

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft 60 BAUAMT	Nr.	VO/2021/4104 öffentlich
	Datum:	21.10.2021
	Verfasser/-in:	Prante, Beate Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 81/21 "Wohngebiet Philipp-Müller-Straße - Am
Wischberg"
Aufstellungsbeschluss**

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	08.11.2021	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	25.11.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den Bereich Philipp-Müller-Straße 65 einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 81/21 „Wohngebiet Philipp-Müller-Straße - Am Wischberg“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81/21 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81/21 wird wie folgt begrenzt:

im Norden: von der Parkanlage Wischberg

im Osten: von der Philipp-Müller-Straße

im Süden: vom Wohn- und Sondergebiet Am Alten- und Pflegeheim Friedenshof/
Köppernitztal (Bebauungsplan Nr. 43/96)

im Osten: von der Parkanlage Köppernitztal/ Bolzplatz
(Lageplan siehe Anlage 1)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

3. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 81/21 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist von der Verwaltung durchzuführen.

5. Der Bürgermeister wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar mit der Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 81/21 entsprechend Anlage 3 abzuschließen.

Begründung:

Die Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG als Eigentümerin des Grundstücks Philipp-Müller-Straße 65 (Flurstücke 2891/10 und 2891/7) beabsichtigt an diesem Standort die Errichtung eines Wohnquartiers mit maximal 48 Wohneinheiten in 3-4-geschossiger Bauweise. Als planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Einen entsprechenden Antrag stellte die Wismarer Wohnungsgenossenschaft mit Schreiben vom 27.09.2021. In diesem Schreiben sind die Ziele und Zwecke der Planung dargestellt (siehe Anlage 2). Ein nachhaltiges Versorgungskonzept für eine nachhaltige und zukunftsorientierte CO₂ neutrale Versorgung ist Bestandteil des Antrags (siehe Anlage 2a).

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt (Begründung siehe Anlage 2b).

Zum vorliegenden Bebauungskonzept (Anlage 2) konnte bezüglich der Höhe/Geschossigkeit der geplanten Gebäudekubaturen zwischen der Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG und dem Bauamt auch in mehreren Vorgesprächen keine Einigkeit erzielt werden. Unter Berücksichtigung der unmittelbaren Umgebung, der topographischen Lage und der damit verbundenen Fernsichtwirkung der Baukörper wird seitens der Stadtbildpflege/Bauamt eine Bebauung mit max. 2 oberirdischen Geschossen plus einem Dachgeschoss oder einem untergeordneten/ zurückgesetzten Staffelgeschoss als drittes Vollgeschoss als städtebaulich verträglich angesehen. Zu dieser Thematik besteht das Erfordernis weiterer Diskussionen bis zur abschließenden Entscheidung durch die Bürgerschaft.

Grundlage der Vorentwurfsplanung werden u.a. ein Lärmgutachten, ein Gutachten über den Zustand und die Standsicherheit der nördlich angrenzenden Gehölzpflanzung insbesondere nach Abriss der Garagenreihe sowie die Erarbeitung einer verkehrstechnischen Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der Kreuzung Philipp-Müller-Str./Friedrich-Wolf-Str. sein. In Abhängigkeit der Erkenntnisse aus diesen Gutachten ist die Plangebietsgrenze gemäß Anlage 1 zu konkretisieren, ggf. zu erweitern.

Die Fläche des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Gewerbliche Baufläche und in einem kleineren Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen und die Fläche als Wohnbaufläche darzustellen.

Zur Erarbeitung des Bauleitplanes wird zwischen der Hansestadt Wismar und der Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen (siehe Anlage 3).

