

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2015-1007 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 05.10.2015 Einreicher: Bürgermeister
Federführend: Bauamt	
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum Gremium
Ö	27.10.2015 Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar zu. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

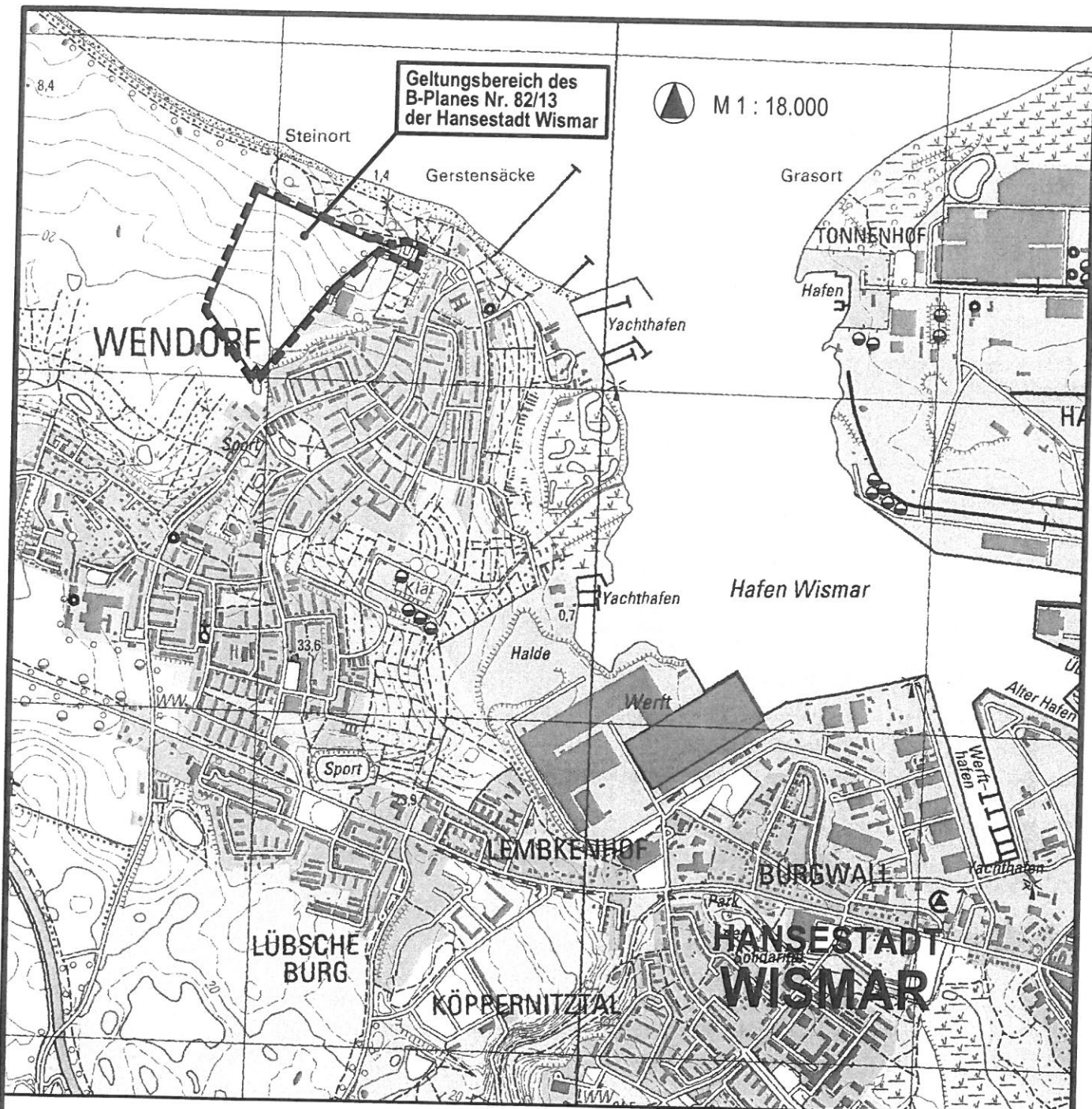
Sachverhalt:

Es ist beabsichtigt, Flächen im Ortsteil Seebad Wendorf westlich der Median- Klinik und südlich des Küstenschutzwaldes für Wohnzwecke zu entwickeln.
Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar notwendig. Das Plangebiet des o.g. B-Planes „Wohngebiet Seebad Wendorf“ wird gegenwärtig nahezu als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Auf einer kl. Fläche im Süden befindet sich ein Laubholzbestand aus heimischen Arten. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist Buchenmischwald vorzufinden. Die LGE beabsichtigt ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Es sollen auf einer Gesamtfläche von ca. 14ha großzügige Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung, entstehen.

Anlage/n:

Übersichtsplan, Auszug Entwurf B-Plan, Auszug Entwurf Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



HANSESTADT WISMAR



STAND: ENTWURF

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13
"WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF"

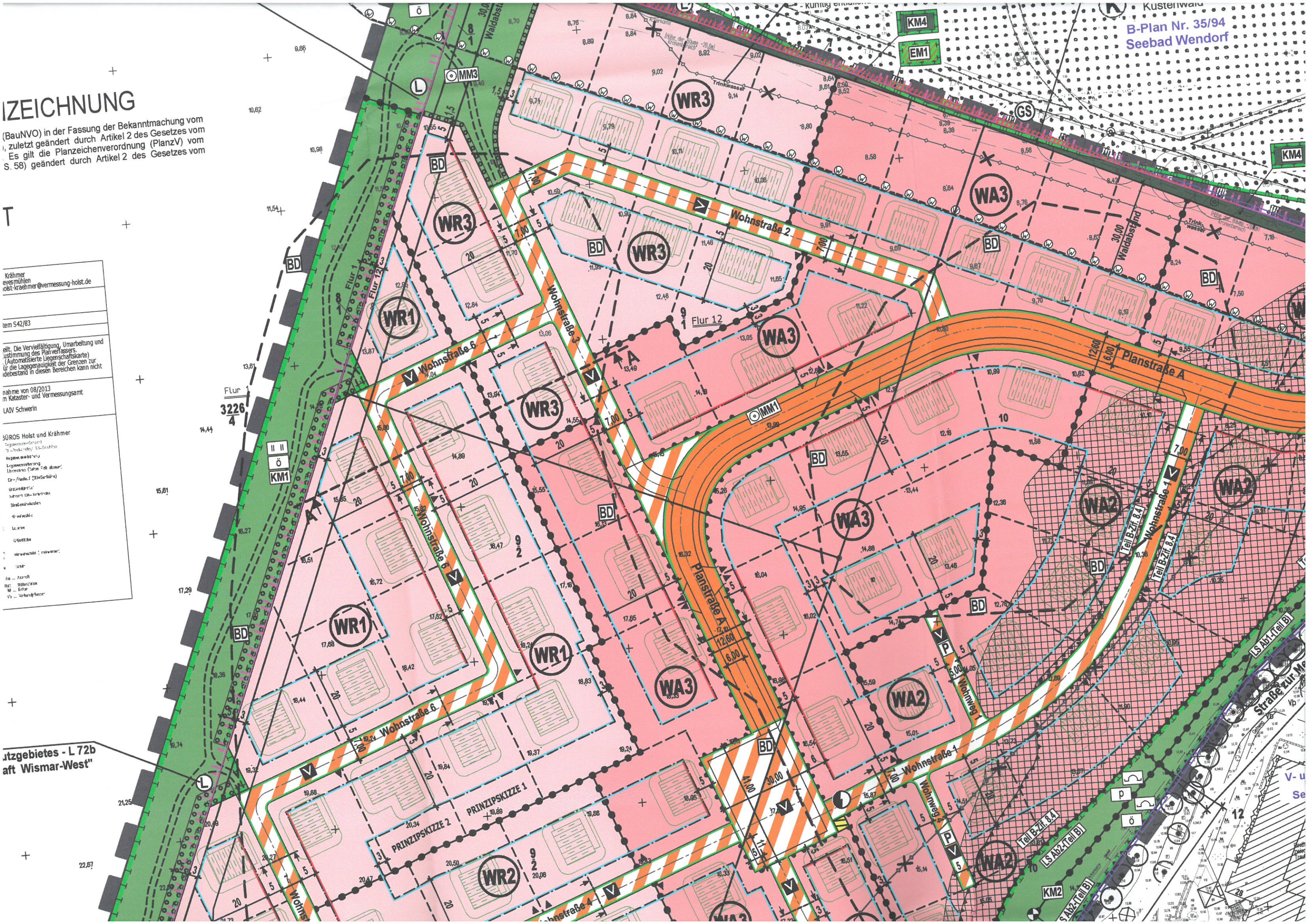
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
1. zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom
S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom

tem S42/83

nahme von 08/2013
m Kataster- und Vermessungsamt
LATV Schwerin

[illegible]

**utzgebietes - L 72b
aft Wismar-West"**





PRINZIPSKIZZE 1
PRINZIPSKIZZE 2

Flur 1
3226
4

WA 1	II
GR 300 m ²	SQ 42° - 50°

vorhandener Wanderweg.
Näherholung Bereich
Klingenberg - Seebad Wendorf

zukünftiger Wanderweg.
Näherholung Bereich
Klingenberg - Seebad Wendorf

vorhandener Wanderweg.
Plangebiet - E.-Fischer-Str./
R.-Breitscheid-Straße (infra-
strukturelle Einrichtungen)

OK min 3,00 m über Gelände
(gewachsene Geländeoberfläche)

Vermutlicher Verlauf
Gewässer Nr. 11:0:25
- künftig entfallend -

geplante Vorflut-Leitung
L-R (6m) zug. Vorflut Mediansklinik

Hans-Beimler-Straße

Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Klinken anzusiedeln. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013 ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist. Der Standort als Klinikgelände wurde aufgegeben.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot) ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben. Die derzeitige Darstellung als eines Sondergebietes Klinik ist in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches ist ein entsprechendes Bauleitverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar sind im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet Klinik und im Randbereich auch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Entwicklung eines Wohngebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in die Nutzungsarten Wohnbaufläche anstelle des Sondergebietes für die Klinik und von Fläche für die Landwirtschaft in umsäumende Grünflächen mit Heckenpflanzung Voraussetzung. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung ist die Durchführung der Aufstellungsverfahren als Parallelverfahren vorgesehen.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Gelände steigt in südwestlicher Richtung an. Es bestehen Höhenunterschiede von bis zu 20 m innerhalb des Plangebietes.

Detaillierte Ausführungen zum naturräumlichen Bestand sind unter Punkt 5.4.2 "Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen" im Umweltteil zu finden.

Innerhalb des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar und schließt an das Stadtviertel Wendorf an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 83-13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar wird gegenwärtig nahezu vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Auf einer kleinen Fläche im Süden befindet sich ein Laubholzbestand aus heimischen Arten. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist Buchenmischwald vorzufinden.

Umgebung des Plangebietes

Im Nordwesten und Südwesten grenzen wenig strukturierte landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. offene Landschaft an das Plangebiet an.

Südlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich ein kleines stehendes Gewässer mit einem standorttypischen Gehölzsaum. Dieses Gewässer wird von einem Baugebiet für Wohnbebauung umgeben.

Im Osten schließt an das Plangebiet das Gelände der Median-Klinik mit Zufahrtsstraße und Parkplatz sowie nach Süden hin der Park der Median-Klinik an. Östlich angrenzend an das Gelände der Median-Klinik und den Park verläuft ein Streifen Laubholzbestand aus heimischen Arten, welcher im Südosten an das Plangebiet angrenzt. An dieser Laubholzbestand schließt sich südöstliche eine Wohnbebauung an und östlich eine Kleingartenanlage mit anschließender Wohnbebauung.

