

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

### **Ziele und Zwecke der Planung**

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

Der Standort zeichnet sich 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, das Köppernitztal) aus.

Momentan befinden sich auf diesem Gelände eine Anlage mit ca. 90 alten Garagen und eine kleine überwachsene Bunkeranlage aus den 1960er Jahren für den Zivilschutz.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines klimaneutralen Wohnquartiers mit sechs Gebäuden in dreigeschossiger Bauweise einschl. Staffelgeschoss (mit begrünten Flachdächern), in welchem ein hoher Anteil an barrierefreien Wohnungen vorgesehen ist.

Es werden 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) ein großer Bedarf.

Es sind 60 Pkw-Stellplätze geplant, von denen einige barrierefrei und einige mit Ladesäulen für E-Autos ausgeführt werden. Für Fahrräder sind überdachte Abstellanlagen mit Ladeinfrastruktur für E-Bikes vorgesehen.

Auf den Dachflächen der Neubauten werden zur Unterstützung der Stromversorgung Photovoltaikanlagen installiert.

Die derzeit noch vorhandenen Garagen einschließlich des Wildwuchses auf dem gesamten Grundstück werden beseitigt, die schützenswerten Großbäume werden sorgfältig mit in die Gesamtplanung des Wohnquartiers integriert und bleiben somit größtenteils erhalten.

Die Bunkeranlage bleibt ebenfalls bestehen. Sie erhält eine nachhaltige Nutzung als „Energie-Bunker“, d.h. dort wird die Energiezentrale für die Unterbringung technischer Anlagen zur Quartiersversorgung (z.B. Wärme-, Strom-, Regenwasserspeicher) sowohl für die Neubauten als auch für die umliegende Bestandsbebauung der WGU zur Errichtung eines Nahwärmenetzes installiert.

Gleichzeitig wird der „Grüne Hügel“ Bestandteil der geplanten Spielplatzanlage für Kleinkinder im Quartier.

Die Freiflächen werden unter Einbeziehung des erhaltenswerten Großgrüns als öffentliche, halböffentliche, nachbarschaftliche und private Freiräume gestaltet, d.h. es entstehen großzügige Gemeinschaftsflächen und Mietergärten für die Anwohner.

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

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Quartiers wird komplett verkehrsberuhigt und als Privatstraße ausgeführt.

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 und nachhaltige Entwicklung des Gesamtwohnquartiers für derzeitige und neue 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.

Für die Erarbeitung der Planunterlagen wird zwischen der Hansestadt Wismar und der Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG als Grundstückseigentümerin, ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87/23 wird wie folgt begrenzt:

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| im Nordosten:  | von der Friedrich-Teichen-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-Teichen-Straße und der Straße Am Köppernitztal sowie den seitlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Friedrich-Teichen-Straße 12,14 und 16,18 und Am Köppernitztal 22-26 |

Es ist vorgesehen, zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes bei der Erstellung des Bebauungsplanes insbesondere folgende Festsetzungen zu treffen:

**- die Art der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet

**- Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die benachbarte Wohnbebauung**

**- die Erschließung:**

- für den Kfz-Verkehr mit Anbindung an die Friedrich-Teichen-Straße
- für den Fuß- und Radverkehr mit Anbindung an die Friedrich-Teichen-Straße und die Straße Am Köppernitztal

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 die 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.