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:

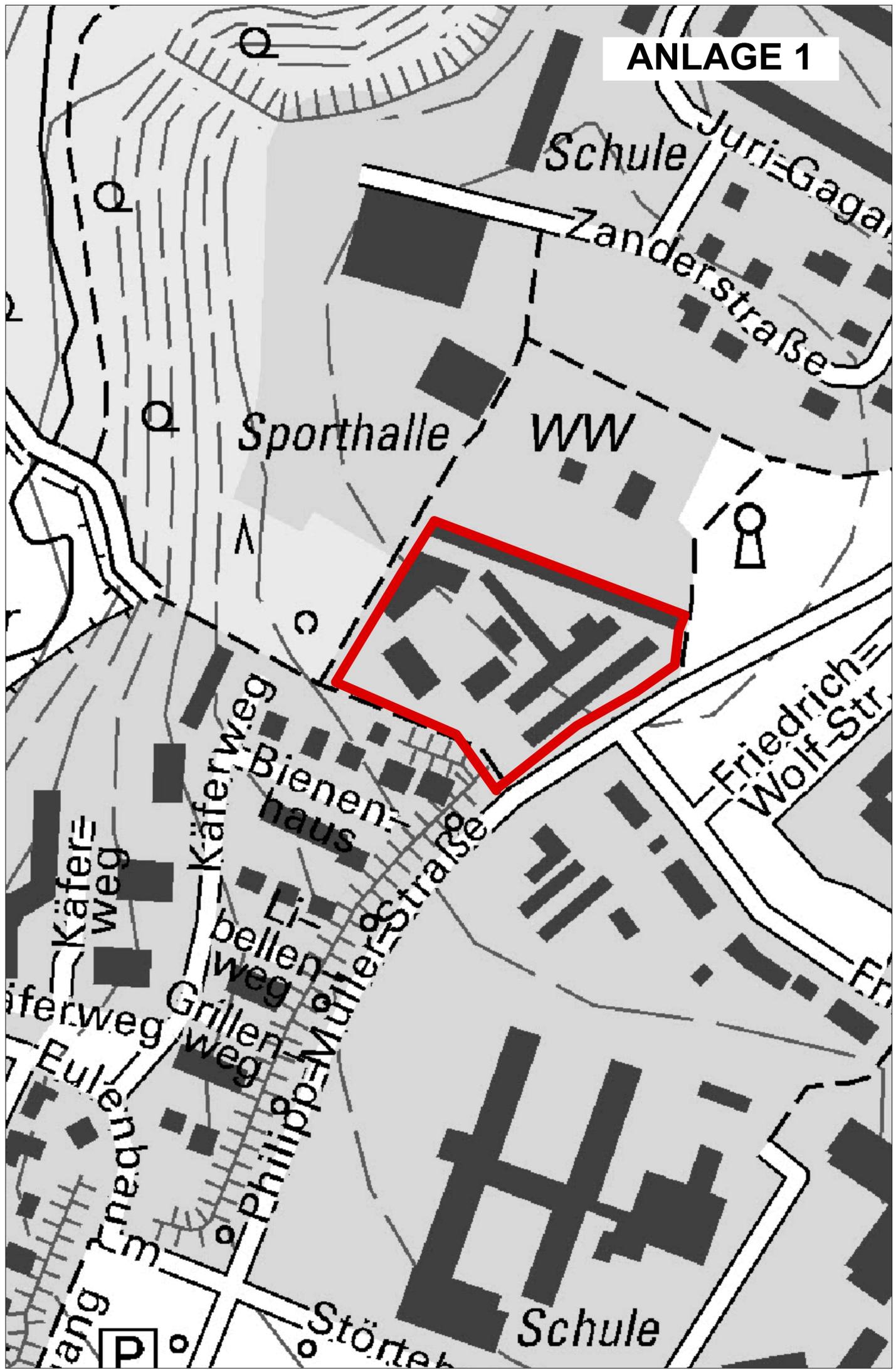
Anlage/n:

- 1 Geltungsbereich
- 2 Planungsabsichten Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
- 2a Nachhaltiges Versorgungskonzept
- 2b Nachweis Anwendbarkeit § 13a BauGB
- 3 Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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

ANLAGE 1





Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG, Philipp-Müller-Str. 65, 23966 Wismar

