

<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/2021/4055 öffentlich</b>
	Datum:	26.08.2021
	Verfasser/-in:	Prante, Beate
<b>Bauleitplanung der Hansestadt Wismar          Bebauungsplan Nr. 46/97 "Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III", 3.          Änderung          Aufstellungsbeschluss</b>		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	11.10.2021	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	28.10.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

#### Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“ das Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung durchzuführen.
2. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/97 wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden: durch eine Linie im Abstand von ca. 40 m bis 300 m zur nördlich gelegenen Uferlinie der Wismarbucht
  - im Osten: durch eine Linie im Abstand von ca. 140 m bis 300 m zur Wohnbebauung Eiserne Hand und ca. 140 m westlich des Gewerbegebietes Hoher Damm
  - im Süden: durch die Straße Am Haffeld und die Tonnenhofstraße
  - im Westen: durch den Tonnenhof (Betriebsgelände des WSA Ostsee) und durch eine Linie im Abstand von ca. 350 m zur westlich gelegenen Uferlinie der Wismarbucht  
(Lageplan siehe Anlage 1)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 120,3 ha.
3. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Verwaltung durchzuführen.

5. Die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind von der Verwaltung durchzuführen.

6. Der Bürgermeister wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar mit der Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 46/97, 3. Änderung entsprechend Anlage 3 abzuschließen.

### **Begründung:**

Das Unternehmen EGGER Holzwerkstoffe GmbH & Co. KG betreibt am Standort Haffeld ein Werk zur Holzverarbeitung einschließlich von Anlagen zur Herstellung von Produktionsmitteln. Seit Inbetriebnahme des Werkes 1999 hat sich dieses stetig erfolgreich weiterentwickelt. So wurden das Werksgelände durch den Erwerb weiterer Grundstücke vergrößert und weitere Produktionsanlagen errichtet. Die Zahl der Arbeitsplätze erhöhte sich, so ist das Unternehmen heute einer der größten regionalen Arbeitgeber.

Das Grundstück der EGGER Holzwerkstoffe GmbH & Co. KG befindet sich innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“ (Rechtskraft 05.12.1999, 1. Änderung 22.10.2006, 2. Änderung 25.09.2021), Nr. 45/97 „Industriegebiet Haffeld Süd II“ (Rechtskraft 23.01.2000, 1. Änderung 26.04.2015) sowie 21/91 „Gewerbegebiet Haffeld Nord“ (Rechtskraft 22.10.2006).

Für die Genehmigungsfähigkeit der betriebsintern notwendigen Planungen zum Ausbau von baulichen und technischen Anlagen und deren Umsetzung waren in der Vergangenheit häufig Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen der für den Bereich rechtskräftigen Bebauungspläne erforderlich. So überschreiten bspw. im Zusammenhang stehende Gebäude manchmal die Geltungsbereichsgrenzen verschiedener Bebauungspläne und technische Einrichtungen überschreiten in einzelnen Baufeldern die in den Bebauungsplänen festgesetzten Höhenmaxima, während die maximal zulässigen Höhen in anderen Feldern technologisch nicht erforderlich sind. Über die gesamten Bebauungspläne hinweg betrachtet werden die nach rechtlichen Vorgaben geltenden Höchstgrenzen eingehalten, jedoch in Teilbereichen überschritten.

Um künftige Planungs- und Genehmigungsprozesse zu vereinfachen, beabsichtigt das Unternehmen in Abstimmung mit dem Bauamt der Hansestadt Wismar die Vereinigung der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne, die Vereinheitlichung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Anpassung an das aktuell geltende Planungs- und Genehmigungsrecht. Mit Schreiben vom 30.08./27.09.2021 beantragte das Unternehmen EGGER Holzwerkstoffe GmbH & Co. KG deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“, 3. Änderung (siehe Anlage 2). Das Plangebiet umfasst umfangreiche Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 46/97, 45/97 und 21/21. Bestehende öffentliche Verkehrsflächen werden nicht in den in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen.

Das im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21/91 gelegene Grundstück der Paletten-Service Wismar GmbH ist Bestandteil der Änderung, hierzu fanden bereits Abstimmungen zwischen den beiden betroffenen Unternehmen statt.

