

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
**Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet Öffentliche
Verwaltung und Feuerwehr – Poeler Straße / Ladestraße“ und 68.**
Änderung des Flächennutzungsplans, Aufstellungsbeschluss

Datum: 16.08.2024
Federführung: 60.2 Abt. Planung
Beteiligte Ämter: I Bürgermeister
II Senator
60 BAUAMT
Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Sanierungsausschuss (Vorberatung)	09.09.2024	Ö
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Entscheidung)	26.09.2024	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr – Poeler Straße / Ladestraße“ sowie die 68. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zu schaffen.
2. Der Bereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:
im Norden: durch die Gleistrasse der Deutschen Bahn AG
im Osten: durch die Poeler Straße
im Süden: durch den ZOB
im Westen: durch Flächen des Seehafens sowie die denkmalgeschützte ehemalige Güterabfertigung
(siehe Anlage 1)
3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr – Poeler Straße / Ladestraße“.
4. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie der 68. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.

Begründung

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, im Bereich Poeler Straße/ Ladestraße ein Gebäude für die Nutzung durch die Stadtverwaltung (Ordnungsamt) und die Berufsfeuerwehr zu errichten. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Folgende Vorplanungen sind bereits erfolgt:

- ☐ Ermittlung der erforderlichen Grundstücksgröße und Anbindungspunkte unter Einbeziehung der aktuellen Standortsituation nach Umbau der Poeler Straße und der Ladestraße

- ☐ Hochbaulicher Wettbewerb zur Gestaltung des Gebäudekomplexes
- ☐ Variantenvergleich zur Ermittlung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes für die Stadtverwaltung – im Speziellen das Ordnungsamt mit seinen publikumsintensiven Servicebereichen – sowie für die Berufsfeuerwehr. Beide Einrichtungen sind derzeit in der Scheuerstraße innerhalb der historischen Altstadt untergebracht. Insbesondere bei der Feuerwehr sind jedoch die geltenden räumlichen und technischen Anforderungen einer feuerwehrtechnischen Nutzung nicht mehr gegeben. Durch den neuen Standort können die Zu- und Abfahrten in das Einsatzgebiet für die Feuerwehr optimiert werden. Für die Stadtverwaltung werden die publikumsintensiven Verwaltungsservices am neuen Standort konzentriert und sind im Sinne einer „One-Stop-Strategie“ den Bürgerinnen und Bürgern schneller zugänglich. Insgesamt verbessern sich die Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die neu auszuweisende Baufläche befindet sich auf einer Fläche die ursprünglich für Gleisanlagen und später als Baustelleneinrichtung für das Bauvorhaben der Deutschen Bahn (Straßenunterführung Poeler Straße) genutzt wurde. Derzeit ist die Fläche brachliegend, ohne nennenswerten Grünbestand und umzäunt. Das Plangebiet befindet sich in einem städtebaulichen Umfeld, das aufgrund seiner aktuellen Prägung als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ zu bewerten ist. Zur städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Erwerb der entsprechenden Teilflächen durch die Hansestadt Wismar ist erfolgt und wird derzeit grundbuchamtlich gesichert.

Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden. Dies darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden, wenn die zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Im Rahmen des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs ist diesbezüglich eine Fläche von ca. 18.000 m² festgelegt worden, in der eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist (vgl. Auslobung des Hochbaulichen Realisierungswettbewerbs, Dezember 2022). Damit wird die Flächenbegrenzung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bereits unterschritten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. In diesem kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird der geltende Bebauungsplan 12/91/1 „Sondergebiet Zentraler Omnibusbahnhof“ in seinem nordöstlichen Teilbereich überplant, der derzeit eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festsetzt und nun hinsichtlich der geplanten Erschließung des Neubaugrundstücks neu festzusetzen ist. Zudem ist die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen

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

x	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

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	

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

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	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

x	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:

(Alle Beträge in Euro)

Anlage/n

1 - Anlage 1_Übersicht B-Plan (öffentlich)

2 - Anlage 2_Übersicht 68. Änderung FNP (öffentlich)

Der Bürgermeister

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