

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

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

Beschluss:

1. 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.

2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 87/23 „Wohngebiet Am Hopfengarten – Friedrich–Techen–Straße“

3. 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 m² 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 m² beträgt.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 15.400 m², 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:

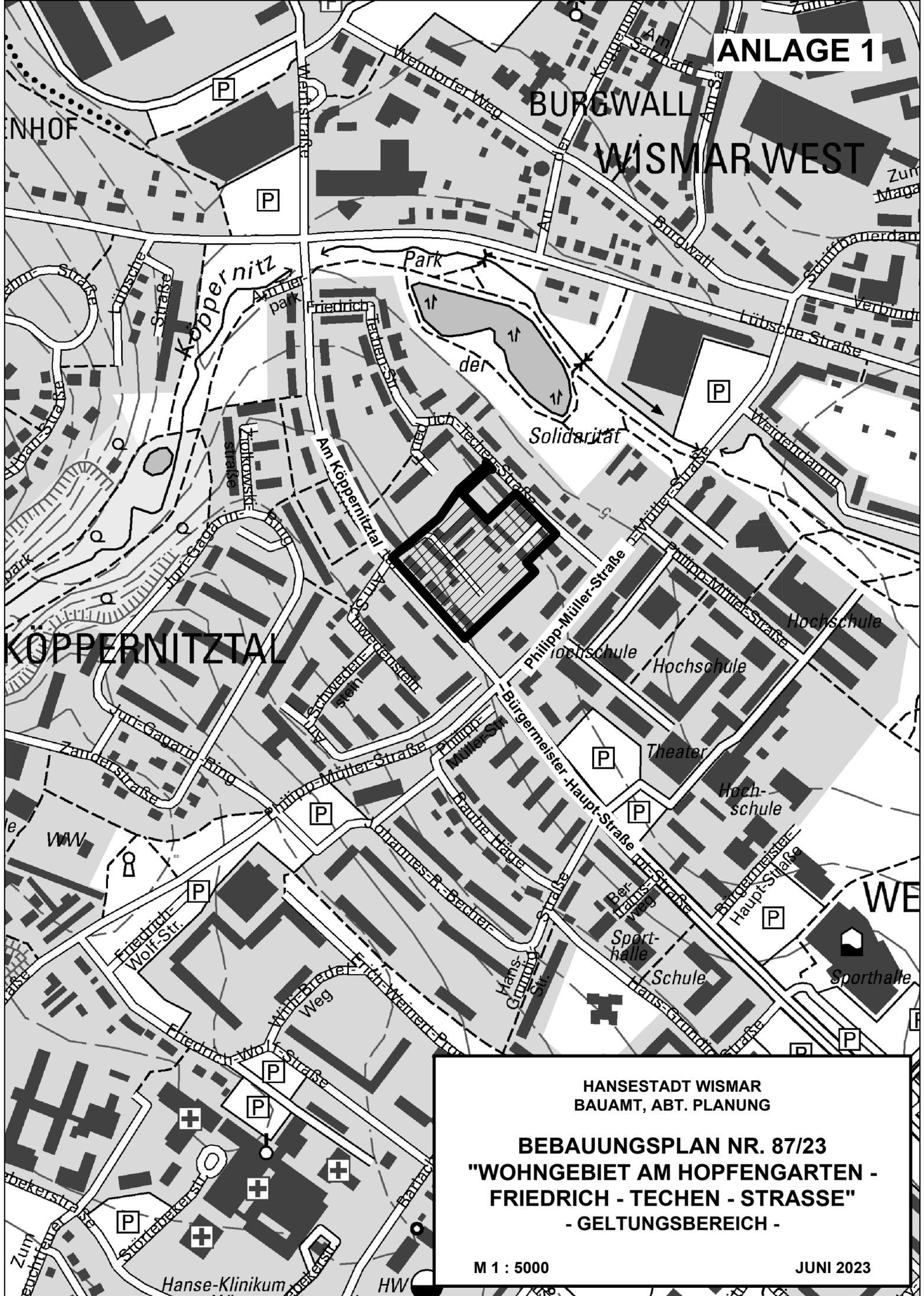
<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	eine Erweiterung
<input type="checkbox"/>	Vorgeschrieben durch:

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.)