Der östlichste Zipfel des Plangebietes wird im Osten durch Wohnbebauung, im Norden durch einen Buchenmischwald und im Südwesten durch ein gemäß § 20 LNatG MV geschütztes mesophiles Laubgebüsch begrenzt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Ruderalfläche sowie ein Küstenwald (Buchenmischwald), der sich bis nach Nordosten entlang des Plangebietes erstreckt. Der Buchenmischwald ist dem FFH-Biototyp 9130 zuzuordnen und ist gemäß § 20 LNatG MV ein gesetzlich geschütztes Biotop. An diesen Buchenmischwald schließt sich in nordöstlicher Richtung ein schmaler Strandstreifen bis zur Wismarbucht an.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

Die Planungsziele werden auch unter Berücksichtigung des derzeitigen Kenntnisstandes wie folgt begründet (siehe auch Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“):

Die LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Median Klinik ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Seitens der LGE ist geplant, auf einer Gesamtfläche von ca. 14 ha großzügige Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung auszuweisen. Besondere Berücksichtigung in der Planung sollen die Lage am Küstenwald, die Wegebeziehungen von gesamtstädtischer Bedeutung sowie Grünflächen am Rande und innerhalb des Plangebietes finden.

Es wird angestrebt, den Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Für dieses Vorhaben ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die bislang seit ca. 20 Jahren im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellte Flächennutzung zugunsten eines Sondergebietes Klinik wird zugunsten von hochwertigem Wohnungsbau nicht weiter verfolgt.

Unter Punkt 6 der zweiten Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013, „Strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur gesamtstädtischen Zielerreichung“ ist der Bereich Wendorf für die Ausweisung von attraktiven Wohnbaustandorten benannt und im dazugehörigen Plan u.a. die Baufläche im Anschluss an die Median-Klinik gekennzeichnet.

Planungsrechtliche Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes nach dem Entwicklungsgebot ist somit die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die derzeitige Ausweisung eines Sondergebietes Klinik ist in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Hierzu wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden die Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überprüft. Der vollständige Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht mehr vorgesehen. Auf etwa 2 ha Flächen werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Kompensationsmaßnahmen betrachtet. Zusätzlich werden Minimierungsmaßnahmen durchgeführt. Der verbleibende Ausgleich bzw. Ersatz ist auf externen Flächen vorgesehen. Da keine geeigneten Flächen in der Hansestadt Wismar zur Verfügung stehen, werden externe Flächen genutzt, die über städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger abgesichert werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung überprüft. Neben allgemeinen Wohngebieten werden auch reine Wohngebiete entsprechend festgesetzt. Für die Festsetzung der Baugebiete werden die Rahmenbedingungen, die sich aus der Nutzung der Umgebung ableiten, zugrunde gelegt.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die geplanten Errichtung eines Wohngebietes geht mit der Aufgabe eines Teiles des bislang im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellten Klinikstandortes einher (SO Klinik). Im Seebad Wendorf hat sich innerhalb dieser Fläche die Median-Klinik vor ca. zwei Jahrzehnten angesiedelt. Erweiterungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes, die durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan planerisch ermöglicht werden sollten, sollen nun zu Gunsten des geplanten Wohngebietes künftig nicht weiter verfolgt werden. Konkrete Absichten der Erweiterung des Klinikstandortes wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-Klinik noch durch einen anderen Klinik-Betreiber vorgetragen.

Im Zuge der weiteren Planvorbereitung wurden unter Berücksichtigung der Nachbarschaften des geplanten Wohngebietes zur vorhandenen Median-Klinik Abstimmungen zu Erweiterungsabsichten der Klinik bzw. zu Schutzansprüchen der Klinik geführt. Im Ergebnis der Abstimmungen wird ein Konzept vorgelegt, das die gegenseitigen Schutzansprüche berücksichtigt, ohne dabei großflächige Abstandsflächen vorzusehen. Dabei werden auch die Einflüsse bzw. Auswirkungen derzeitiger Nutzungen, die durch die Bewirtschaftung der Median-Klinik auf umgebende Flächen bestehen, entsprechend beachtet.