Städtebauliche Gründe stehen der beabsichtigten Bauleitplanung nicht entgegen.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt; eine Änderung dieser Nutzungen ist nicht beabsichtigt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/97 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Erarbeitung des Bauleitplanes wird zwischen der Hansestadt Wismar und dem Unternehmen EGGER Holzwerkstoffe GmbH & Co. KG ein Städtebaulicher Vertrag (siehe Anlage 3) geschlossen.

**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 Geltungsbereich
- 2 Planungsabsicht Fa. Egger
- 3 Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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



MEHR AUS HOLZ.



**EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG**  
Am Haffeld 1 • 23970 Wismar • Deutschland

**Bauamt der Hansestadt Wismar**  
**Frau Domschat -Jahnke**  
**Kopenhagener Str. 1**  
**23966 Wismar**  
**Deutschland**

**EGGER Holzwerkstoffe**  
**Wismar GmbH & Co. KG**

Am Haffeld 1  
23970 Wismar  
Deutschland

T +49 3841 301 21113  
F +49 3841 301 61113

bianka.linke@egger.com  
www.egger.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen  
RLDatum  
27.09.2021

## Planungsabsicht

Sehr geehrte Frau Domschat -Jahnke,

die Fa. EHW Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG betreibt am Standort Wismar ein Werk zur Holzverarbeitung sowie Anlagen zur Herstellung von Produktionsmitteln und ist einer der größten regionalen Arbeitgeber. Das Werk wurde 1999 in Betrieb genommen. Zur Werksansiedlung wurden im nördlichen Stadtgebiet insgesamt 3 Bebauungspläne aufgestellt:

- Bebauungsplan Nr. 45/97 „Industriegebiet Haffeld Süd II“ (in der 1. Änderung rechtskräftig seit 22.10.2006)
- Bebauungsplan Nr. 46/97 „Gewerbe und Industriegebiet Haffeld Süd III“ (in der 1. Änderung rechtskräftig seit 26.04.2015)
- Bebauungsplan Nr. 21/91 „Gewerbegebiet Haffeld Nord“ (rechtskräftig seit 22.10.2006)

Im Zuge der Errichtung der baulichen und technischen Anlagen sowie weiterer nachträglicher Änderungen und Erweiterungen wurden zum Teil Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne erforderlich und genehmigt. Im Zusammenhang stehende Gebäude überschreiten Geltungsbereichsgrenzen. Technische Einrichtungen erreichen oder überschreiten nicht die in den Bebauungsplänen festgesetzten Höhenmaxima, stehen allerdings außerhalb der dafür vorgesehenen Baufelder mit den jeweiligen Festsetzungen. Über die gesamten Bebauungspläne hinweg betrachtet, werden die nach rechtlichen Vorgaben geltenden Höchstgrenzen eingehalten, jedoch in Teilbereichen überschritten.

Die EHW Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG beabsichtigen nunmehr die Vereinigung der bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne, Vereinheitlichung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Anpassung an das aktuell geltende Planungs- und Genehmigungsrecht. Hierdurch soll die bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für das

bestehende Werk einschließlich der im östlichen Teil befindlichen Anlagen der Paletten-Service Wismar GmbH geschaffen werden.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46/97 „Gewerbe und Industriegebiet Haffeld Süd III“ wird aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt und umfasst einen zukünftigen Geltungsbereich von 120,3 ha. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: im Abstand von 40 m bis 300 m von der nördlich gelegenen Uferlinie der Wismarbucht
- im Osten: im Abstand von ca. 140 m bis 300 m Wohnbebauung Eiserne Hand und ca. 140 m westlich des Gewerbegebiets Hoher Damm
- im Süden: Straße Am Haffeld und im weiteren Verlauf Tonnenhofstraße
- im Westen: Tonnenhof (Betriebsgelände des WSA Lübeck) und im Weiteren der westlich gelegenen Uferlinie der Wismarbucht (350 m)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ralf Lorber".

