Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft 60 BAUAMT	Nr.	VO/2022/4393 öffentlich
	Datum:	22.07.2022
	Verfasser/-in:	Prante, Beate
Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 49/97 "Mischgebiet Schweriner Straße/Westfriedhof", 1. Änderung "Wohngebiet Schweriner Straße/Westfriedhof" Aufstellungsbeschluss		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	08.08.2022	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	25.08.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49/97 „Mischgebiet Schweriner Straße/Westfriedhof“ das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung durchzuführen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Der Bereich der 1. Änderung erhält die Bezeichnung „Wohngebiet Schweriner Straße/Westfriedhof“.

2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97 wird wie folgt begrenzt:

im Norden: von der kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße

im Osten: von einer Linie im Abstand von ca. 70 – 110 m westlich der Schweriner Straße

im Süden: vom Westfriedhof und dem Umspannwerk Ossietzkyallee

im Westen: von der westlichen Begrenzung der Ossietzkyallee

(Lageplan siehe Anlage 1)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,3 ha.

3. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich 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 der Hansestadt Wismar wird legitimiert mit der Vorhabenträgerin den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 49/97, 1. Änderung entsprechend Anlage 3 abzuschließen.

Begründung:

Das Unternehmen Projektentwicklung Westfriedhof GmbH hat im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49/97 „Mischgebiet Schweriner Straße/Westfriedhof“ mehrere Grundstücke (u.a. die Flächen der Alten Stadtgärtnerei und einige Brachflächen) erworben und beabsichtigt am Standort die Entwicklung eines Wohnquartiers mit unterschiedlichen Bauformen. Es sollen Ein- und Mehrfamilienhäuser unter Berücksichtigung aktueller ökologischer, klimatechnischer und energetischer Aspekte errichtet werden.

Einige Grundstücke entlang der kleinen Bürgermeister Haupt-Straße mit Bestandsbebauung (Wohnungsbau) sowie zwei benachbarte Grundstücke nördlich des Westfriedhofs, für die ebenfalls Entwicklungsabsichten bestehen, werden aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich der 1. Änderung mit einbezogen.

Zur Umsetzung des Städtebaulichen Konzeptes (siehe Anlage 2) ist die Änderung einzelner Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49/97 erforderlich.

Dies betrifft u.a.:

- die Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung
- die Erschließung

Mit Schreiben vom 22.07.2022 beantragte das o.g. Unternehmen deshalb die Einleitung des Änderungsverfahrens und legte das Städtebauliche Konzept vor (siehe Anlagen 2a und 2b). Die Planungskosten werden durch das Unternehmen übernommen, hierzu ist ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen (siehe Anlagen 3a und 3b).

Das Planverfahren 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 Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO (zu versiegelnde Fläche) weniger als 20.000 m² beträgt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat eine Größe von 43.004 m², davon werden bei Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Baugebiet (entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO) ca. 14.700 m² versiegelt. Erschließungsflächen und öffentliche sowie private Grünflächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (BVerwG 8.12.2016 4 CN 4.16, BauR 2017, 830). Ein weiteres Kriterium ist gemäß § 13a BauGB die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Auch das trifft am Standort zu. Dieser wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Hier waren verschiedene Gärtnereien angesiedelt, u.a. die Alte Stadtgärtnerei und die Fa. Teude. 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, 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.

Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

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:

☒	neu
☒	freiwillig
☐	eine Erweiterung
☐	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

- 1 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97
- 2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes und Städtebauliches Konzept
- 3 Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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