6.2 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen, wobei bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen am nordwestlichem Ortsrand überplant werden.

Dem Planungsziel folgend, ist der Wohnfunktion Priorität einzuräumen und individuelle Wohnbebauung für gehobene Anforderungen zu ermöglichen, d. h. eine lockere Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern auf großen Grundstücken.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes sollen besondere Anforderungen hinsichtlich der Lage und der Qualität geltend gemacht werden:

- großzügige Grundstücke mit mindestens ca. 1.000 m² für den individuellen Wohnungsbau mit lockerer Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten,
- Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung,
- landschaftsnahe Wohnlage in Ostseenähe,
- Anschluss an den Siedlungsbereich,
- Nutzung der Verkehrsinfrastruktur mit dem ÖPNV und der Geh- und Radwege für die Erreichbarkeit des Gebietes,

- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung,
- Nutzungen der Wegeverbindungen durch das Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer-Straße.

Für die landschaftliche und bauliche Entwicklung des Gebietes werden folgende Thesen formuliert:

- Die für die bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche im unmittelbaren Anschluss an das Gebiet Seebad Wendorf und die Median-Klinik ist in das Stadtgefüge der Hansestadt Wismar einzubetten und der Bereich Seebad Wendorf zu arrondieren.
- Der Bereich schließt an die Median-Klinik an. Verbindungen zum Pappelwäldchen an der Erwin-Fischer-Straße sind zur Aufrechterhaltung der Frischluftfunktionen zu sichern.
- Die Lagegunst des Gebietes durch die Ostseennähe soll um die Verbindung einer grüngestalteten Wegeverbindung vom Seebad-Wäldchen und Park (im Norden des Plangebietes) mit dem Pappelwäldchen an der Erwin-Fischer-Straße (südöstlich des Plangebietes) verbunden werden, um die Naherholungs- und Aufenthaltsfunktion für Besucher und Einwohner der Hansestadt Wismar zu stärken.
- Das Konzept ist so vorgesehen, dass freie Blicke nach Westen und Südwesten sowohl auf die Ostsee und auf den denkmalgeschützten Ort Hoben und die umgebende Landschaft möglich sind und gesichert werden.
- Innerhalb des Gebietes sind große Baugrundstücke mit einem Zuschnitt von i.d.R. mehr als 1.000 m² vorgesehen.
- Die Einbindung in die umgebende Naherholungs- und Freizeitinfrastruktur durch die Seebrücke Wendorf und die Marina ist vorgesehen. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Strand wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens – insbesondere auch zur Aufnahme von Spielfunktionen überprüft. (Dies entspricht der ISEK-Maßnahme 35 – „Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/Wäldchen Seebad Wendorf“).
- Prägende Ausweisung von Grünflächen, insbesondere am westlichen Rand des Gebietes als Übergang in die freie Landschaft mit dem Ziel, weiche Übergänge in die offene Landschaft zu entwickeln. Nutzung der Flächen für Ausgleichsfunktionen mit dem Ziel, Wiesenflächen mit geringem Pflegeaufwand und punktuellen Pflanzungen anzulegen.
- Entwicklung von privaten Grünflächen. Innerhalb des Plangebietes soll der Umfang an öffentlichen Grün- und Parkflächen möglichst gering gehalten werden; dies wird begründet mit der großen Größe der Baugrundstücke und der beabsichtigten geringen Grundflächenzahl (GRZ); somit durch die begrünten privaten Grundstücke. Gleichzeitig sollen Ruhe und Schutz der Privatsphäre für die Anwohner gesichert werden.
- Ausgestaltung einer grünordnerischen Leitbildstruktur durch Straßenbäume entlang der Haupteerschließungsstraße und grünordnerische Gestaltung der beabsichtigten verkehrsberuhigten Bereiche.
- Ansprechende Gestaltung und entsprechende Ausbaubreite der Haupteerschließungsstraße mit einem entsprechend gestalteten Straßenbegleitgrün unter Einbettung von öffentlichen Parkplätzen.
- Aufnahme der Erschließungsstruktur wie sie im Seebad Wendorf, geprägt durch die Rudolf-Breitscheid-Straße als Haupteerschließungsstraße und die anschließenden Wohnerschließungsstraßen typisch ist, unter Berücksichtigung der von Südwest nach Nordost (Süd nach Nord) abfallenden Geländestruktur.