BURGWALL
WISMAR WEST

KÖPPERNITZTAL

WE

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 87/23
**"WOHNGEBIET AM HOPFENGARTEN -
FRIEDRICH - TECHEN - STRASSE"**
- GELTUNGSBEREICH -

M 1 : 5000
JUNI 2023



Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG

WG Union Wismar eG, Am Salzhaff/An der Koggenoor 9a, 23966 Wismar

Ihr Ansprechpartner: Herr Schröder

Hansestadt Wismar
- Der Bürgermeister -
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Durchwahl: 03841/783611

Wismar, 25.05.2023

**Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 87/23
„Wohngebiet Am Hopfengarten – Friedrich-Techen-Straße“
Hier: Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens**

Sehr geehrter Herr Beyer,

wir beantragen hiermit als Vorhabenträgerin die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen:

- Wohngebiet Am Hopfengarten – Friedrich-Techen-Straße -

Für ergänzende Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungsgenossenschaft
Union Wismar eG


Boy
Vorstand

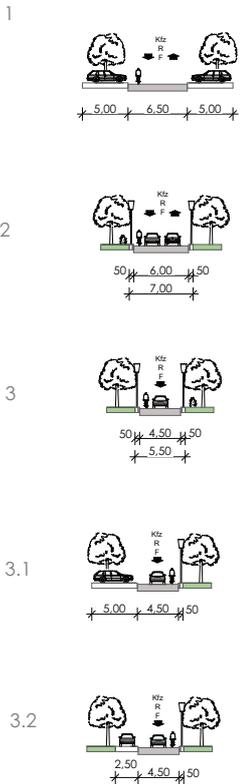

Schröder

Anlagen: Städtebaulicher Vertrag, nebst Anlagen – 3-fach
Städtebaulicher Entwurf – 3-fach
Projektbeschreibung – 3-fach
Nachweis Stadtplaner – 3-fach

Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG

Anschrift: WG Union Wismar eG, Am Salzhaff/An der Koggenoor 9a, 23966 Wismar
Kontakt: Telefon 03841 7836-0, Fax 03841 7836-99, E-Mail: info@wgu-wismar.de, Homepage: WGU-Wismar.de
Vorstand: Doreen Boy, Gunnar Schröder • **Vors. Aufsichtsrat:** H.-Ulrich Halluschky
Bankverbindungen: Sparkasse MNVV IBAN: DE55 1405 1000 1006 0104 39 BIC: NOLADE21WIS
Aareal Bank: IBAN: DE88 5501 0400 0000 2697 17 BIC: AARBDE5WDOM
Gerichtsstand: Amtsgericht Schwerin, Genossenschaftsregister Nr. 211, Steuer-Nr.: 080/135/00879

STRASSENRAUMQUERSCHNITTE
M 1:250



- Gebäude geplant
- Gebäude Bestand
- Erschließung Wohnquartier
- Stellplätze
- Terrassen
- Grünflächen
- Mietergärten
- Gemeinschaftsflächen
- Hecken, Sträucher
- Gewässer
- Bäume Bestand
- erhaltenswerter Baumbestand
- Neupflanzung Bäume
- Standort Müllbehälter
- Verkehrsberuhigendes Element

- verkehrliche Erschließung des Quartiers komplett privat
 - Stellplatzschlüssel: 1,0 - 1,5
 - Baumbestand wurde berücksichtigt



