

Vorlage**Nr.:****VO/2015/1222**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
1 Büro der Bürgerschaft
60 BAUAMT

Datum: 24.03.2015

Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar**Bebauungsplan Nr. 57/01 "Gewerbegebiet Redentin Süd", 1. Änderung****Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	13.04.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	30.04.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57/01 „Gewerbegebiet Redentin Süd“ das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchzuführen.
2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:
im Norden: von der Straße Lütt Moor (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/90 „Gewerbe- und Sondergebiet Redentin“
im Osten: von der Osttangente und der Gehölzfläche an der Osttangente
im Süden: von einer Grünfläche am geschützten Landschaftsbestandteil Lucks Wiese
im Westen: von der Straße Hoher Damm
(Übersichtsplan siehe Anlage 1)
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd“
4. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 57/01 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB angesehen.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist von der Verwaltung durchzuführen.
7. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 57/01, 1. Änderung entsprechend Anlage 3 mit der Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet abzuschließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 57/01 „Gewerbegebiet Redentin Süd“ ist seit dem 21.11.2004 rechtskräftig. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sollte am Standort ein Gewerbegebiet vorzugsweise für kleinere Gewerbe- und Handwerkseinheiten entwickelt werden. Dies konnte bisher – auch aufgrund der Grundeigentumsverhältnisse – nicht realisiert werden. Zwischenzeitlich stehen im Stadtgebiet weitere Flächen für einen derartigen Bedarf zur Verfügung, wie z.B. das Gewerbegebiet Dargetzow.

Nach Klärung der Eigentumsverhältnisse beabsichtigt die jetzige Eigentümerin der Grundstücke die Errichtung eines Wohnmobil- und Ferienparks. Zur Umsetzung des Konzeptes (siehe Anlagen 2a und 2b) ist eine Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Eine Festsetzung der Baufläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnmobil- und Ferienpark ist vorgesehen.

Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb des Planbereiches festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße kann entfallen, da eine Teilung des Gebietes mit verschiedenen Nutzern nicht mehr vorgesehen ist. Somit wird diese Fläche in die Baufläche integriert.

Die festgesetzten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Gehölzfläche bzw. Wiese bleiben erhalten und sind nicht Gegenstand dieser Planänderung.

Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Dieses darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB u.a. für die Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung angewandt werden, wenn die zu versiegelnde Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 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, von dem 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 § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf einer Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung 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	

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	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (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:

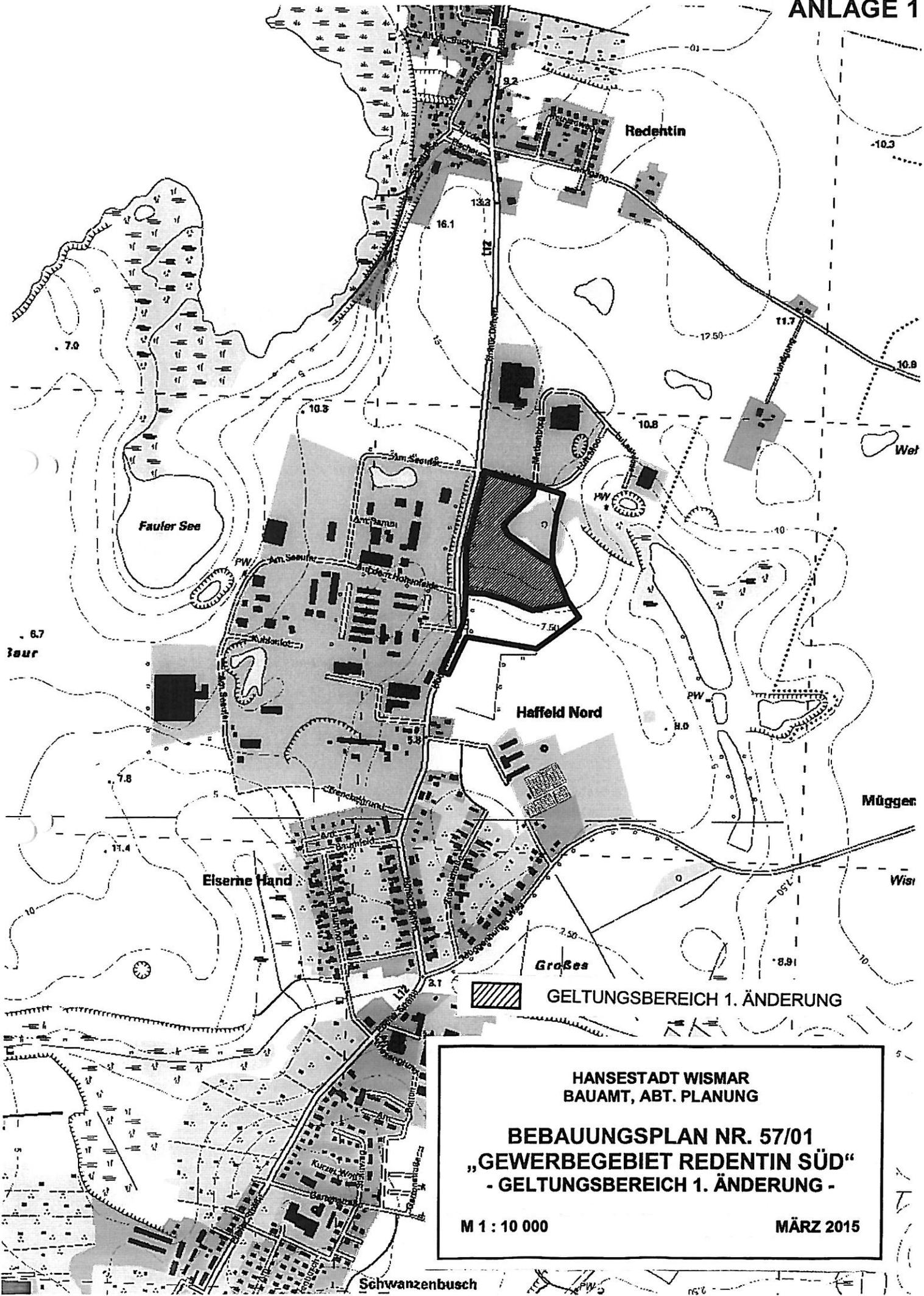
<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	eine Erweiterung
<input type="checkbox"/>	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1	Lageplan Geltungsbereich
Anlage 2 (2a und 2b)	Antrag/Konzept der Eigentümerin
Anlage 3	Entwurf Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 57/01
„GEWERBEGEBIET REDENTIN SÜD“
- GELTUNGSBEREICH 1. ÄNDERUNG -

M 1 : 10 000

MÄRZ 2015



Jane Wussow- Matz, Ziegelstraße 14, 23970 Wismar

Hansestadt Wismar, 10.03.2015

Hansestadt Wismar

Bauamt z.Hd. Frau Prante

Kopenhagenerstraße 1

Wismar

23966

10.03.2015
10. 10. 60.2 bR.
24.03.15

Antrag auf Änderung eines B- Plan

Sehr geehrte Frau Prante,

hiermit beantrage ich die Änderung des bestehenden B- Plan 57/1 Redentin Süd vom Juli 2003.

Meine Vorhaben sind zum Einen, das Errichten eines Wohnmobile- und Caravan Park für Kurzzeitparken.

Ein zweites Standbein meines Unternehmens soll die Vermietung von 2 Ferienhäuser, insbesondere für Radfahrer des Ostseeradwanderweges darstellen.

Das dritte Standbein stellt die Baumobst- und Pflanzenzucht mit Hofladen, sowie Kleintierhaltung mit Ertrag dar.