- Verkehrsberuhigter Ausbau der untergeordneten Erschließungsstraßen (Spielstraßen).
- Nutzung der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur der Hansestadt Wismar mit dem ÖPNV-Verkehr und der vorhandenen Geh- und Radwege.
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Standort entwickelt, der insbesondere eine Interessenlage an Einwohnern anspricht, die diese landschaftlich reizvolle Lage und die Anforderungen an die Qualität wünschen. Seebad Wendorf ist der Stadtteil mit einer hohen Überalterung. Es handelt sich um ein Wohngebiet der 50er Jahre. In dem Gebiet sind Schulen vorhanden, soziale und Versorgungseinrichtungen. Vieles spricht somit dafür, neben den vielen Mehrfamilienhäusern auch Eigenheime besonders für Familien vorzuhalten und dies entsprechend zu berücksichtigen.

Im westlichen Plangebiet - im Übergang zur Landschaft - wird die Wohnnutzung vorgesehen. Das Baugebiet entlang der Haupteerschließungsachse und im Übergang zur östlich benachbarten Median-Klinik soll vorwiegend dem Wohnen dienen und es sollen neben dem Wohnen weitere Nutzungen zulässig sein. Da die bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen im Seebad Wendorf genutzt und gestärkt werden sollen, sind im Plangebiet selbst keine Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, erforderlich.

Betriebe des Beherbergungsbetriebes sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Somit wären bspw. Beherbergungsbetten für Gäste der Klinik im Plangebiet möglich. Der Nutzungsumfang hat sich nach der Eigenart des betreffenden Wohngebietes zu richten, wobei hier maßgeblich zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet die Priorität auf die Wohnfunktion gelegt wurde.

Die Vermietung von Ferienwohnungen fällt nach dem derzeitigen Vorgaben nicht unter den Begriff des „Beherbergungsbetriebes“ nach BauNVO und nicht unter dem Begriff „sonstiger störender Gewerbebetrieb“. Es ist auch nicht das Ziel der Hansestadt Wismar, Ferienwohnungen in diesem Bereich zu entwickeln. Deshalb werden die Gebietsfestsetzungen als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt.

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sollen eingeschossig oder zweigeschossig errichtet werden, wobei im Übergang zur Landschaft und im Übergang zur östlich gelegenen Median-Klinik die Bebauung mit einem Vollgeschoss zu realisieren ist.

Für die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten in Betracht gezogen (sh. Punkt "11. Verkehrliche Erschließung"). Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter über die Ernst-Scheel-Straße von Norden erfolgen.

Weiterhin ist eine Anbindung des Plangebiets an das vorhandene bzw. geplante Geh- und Radwegenetz der Hansestadt Wismar nach Norden an den küstenbegleitenden Weg und nach Süden in Richtung Erwin-Fischer-Straße vorgesehen. Der Geh- und Radweg in Richtung Erwin-Fischer-Straße soll gleichzeitig

als Havariweg dienen (Fahrzeuge bis 7,5 t), so dass das Plangebiet im Havariefall über eine zweite Anbindung erreichbar ist.