Baumaßnahme	WGU Wismar WB 8-Plan "Am Hopfengarten"	Planungsphase
Gebäude	Entwurf/Verfasser Bauherr	Datumsphase 1. Entwurf / 2. Entwurf / 3. Entwurf / 4. Entwurf / 5. Entwurf / 6. Entwurf / 7. Entwurf / 8. Entwurf / 9. Entwurf / 10. Entwurf
Antragsteller Projekt Wismar	WGU Wismar WGU Wismar WGU Wismar	1. Entwurf / 2. Entwurf / 3. Entwurf / 4. Entwurf / 5. Entwurf / 6. Entwurf / 7. Entwurf / 8. Entwurf / 9. Entwurf / 10. Entwurf
Planungsphase	Entwurf Lageplan - Stand vom 15.06.2023	1:500, 1:250
		Blatt Nr. / Folie

Städtebaulicher Entwurf - Neubau Wohnquartier „Am Hopfengarten“

Stand: 24.05.2023

Verfasser: Dipl.-Ing. Frank Kirsten, Architekt + Stadtplaner

PROJEKTBESCHREIBUNG

1. Ausgangslage – städtebauliche Rahmenbedingungen

In Wismar West befindet sich zwischen der „Friedrich-Techen-Straße“ und der Straße „Am Köppernitztal“ das zukünftige Wohngebiet „Am Hopfengarten“.

Dieses ist in die Stadtstruktur hinsichtlich zentrumsnaher Lage, verkehrlicher Anbindung, vor allem jedoch wegen der fußläufig gut erreichbaren Versorgungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Schulen, sehr gut eingebunden. Außerdem profitiert das Quartier von den unmittelbar angrenzenden Grünzügen der Stadt und Freizeiteinrichtungen. Es hat somit auch einen hohen Erholungswert.

Die bestehende straßenbegleitende Bebauung ist sehr homogen und setzt sich aus langgestreckten 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern aus den 30er Jahren mit kleinen Wohnungen zusammen. Zwischen den straßenparallelen Wohnblöcken bestehen großzügige Gebäudelücken und hofseitige Freiräume.

Nur an der südlichen Schmalseite des Quartiers zur „Philipp-Müller-Straße“ hin werden die Baukörper mit einem 3. Obergeschoss höher und voluminöser. Demgegenüber befindet sich an der Nordseite ein für Jugendliche der Stadt eingerichtetes öffentliches Gemeinschaftshaus mit großem Gartenteil, auf der Spiel- und Sportflächen angelegt sind.

Innerhalb der begrenzenden reinen Wohnbebauung entstand über lange Zeit eine ungeordnete „Garagensiedlung“ und wilder Baumbestand mit Unterwuchs. Des Weiteren befindet sich in der Südwestecke des Areals eine kleine überwachsene Bunkeranlage, errichtet in den 1960er Jahren für den Zivilschutz.



Situation im Quartiersinnenhof 2022 (Foto mkk)

Bei den bestehenden Wohngebäuden entlang der „Friedrich-Techen-Straße“ und „Am Köppernitztal“ dominieren schlichte Klinkerfassaden und ziegelrote Dächer mit Traufstellung, während die Bauten an der südlich gelegenen Philipp-Müller-Straße hell geputzt und stärker gegliedert wurden.

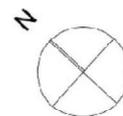
2. Kernaufgabe

Es wird ein kleiner Wohnhof mit 6 Gebäuden in mehrgeschossiger Bauweise in das Wohnquartier der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts hineingeplant. Es sollen ca. 50 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 80 m² entstehen. Es sollen vor allem größere Wohnungen als sinnvolle Ergänzung zum vorhandenen Bestand in den anliegenden Straßen geschaffen werden. Die Garagennutzung soll beendet, prägende Großbäume möglichst erhalten werden. Der Bunker wird als „ENERGIE-Bunker“ nachhaltig umgenutzt.

