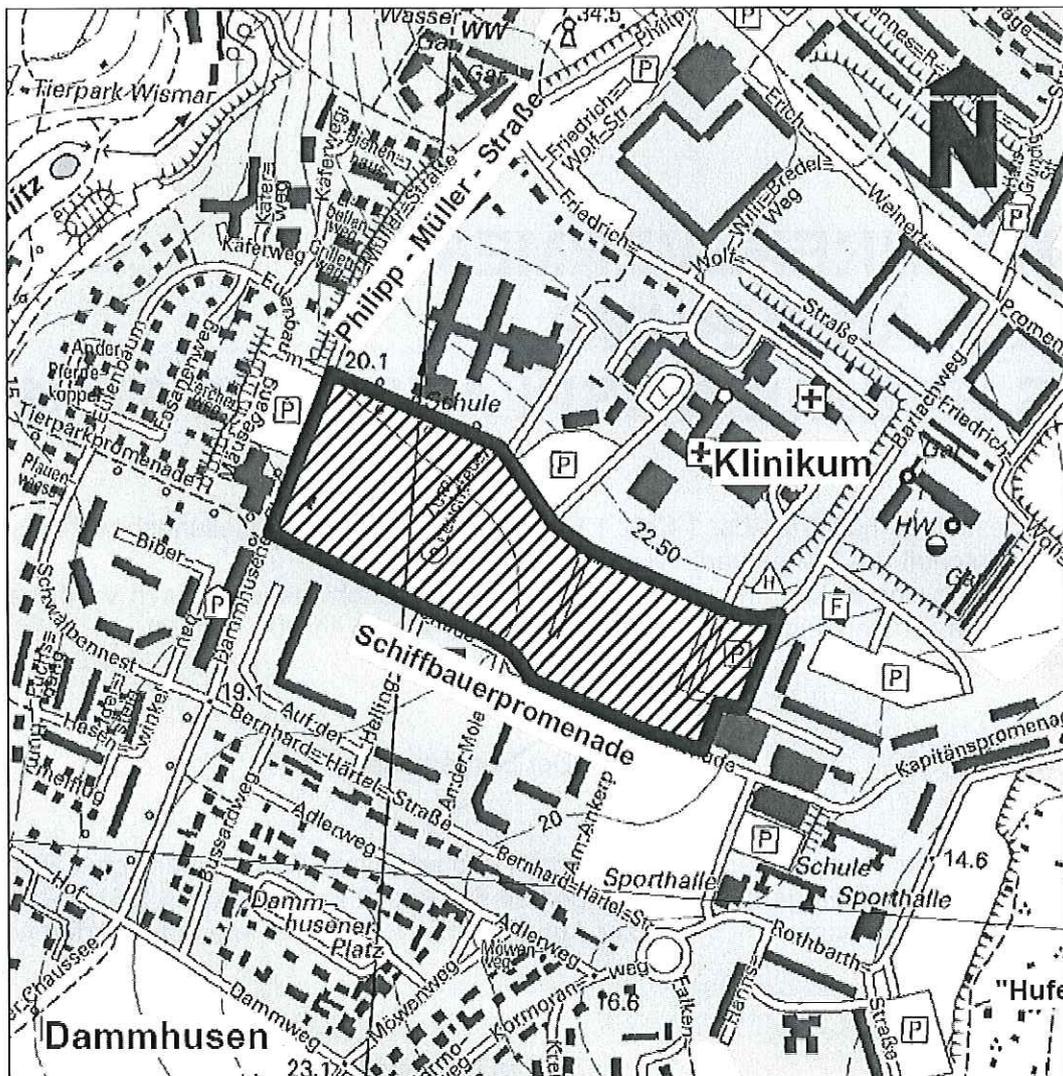
gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:  
ausgefertigt am:

Thomas Beyer  
Bürgermeister  
Hansestadt Wismar

## 2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 67/06/1 „WOHNGEBIET FRIEDENSHOF II – AM KLINIKUM, TEILBEREICH NORD“

Auf der Grundlage des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom ..... der Textbebauungsplan für das Bebauungsplangebiet Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“, 2. Änderung als Satzung erlassen.

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 67/06/2, 2. Änderung:



Die Festsetzungen im Textbebauungsplan gelten zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 76/09.

# TEIL B TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9, § 4 Abs. 3 Nr. 2 und § 13a Satz 1 BauNVO)

### ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig.

# VERFAHRENSVERMERKE ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67/06/1

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.10.2017.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 25.11.2017 erfolgt.

Wismar,

Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar,

Der Bürgermeister

- 3.1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar,

Der Bürgermeister

- 3.2 Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben am ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter [http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche\\_Auslegungen/](http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/) einsehbar.

Wismar,

Der Bürgermeister

4. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar,

Der Bürgermeister

5. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar,

Der Bürgermeister

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar,

Der Bürgermeister

7. Die Übereinstimmung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Beschluss wird bestätigt.  
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar,

Der Bürgermeister

8. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Wismar.

Wismar,

Der Bürgermeister

9. Katastervermerk  
Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 67/06/1, 2. Änderung nur die Art der baulichen Nutzung regelt. Einer geometrisch einwandfreien Darstellung baulicher Anlagen, Straßen, Wege und Plätze bedarf es nicht.