

<b>Beschlussvorlage öffentlich</b>  Federführend: 60.2 Abt. Planung  Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft 60 BAUAMT	<b>Nr.</b>	<b>VO/2023/4772 öffentlich</b>
	<b>Datum:</b>	20.06.2023
	<b>Verfasser/-in:</b>	Prante, Beate
<b>Bauleitplanung der Hansestadt Wismar  Bebauungsplan Nr. 87/23 "Wohngebiet Am Hopfengarten – Friedrich–Techen–  Straße"  Aufstellungsbeschluss</b>		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	10.07.2023	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	27.07.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

### Beschluss:

- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für einen Teilbereich im Quartier zwischen der Friedrich–Techen–Straße, der Straße Am Köppernitztal und der Philipp–Müller–Straße die Aufstellung eines Bebauungsplanes.  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 87/23 „Wohngebiet Am Hopfengarten – Friedrich–Techen–Straße“
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87/23 wird wie folgt begrenzt:  
im Nordosten: von der Friedrich–Techen–Straße  
im Südosten: von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Philipp–Müller–Straße 31–43  
im Südwesten: von der Straße Am Köppernitztal  
im Nordwesten: von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang des Verbindungsweges zwischen der Friedrich–Techen–Straße und der Straße Am Köppernitztal sowie den seitlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Friedrich–Techen–Straße 12,14 und 16,18 und Am Köppernitztal 22–26

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,54 ha.

4. Der Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind von der Verwaltung durchzuführen.
6. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert mit dem Vorhabenträger, der Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG, einen Städtebaulichen Vertrag entsprechend Anlage 2d abzuschließen.

### **Begründung:**

Nach Erwerb entsprechender Grundstücke im „Hinterland“ der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Friedrich-Techen-Straße, der Straße Am Köppernitztal und der Phillip-Müller-Straße beabsichtigt die Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG (WGU) die Errichtung weiterer Wohnungsbauten zur genossenschaftlichen Nutzung.

Der Standort zeichnet sich aus durch eine sehr gute Einbindung in die Stadtstruktur hinsichtlich zentrumsnaher Lage, verkehrlicher Anbindung sowie fußläufig gut erreichbarer sozialer Infrastruktur und öffentlicher Grünanlagen (Park der Solidarität, Köppernitztal). In der Vergangenheit wurde er von einem Versicherungsunternehmen (in einer ehemaligen Baracke) sowie als Garagenstandort genutzt. Im Bereich befindet sich eine kleine überwachsene Bunkeranlage aus den 1960er Jahren für den Zivilschutz.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines kleinen Wohnhofs mit sechs Gebäuden in drei- bis viergeschossiger Bauweise einschl. Staffelgeschoss und Flachdächern mit einem hohen Anteil an barrierefreien Wohnungen. Es sollen ca. 50 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> entstehen. Gerade für diese Wohnungsgrößen besteht lt. Integriertem Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar (ISEK) großer Bedarf.

Die derzeit noch vorhandenen Garagen einschließlich Wildwuchs werden beseitigt, vorhandene Großbäume sind dagegen größtenteils zu erhalten.

Der Bunker wird ebenfalls erhalten und als „Energie-Bunker“ nachhaltig umgenutzt. Hier entsteht die Energiezentrale für die Unterbringung technischer Anlagen zur Quartiersversorgung (z.B. Wärme-, Strom-, Regenwasserspeicher) für die neuen Wohnbauten und auch für die umgebende Bestandsbebauung der WGU zur Errichtung eines Nahwärmenetzes.

Die Freiflächen werden unter Einbeziehung des erhaltenswerten Großgrüns als öffentliche, halböffentliche, nachbarschaftliche und private Freiräume gestaltet. D.h. es entstehen großzügige Gemeinschaftsflächen und privat genutzte Mietergärten.

Die verkehrliche Anbindung des Bereiches für PKW, Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge erfolgt über zwei Quartierszufahrten aus Richtung Friedrich-Techen-Straße. Zudem ist eine zusätzliche Erschließung für Fußgänger und Radfahrer aus Richtung Straße Am Köppernitztal vorgesehen, so dass eine Durchquerung des Areals für diese Nutzergruppen weiterhin möglich sein wird.

Das Vorhaben wird insbesondere aufgrund der Standortwahl als Ergänzung und Nachverdichtung zu einem bestehenden Wohnquartier in einem technisch und sozial infrastrukturell bereits gut ausgestatteten Stadtteil städtebaulich befürwortet. Das vorgelegte Konzept enthält Ansätze und Lösungen, die eine optimale nachhaltige Entwicklung des Wohnquartiers für die neuen und auch die derzeitigen Bewohner in der Nachbarschaft erwarten lassen. Das Vorhaben trägt zur städtebaulich präferierten Innentwicklung des Siedlungsraumes, zur Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum in der Hansestadt Wismar bei.

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 Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 15.400 m<sup>2</sup>, die versiegelte Fläche ist nur ein Teil davon. Zudem bestanden/ bestehen im Bereich bereits diverse bauliche Anlagen mit Vornutzungen, wie z.B. die Bunkeranlage und Garagen. Die Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB ist somit für das Vorhaben das optimale Instrument.

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 § 10 Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 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
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

- 1 Lageplan
- 2a Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- 2b Städtebauliches Konzept
- 2c Erläuterungen zum Städtebaulichen Konzept
- 2d Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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