Das geplante Wohngebiet ist als Siedlungsbereich im Übergang zur Landschaft nach Westen hin einzugrünen. Ebenso ist eine Eingrünung in angemessener Breite im Übergang zur benachbarten Median-Klinik vorzunehmen. Die Nachbarschaft der Gebiete ist zu beachten. Hierbei ist jedoch die Anregung der Median-Klinik, einen 100m breiten Abstand zwischen den Gebieten als Grünfläche zu gestalten, in der vorgeschlagenen Breite aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht begründet.

Mit dem geplanten Wohngebiet ist die Nachbarschaft des Klinikgebiets zu beachten. Auf Grund der Erfahrungswerte in der Hansestadt Wismar hält die Hansestadt ihre Zielsetzungen aufrecht. Die Krankenhäuser in der Hansestadt Wismar sind in Wohngebieten etabliert. Dies betrifft sowohl auf den Bereich Friedenshof als auch auf den Bereich des ehemaligen Krankenhauses am Dahlberg zu. Über Jahre des Betriebes der Krankenhäuser ist hier eine Verträglichkeit gegeben. Sowohl am Friedenshof als auch am Dahlberg (Wismar-Süd) sind entsprechende positive Erfahrungen gesammelt worden. Die Belange werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes geprüft; insbesondere in Bezug auf Auswirkungen durch Lärm werden Festsetzungen getroffen.

6.3 Überprüfung der Standortalternativen

Für das geplante Wohngebiet werden Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität bereits in dem Gliederungspunkt 6.2 „Städtebauliches Konzept“ formuliert. Diese werden für die Überprüfung der Standortalternativen hinsichtlich Qualität und Quantität im Vergleich zu anderen Standorten zugrunde gelegt.

Für die Hansestadt Wismar gibt es verschiedene Wohnbaustandorte, die unterschiedlichen planungsrechtlichen Kategorien und Ständen der Realisierung zuzuordnen sind. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Diese werden gegliedert nach (sh. nachfolgende Tabelle)

- B-Plan, rechtskräftig/Erschließungsvertrag/Erschließung bereits erfolgt (rot),
- B-Plan, rechtskräftig (gelb),
- B-Plan in Aufstellung (blau),
- Wohnbaufläche lt. FNP WA Wendorf Süd (grün)
- noch nicht beplante Flächen.

Nun zu den einzelnen Kategorien.

- 1. Kategorie

B-Plan, rechtskräftig/Erschließungsvertrag/Erschließung bereits erfolgt (rot):

In Bezug auf die genannten Flächen ist darzustellen, dass sich hier bis auf das Gebiet des B-Planes Nr. 34/94 (Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzbusch Nord) keine Reserven für Wohnbauflächen aus Sicht der Hansestadt Wismar befinden. Das Verfahren zum B-Plan Nr. 34/94 befindet sich in einer Änderung. Es werden maßgeblich andere Ansiedlungskriterien und andere Ansiedlungsabsichten (teilw. höhere Ausnutzung, kleinere Grundstücke, mehr Wohneinheiten, größere Höhenentwicklung) verfolgt; die Ostseenähe ist nicht gegeben. Somit sind hier weitere Wohnbaukapazitäten gebunden, jedoch hin-

sichtlich der Standortbewertung sind andere Standortanforderungen bzw. Standortmöglichkeiten gegeben.

- 2. Kategorie

B-Plan, rechtskräftig (gelb):

Für die rechtskräftigen B-Pläne, die noch nicht realisiert sind, ist darzustellen, dass Entwicklungsangebote lediglich für den Teilbereich III Wohngebiet Redentin Ost (B19/91/3) und Wohngebiet Friedenshof II - am Klinikum Teilbereich Nord (B67/06/1) bestehen. Für den Bebauungsplan Nr. 19/91/3 wird eine 1. Änderung aufgestellt. Diese Standorte befinden sich in anderer städtebaulicher Umgebung und haben andere Standortvoraussetzungen. Es handelt sich um andere Angebote als diejenigen, die mit dem Gebiet Seebad Wendorf vorbereitet werden. Für den Bereich Redentin Ost, Teilbereich III fehlt die Erschließung und für den Bereich Friedenshof II - am Klinikum handelt es sich lediglich um ein Angebot; jedoch sind die Standortanforderungen auch hier nicht erfüllt.