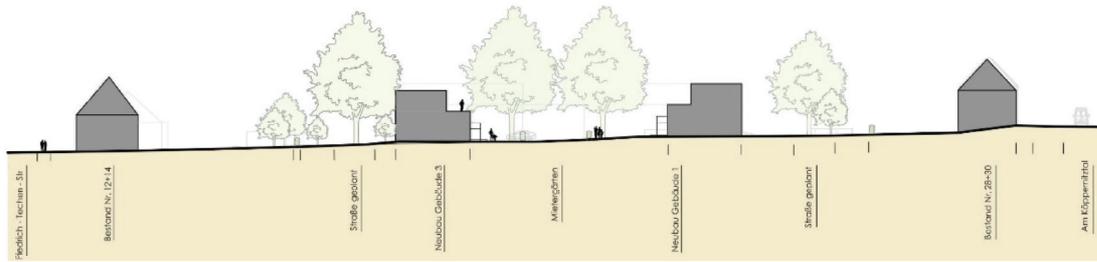


LEGENDE

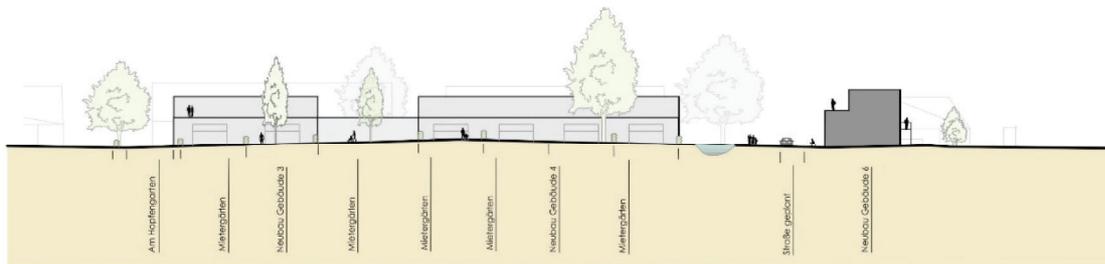
Gebäude geplant	Grünflächen	Bäume Bestand
Gebäude Bestand	Mietergärten	erhaltenswerter Baumbestand
Erschließung Wohnquartier	Gemeinschaftsflächen	Neupflanzung säume
Stellplätze	Hecken, Sträucher	Standort Müllbehälter
Terrassen	Gewässer	Verkehrsberuhigungselement



Entwurf Lageplan / Städtebauliches Konzept (© WGU, mkk)



Schematischer Querschnitt durch das Quartier (mkk)



Schematischer Längsschnitt durch das Quartier (mkk)

3. Entwicklungsansätze für Bebauungskonzept (Entwurfsthese)

Bebauung – Wohnen

- Behutsame und maßstabsgerechte Weiterentwicklung und Aufwertung der straßenbegleitenden Bestandsbauten durch Neubauten in 3 – 4-geschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss und Flachdächern,
- Ausbildung eines eigenständigen, nachbarschaftlich orientierten Wohnhofes mit viel privaten und halböffentlichen Freiflächen zwischen den Häusern und einer guten Durchgrünung,
- Schaffung vor allem familienfreundlicher Wohnungen mit einem hohen Anteil an barrierefreien Wohnungen,
- Planung von Standorten für Personenaufzüge in den Gebäuden.



Blick in den Wohnhof aus Nordrichtung / DRK Kinder- Jugend- Freizeitzentrum (Ansicht mkk)

Freiflächen

- Großzügige Gemeinschaftsflächen für die Nachbarschaft ergänzen privat genutzte Mietergärten an den Gebäuden,
- Staffelung der städtischen Räume um den Wohnhof herum - von überwiegend öffentlicher Nutzung über halböffentlich, nachbarschaftlich bis hin zu privaten Freiräumen durch Einfriedungen und gestaffelte Nutzungseinschränkungen,
- Erhalt der prägendsten Großbäume und intensive Durchgrünung des Quartiers ergänzt durch Dachbegrünungen.