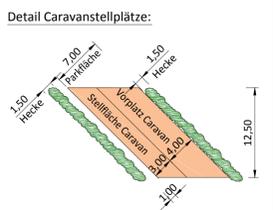
Neben der Kleintierhaltung soll hiermit eine Urlauberbeschäftigung in Form von kleinem Streichelgehäge und Ponnyreiten entstehen.

Für mich als Inhaberfamilie und für einen geschäftsführenden Mitarbeiter mit seiner Familie möchte ich je ein Wohnhaus erstellen.

Entsprechende Zuarbeiten zur Planung leisten die Firmen Ingenieurbau- und Planung Möller, sowie Vermessungsbüro Bauer (aus Vorgesprächen Ihnen bekannt).

Mit freundlichen Grüßen

Jane Wussow- Matz



Zeichenerklärung (Bestand):

Symbol	Bestand	Symbol	Bestand
...

Zeichenerklärung (Planung):

Symbol	Bestand
...	...
W	Wohnhaus
F	Ferienhaus
GW	Gewächshaus
☀	gepl. Beleuchtung

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
VORPLANUNG			
Planungsbearbeitung:	Beratung/Planung/Bauführung/Projektsteuerung	Datum	Zeichen
MÖLLER	Strassenbau / Wasserwirtschaft / Tiefbau / Sportanlagen / Grün	bearbeitet 01.2015	A. Schmidt
Ingenieurbüro Möller GbR · Langer Str. 7 · 23936 Grevenmühl	Tele: 04885 70501 · Fax: 04885 705 100	gezeichnet 01.2015	K. Lüdtke
www.ingbuero-moeller.de		geprüft: 01.2015	E. Möller

<p>Familie Wussow - Matz</p>		Unterlage	7
		Blatt Nr.	1
<p>B-Plan Nr. 57/01 "Gewerbegebiet Redentin Süd" Caravanpark und Bebauung</p>		bearbeitet	
		gezeichnet	
<p>Aufgestellt:</p> <p>I.A.</p>		geprüft	
		Lageplan Straßenbau	
<p>Gestaltungsvorschlag Variante 2</p> <p style="text-align: center;">VORABZUG</p>		Maßstab: 1 : 500	
Grundplan hergestellt:	Aufnahme: 10/2014 Gauß-Krüger-Koordinatensystem - HN 76 Feldvergleich: 12/2014 Kataster:	Ergänzungen: Die Grenzen wurden aus der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) übernommen. Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie in diesen Bereichen kann nicht übernommen werden.	

**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 57/01
„Gewerbegebiet Redentin Süd“
1. Änderung**

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

- Stadt -

und der *Frau Jane Wussow- Matz*
Ziegelstraße 14
23970 Wismar

- Vorhabenträgerin

wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (5) BauGB folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

§ 1

Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Grundstücke 4154/8, 4156/5 sowie 4157/5 der Gemarkung Wismar, Flur 1 bzw. beabsichtigt deren Erwerb.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57/01

„Gewerbegebiet Redentin Süd“. Dieser ist seit dem 21.11.2004 rechtskräftig.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf ihren Grundstücken die Errichtung eines Wohnmobil- und Ferienparks und hat deshalb bei der Hansestadt Wismar eine Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar für den genannten Bereich das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 „Gewerbegebiet Redentin Süd“ durchzuführen.

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet. Die Gesamtgröße des zu ändernden Plangebietes beträgt ca. 4,12 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 ein qualifiziertes Planungsbüro, erstellen lassen. Die Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen.

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.

Für den Fall, dass die Stadt zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens die Einholung von Fachgutachten (z.B. Schallschutz, naturschutzrechtlicher Artenschutz, Umweltbericht etc.) für erforderlich hält, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auch diese auf ihre Kosten beizubringen.

4.

Eventuell erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und die damit einhergehenden Kosten der Durchführung dieser Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

5.

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 § 2 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 dieser 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 der Lageplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57/01 „Gewerbegebiet Redentin Süd“, 1. Änderung bei. 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 28.02.15

Hansestadt Wismar


Vorhabenträgerin

Thomas Beyer
Bürgermeister