- 3. Kategorie

B-Plan in Aufstellung (blau):

Für die mit der 3. Kategorie benannten Bebauungspläne handelt es sich um unverbindliche Planungsstände und bisher noch unverbindliche Planungsziele. Unter Berücksichtigung des frühen Planungsstandes wird auf die Bekanntgabe von Kapazitäten verzichtet.

In Bewertung der Standorte lässt sich darstellen, dass für den Bereich des B-Planes Nr. 65/04 (Mischgebiet Kluß), es sich nicht um eine Wohnbauflächenentwicklung sondern eine Regelung im Bestand handelt. Für die anderen Bereiche sind noch keine konkreten Planungsstände oder verbindlichen Planungen vorhanden. Einzig der Bebauungsplan Nr. 19/91/6 (Wohn- und Mischgebiet Redentin Südwest) in Redentin würde die Anforderungen an die Lage erfüllen, jedoch wäre das Flächenangebot nicht in dem gewünschten Umfang gegeben. Darüber hinaus ruht die Planung seit Jahren.

In Bewertung der Potentiale ist darzustellen, dass aufgrund der städtebaulichen Einbindung und der landschaftlichen Ausstattung andere Zielrichtungen verfolgt werden als mit dem Standort Seebad Wendorf.

Es handelt sich um Potentiale für die zukünftige Entwicklung. Angebote werden vorbereitet.

- 4. Kategorie

Wohnbaufläche lt. FNP (Flächennutzungsplan) WA (Allgemeines Wohngebiet) Wendorf Süd (grün):

Diese Fläche wird derzeit nicht weiter betrachtet. Die Standortanforderungen werden auf Grund der Lage ohnehin nicht erfüllt.

- 5. Kategorie

noch nicht beplante Flächen

Diese Flächen werden nicht untersucht, da die Hansestadt Wismar nur bereits als Bauflächen oder Baugebiete vorgesehene Flächen für die Ausweisung des Baugebiets nutzen will.

In der Schlussfolgerung ist Folgendes darzustellen:

Die Hansestadt Wismar hat im Zuge der Planaufstellung den Standort „Seebad Wendorf“ mit anderen Standorten für die Wohnbebauung gesehene Standorte im Stadtgefüge verglichen. Dieser Vergleich wird detailliert bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar geführt.

Hinsichtlich der flächenmäßigen Ausweisung gibt es in der Hansestadt Wismar mehrere Standorte, die für das Wohnen vorbereitet werden. An mehreren Standorten in der Stadt erfolgt die Vorbereitung von Wohngebieten und somit die Vorbereitung von Grundstücken für die Wohnbebauung.

Unter Berücksichtigung des konkreten Ziels zur Vorbereitung einer Wohnanlage in einer landschaftsnahen Wohnlage wird der Standort Seebad Wendorf alternativ dazu betrachtet. Er verfügt über die direkte Lage an der Ostsee und befindet sich in Arrondierung der vorhandenen Ortslage zur freien Landschaft hin. Dies sind gewollte Aspekte in Bezug auf die Wohn- und Freizeitfunktion. Darüber hinaus sind die Grundstücksgrößen mit mindestens 1.000 m² vorgesehen und somit unterscheidet sich der Standort des Wohngebietes Seebad Wendorf von den anderen Standorten, für die eine solche Reglementierung nicht betrachtet wird.

Darüber hinaus soll der Standort maßgeblich dem modernen Wohnen in Angrenzung und Arrondierung des vorhandenen Geländes der Median-Klinik dienen. Sofern es die standörtlichen Gegebenheiten zulassen, werden reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt; in anderen Bereichen wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies ist abhängig von der jeweiligen Auswirkung der Umgebungssituation.