Exemplarisches Architekturbeispiel – neuer Wohnhof in Erfurt (Foto mkk)

Verkehr

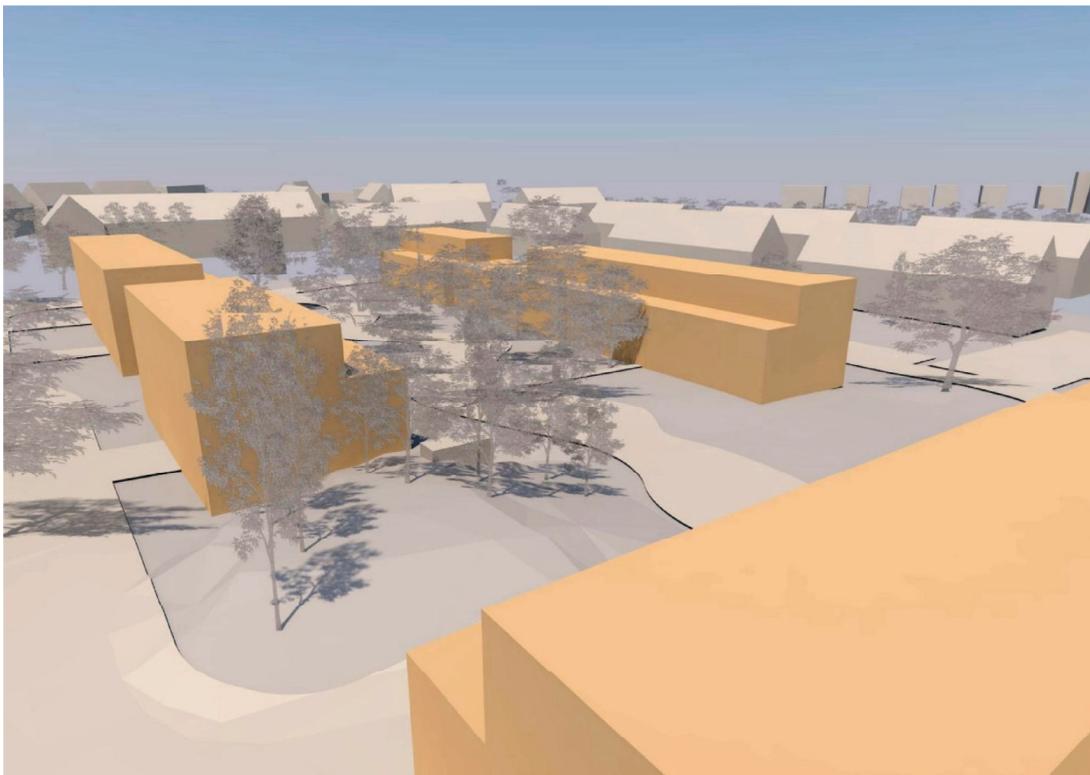
- Weiternutzung der Quartierszufahrten aus Richtung der Friedrich-Techen-Straße für PKW, Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge,
- die Erschließung des Quartiers von der Straße Am Köppernitztal ist mit dem Fahrrad oder fußläufig, so dass eine Durchquerung des Areals für diese Nutzergruppen weiterhin möglich ist,
- der Kfz-, Rad- und Fußverkehr ist auf allen Straßen im Quartier gleichberechtigt gewährleistet. Die Straßen werden ohne Rad- und Gehwege als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt,
- ringartige Unterbringung der Stellplätze für alle Bewohner in Wohnungsnahe mit Ladestationen für Elektromobilität,
- intensive Begleitbegrünung im Bereich der Stellplätze für ruhenden Verkehr und Entsorgung,
- Planung von min. rollstuhlgerechten 6 Stellplätzen im Quartier,
- fahrradfreundliche Planung mit Unterstellmöglichkeiten und Ladestationen für Fahrräder,
- Vorhaltung von Potentialflächen für ein Carsharing-System.