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Lorber  
Divisionsleitung Finanzen/Verwaltung





**Städtebaulicher Vertrag  
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/97  
„Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“**

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch        den Bürgermeister  
                              Herrn Thomas Beyer  
                              Am Markt  
                              23966 Wismar

- Stadt -

und der

EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co.KG  
Am Haffeld 1  
D-23970 Wismar

vertreten durch die Geschäftsführer

Ralf Lorber,  
Ralf Borchers

- Vorhabenträgerin -

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

**§ 1**

**Vorbemerkung**

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan gekennzeichnet und umfasst die Flurstücke (36) der Gemarkung Wismar, Flur 1:

3722/6; 3873/1; 3873/3; 3874/1; 3874/3; 3874/4; 3875/1;  
3875/3; 3876/3; 3876/5; 3876/6; 3876/7; 3876/9; 3876/11;  
3876/13; 3876/15; 3876/16; 3876/17; 3876/18; 3876/19; 3877/1;  
3877/3; 3877/4; 3877/5; 3878/1; 3878/3; 3878/4; 3878/5;  
3879/1; 3879/3; 3879/7; 3879/8; 3880/3; 3880/4; 3880/5; 3881/3  
(teilweise); sowie die Flurstücke (59) Gemarkung Wismar, Flur  
14:

2/1; 2/5; 2/7; 2/8; 6/5; 6/6; 6/8; 6/9; 6/10; 6/11 (teilwei-  
se); 6/12; 7/8; 7/16; 7/17; 7/18; 9/3; 9/25 (teilweise); 9/26;  
9/27; 9/30; 9/31; 10/4; 10/9; 10/10; 11/1; 12/1; 13/1; 14/1;

15/1; 16/1; 17/1; 18/1; 18/2; 19/1; 20/1; 35/1; 49/2; 49/3;  
50/1; 50/2; 51/1; 52/1; 53/1; 54/2; 60/3 (teilweise); 63/1;  
63/2; 64/1; 64/2; 65/1; 65/5; 65/6; 66/1; 67/3; 67/4; 69/1;  
69/2; 88/3; 88/4

Die Vorhabenträgerin ist größtenteils Eigentümerin der insgesamt 95 Flurstücke.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 120,3 ha.

Das Firmengrundstück der Vorhabenträgerin erstreckt sich über die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 46/97 (in der 1. Änderung rechtskräftig seit 26.04.2015) sowie Teile der Bebauungspläne Nr. 45/97 (in der 2. Änderung rechtskräftig seit 22.10.2006) und Nr. 21/91 (rechtskräftig seit 22.10.2006). Auf Wunsch der Vorhabenträgerin sollen die Bebauungspläne 21/91, 45/97 und 46/97 zusammengeführt und so einheitliche bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für das Firmengrundstück geschaffen werden.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar ein Änderungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46/97, 1. Änderung und 2. Änderung mit Vereinigung des Geltungsbereichs 21/91 und des Geltungsbereichs 45/97 durchzuführen. In diesem Zusammenhang werden alle in vollziehbaren Baugenehmigungen auf Grundlage des § 31 BauGB erteilten Ausnahmen und Befreiungen in die Planunterlagen integriert.

Der aufzustellende Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“, 3. Änderung.

## **§ 2**

### **Vertragsgegenstand**

1.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf ihre Kosten für das in § 1 genannte Gebiet die Planungsleistungen zu erbringen, deren Ergebnis ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan für das in der Anlage zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll (Bebauungsplan Nr. 46/97, 3. Änderung).

Die Vorhabenträgerin hat 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 entsprechend der Datenübergabevorschrift der Hansestadt Wismar zu übergeben.

2.

Die Vorhabenträgerin wird auf ihre Kosten und in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar für das Bebauungsplangebiet eine Vermessung entsprechend den Richtlinien der Hansestadt Wismar beauftragen.

3.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten (beispielsweise Naturschutz, Artenschutz, Schallschutz, Verkehrskonzept, Entwässerungskonzept etc.) auf ihre Kosten beizubringen.

4.

Ermittelte 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 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 ge-

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. 46/97, 3. 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.

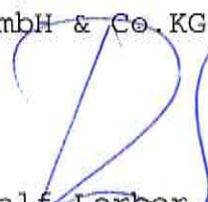
Wismar, den

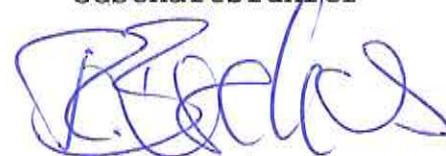
Hansestadt Wismar

Thomas Beyer  
Bürgermeister

Wismar, den 30.08.21

EGGER Holzwerkstoffe Wismar  
GmbH & Co. KG

  
Ralf Lorber  
Geschäftsführer

  
Ralf Borchers  
Geschäftsführer

