

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft 60 BAUAMT	Nr.	VO/2021/4104 öffentlich
	Datum:	21.10.2021
	Verfasser/-in:	Prante, Beate Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 81/21 "Wohngebiet Philipp-Müller-Straße - Am
Wischberg"
Aufstellungsbeschluss**

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	08.11.2021	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	25.11.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den Bereich Philipp-Müller-Straße 65 einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 81/21 „Wohngebiet Philipp-Müller-Straße - Am Wischberg“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81/21 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81/21 wird wie folgt begrenzt:

im Norden: von der Parkanlage Wischberg

im Osten: von der Philipp-Müller-Straße

im Süden: vom Wohn- und Sondergebiet Am Alten- und Pflegeheim Friedenshof/
Köppernitztal (Bebauungsplan Nr. 43/96)

im Osten: von der Parkanlage Köppernitztal/ Bolzplatz
(Lageplan siehe Anlage 1)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

3. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 81/21 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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

5. Der Bürgermeister wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar mit der Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 81/21 entsprechend Anlage 3 abzuschließen.

Begründung:

Die Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG als Eigentümerin des Grundstücks Philipp-Müller-Straße 65 (Flurstücke 2891/10 und 2891/7) beabsichtigt an diesem Standort die Errichtung eines Wohnquartiers mit maximal 48 Wohneinheiten in 3-4-geschossiger Bauweise. Als planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Einen entsprechenden Antrag stellte die Wismarer Wohnungsgenossenschaft mit Schreiben vom 27.09.2021. In diesem Schreiben sind die Ziele und Zwecke der Planung dargestellt (siehe Anlage 2). Ein nachhaltiges Versorgungskonzept für eine nachhaltige und zukunftsorientierte CO₂ neutrale Versorgung ist Bestandteil des Antrags (siehe Anlage 2a).

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt (Begründung siehe Anlage 2b).

Zum vorliegenden Bebauungskonzept (Anlage 2) konnte bezüglich der Höhe/Geschossigkeit der geplanten Gebäudekubaturen zwischen der Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG und dem Bauamt auch in mehreren Vorgesprächen keine Einigkeit erzielt werden. Unter Berücksichtigung der unmittelbaren Umgebung, der topographischen Lage und der damit verbundenen Fernsichtwirkung der Baukörper wird seitens der Stadtbildpflege/Bauamt eine Bebauung mit max. 2 oberirdischen Geschossen plus einem Dachgeschoss oder einem untergeordneten/ zurückgesetzten Staffelgeschoss als drittes Vollgeschoss als städtebaulich verträglich angesehen. Zu dieser Thematik besteht das Erfordernis weiterer Diskussionen bis zur abschließenden Entscheidung durch die Bürgerschaft.

Grundlage der Vorentwurfsplanung werden u.a. ein Lärmgutachten, ein Gutachten über den Zustand und die Standsicherheit der nördlich angrenzenden Gehölzpflanzung insbesondere nach Abriss der Garagenreihe sowie die Erarbeitung einer verkehrstechnischen Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der Kreuzung Philipp-Müller-Str./Friedrich-Wolf-Str. sein. In Abhängigkeit der Erkenntnisse aus diesen Gutachten ist die Plangebietsgrenze gemäß Anlage 1 zu konkretisieren, ggf. zu erweitern.

Die Fläche des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Gewerbliche Baufläche und in einem kleineren Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen und die Fläche als Wohnbaufläche darzustellen.

Zur Erarbeitung des Bauleitplanes wird zwischen der Hansestadt Wismar und der Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen (siehe Anlage 3).

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	

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		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

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

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	eine Erweiterung
<input type="checkbox"/>	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

- 1 Geltungsbereich
- 2 Planungsabsichten Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
- 2a Nachhaltiges Versorgungskonzept
- 2b Nachweis Anwendbarkeit § 13a BauGB
- 3 Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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