Nachhaltigkeit – Energiekonzept

- Nutzung regenerativer Energiequellen (Solar/ Erd- und Umweltwärme),
- Regenwassermanagement, -speicherung, -nutzung,
- Betriebsführung als klimaneutrales Wohnquartier,
- sinnvolle Umnutzung des Bunkers als Energiezentrale für die Unterbringung technischer Anlagen zur Quartiersversorgung (z.B. Wärme-, Strom-, Regenwasserspeicher).
von außen ist diese als grüner Hügel mit Baumbewuchs hervorragend für einen Kleinkinderspielplatz im Quartier geeignet,
- Einbeziehung der umgebenden Bestandsbebauung der WGU in das Gesamtenergieversorgungskonzept und Errichtung eines Nahwärmenetzes.

Architektur der Gebäude

- moderne Gestaltung in einer maßstäblich gut eingefügten Baukörperausbildung mit typisch norddeutschen Klinkerfassaden,
- kleinmaßstäbliche qualitätvolle Architektur mit differenzierter Fassadengliederung und Fassadenmaterialien (Klinker-Putz-Holz),
- Baukörper mit oberstem Staffelgeschoss sowie Flachdächern mit Dachbegrünung.



Blick in den Wohnhof aus Richtung Südwesten / Ph.-Müller-Straße (Ansicht mkk)

**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 87/23
„Wohngebiet Am Hopfengarten – Friedrich-Techen-Straße“**

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
 Herrn Thomas Beyer
 Am Markt
 23966 Wismar

– Stadt –

und der

Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG

vertreten durch

den Vorstand

Frau Doreen Boy
Herrn Gunnar Schröder
Am Salzhaff / An der Koggenoor 9a
23966 Wismar

– Vorhabenträgerin –

wird auf der Grundlage von § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (5) BauGB folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

§ 1

Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flurstücke entsprechend Anlage 1 bzw. beabsichtigt deren Erwerb. Die Flurstücke sind im Stadtteil Wismar West zwischen der Friedrich-Techen-Straße und der Straße Am Köppernitztal gelegen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf diesen Flurstücken ein Wohngebiet zu entwickeln. Planungsrechtliche Voraussetzung und Grundlage hierfür ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen.

Somit beantragt die Vorhabenträgerin bei der Hansestadt Wismar für den Bereich ihrer Flurstücke die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend einem von der Vorhabenträgerin mit der Hansestadt Wismar abgestimmten städtebaulichen Konzept.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen.

Der aufzustellende Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 87/23 „Wohngebiet Am Hopfengarten – Friedrich-Techen-Straße“.

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage 2 zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,54 ha.

§ 2

Vertragsgegenstand

1.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf ihre Kosten für das in § 1 genannte Gebiet die Planungsleistungen zu erbringen. Hierfür hat die Vorhabenträgerin den Bebauungsplan durch einen in einer Architektenkammer bzw. Architekten-/Ingenieurkammer gelisteten Stadtplaner bzw. Architekten für Stadtplanung erstellen zu lassen (Nachweis erforderlich). Die Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen.

Nach Abschluss der Arbeiten sind der Hansestadt Wismar die Planungsunterlagen (Ausfertigungsexemplare) in dreifacher Ausführung sowie digital im dxf- und im dwg-Format zu übergeben.

2.

Die Vorhabenträgerin wird auf ihre Kosten und in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar für die Erstellung des Bebauungsplanes erforderliche Leistungen wie z.B. eine Vermessung entsprechend der Richtlinien der Hansestadt Wismar beauftragen.

3.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten (beispielsweise Naturschutz, Artenschutz, Immissionsschutz, Erschließungs- und Mobilitätskonzept, Entwässerungskonzept etc.) auf ihre Kosten beizubringen.

4.

Die durch die Planung ermittelten und erforderlichen Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen sowie die damit einhergehenden Kosten der Durchführung dieser Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin. Näheres wird gegebenenfalls in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.

5.

Die Hansestadt Wismar verfolgt das Ziel, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung durch geeignete planungsrechtliche Vorgaben, einen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur ökologischen Siedlungsentwicklung zu leisten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auf Grundlage der aktuellen rechtlichen Vorgaben, beispielsweise dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), textliche Festsetzungen als maßvolle energetische Mindeststandards zu formulieren.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Systeme zur effizienten, nachhaltigen, ressourcenschonenden und wirtschaftlichen Strom- und Wärmeversorgung des Plangebietes zu prüfen. Dementsprechend ist ein Quartierskonzept für die Energie- und Wärmeversorgung in

Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar, den örtlichen Netzbetreibern/Versorgungsunternehmen und ggf. mit Betreibern dezentraler Lösungen zu erstellen, welches den z. g. Kriterien entspricht.

6.

Die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens obliegt der Stadt. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes, bleiben dadurch unberührt. Die Mitwirkung der Vorhabenträgerin bei der Vorbereitung und Durchführung des Planverfahrens, welche sich auf das Zusammenstellen von Planungsunterlagen für die Trägerbeteiligung und die Beschlussfassung der politischen Gremien, die Aufbereitung des Abwägungsmaterials und die Mitteilung des Abwägungsergebnisses beschränkt, stellt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne von § 4b BauGB dar.

§ 3

Haftungsausschluss

1.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

2.

Auch für den Fall des Nichtzustandekommens eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hat die Vorhabenträgerin alle Kosten zu tragen. Ein gegenseitiger Kostenausgleich oder die gegenseitige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist ausgeschlossen.

Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 4

Kündigung

1.

Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/ oder rechtlich unmöglich ist.

2.

Unabhängig von dem Kündigungsrecht nach Absatz 1 steht jeder Seite bei Vertragsverstößen, das Recht der außerordentlichen Kündigung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu.

§ 5**Rechtsnachfolge**

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

§ 6**Vertragsbestandteile**

Diesem Vertrag liegt als Anlage 2 der Lageplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Nr. 87/23 „Wohngebiet Am Hopfengarten – Friedrich -Techen-Straße“. Er ist Bestandteil des Vertrages.

§ 7**Wirksamwerden**

Der Vertrag ist mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 8**Schlussbestimmungen**

1.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je zwei Ausfertigungen.

2.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages im Zweifel nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Wismar, den

Hansestadt Wismar

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

Wismar, den

25.05.2023

Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG


Doreen Boy
Vorstand


Gunnar Schröder

Grundbuch von Wismar, Bezeichnung	Blatt	Flurstücks-Nr.	Größe
Gebäude- und Freifläche	3959	2956/2	1380 m ²
Gebäude- und Freifläche, Am Köppernitztal/Fr.-Techen-Str.	3959	2957/1	2906 m ²
Gebäude- und Freifläche, Fr.-Techen-Str. zwischen Nr. 4 und Nr. 8	3959	2972	817 m ²
Verkehrsfläche	3959	2958/2	130 m ²
Gebäude- und Freifläche	3959	2956/1	4096 m ²
Verkehrsfläche, Fr.-Techen-Str. zwischen 16 und 14	3959	2952	233 m ²
Verkehrsfläche, Fr.-Techen-Str.	3959	2955	218 m ²
Gebäude- und Freifläche Fr.-Techen-Str. 8, 10	3448	2954	1821 m ²
Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke Am Köppernitztal 28, 30	3460	2959/2	1265 m ²
Gebäude- und Freifläche Am Köppernitztal 32, 34	3459	2960/2	1255 m ²
Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke Am Köppernitztal 36, 38	3458	2961/2	1256 m ²
Gesamtsumme B-Plan Nr. 87/23			15377 m²

Anlage 2
- B-Plan-Gebiet -