Tel. 03841/ 72 74 - 0
 Fax 03841/ 72 74 - 19
 info@wismarer-wg.de
 www.wismarer-wg.de

Hansestadt Wismar
 Bauamt
 Kopenhagener Straße 1
 23966 Wismar

Steuer-Nr.: 080/135/00860
 Gläubiger-ID: DE38ZZZ0000099583

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom
 hb

Telefon, Name
 (03841) 72 74 -12

Datum
 27.09.2021

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Philipp-Müller-Str. 65 in Wismar

Sehr geehrte Frau Domschat-Jahnke,
 sehr geehrte Damen und Herren,

die Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG stellt den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Philipp-Müller-Str. 65.
 Planungsziel ist die Errichtung eines Wohnquartiers mit maximal 48 Wohneinheiten, in 3-bis 4 - geschossiger Bauweise (Obergeschoss gestaffelt) und Tiefgarage entsprechend des anliegenden Entwurfes.

Die Wismarer Wohnungsgenossenschaft beabsichtigt, ca. die Hälfte der Wohneinheiten im eigenen Bestand zu halten und zu vermieten, die andere Hälfte als Eigentumswohnungen zu veräußern. Die Bereitschaft besteht von Seiten der Genossenschaft, den Kreuzungsknotenpunkt zur Friedrich-Wolf-Straße auf Kosten der Genossenschaft auszubauen und an die Hansestadt nach Fertigstellung zu übergeben.

Mit dem Abriss der Bestandsbauten und der Errichtung der Wohnbebauung wird der derzeit vorhandene städtebauliche Missstand beseitigt. Mit unserem Bebauungskonzept wird die bereits angrenzende Wohnbebauung sinnvoll nutzungsgleich ergänzt.

Zurzeit stehen auf unserem ca. 9.000 Quadratmeter großen Areal zwei Verwaltungsgebäude der Wismarer Wohnungsgenossenschaft, Gewerbehallen und Gewerbegaragen sowie 112 Mietgaragen und vier Pachtgaragen, die bis zum Erreichen der Bebauungsfähigkeit vermietet werden. Die Mietgaragen und auch die Pachtgaragen sind innerhalb von 3 Monaten kündbar, sodass bei Baureife ein zügiger Baubeginn gewährleistet werden kann.

...

Bankverbindungen:

Commerzbank Wismar • BLZ 130 400 00 • Konto-Nr. 35 988 77
 IBAN: DE 20 1304 0000 0359 887700, SWIFT BIC: COBADEFFXXX
 Deutsche Kreditbank AG Rostock • BLZ 120 300 00 • Konto-Nr. 103 002
 IBAN: DE 35 1203 0000 0000 103002, SWIFT BIC: BYLADEM1001
 Amtsgericht: Schwerin GnR Nr. 185

Vorstand:
 Hellen Bahlcke
 Regina Suckow
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
 Fred Spiegel

Bereits seit 2010 strebt die Wismarer Wohnungsgenossenschaft die Umsetzung des Bebauungskonzeptes an. Durch den Erwerb unseres Neubaus in der Philipp-Müller-Straße 25 haben wir einen neuen Firmensitz bekommen, sodass nun die Umsetzung der Neubebauung am alten Firmenstandort wieder in den Focus gerückt ist.

In Vorbereitung auf die zukünftige Bebauung wurden bereits Gespräche mit den Versorgern geführt und Maßnahmen für die zukünftige Leitungsführung besprochen und abgeklärt. In Bezug auf das Erfordernis der zukünftigen CO₂-Neutralität von Gebäuden hat die Wismarer Wohnungsgenossenschaft gemeinsam mit den Stadtwerken ein Konzept zur Wärmeversorgung für dieses Quartier entwickelt, das wir Ihnen mit gleichem Schreiben zur Verfügung stellen. In der Anlage übergeben wir Ihnen unsere Bebauungsstudie mit einer Kurzbeschreibung, die wir Ihnen im Bauausschuss der Hansestadt Wismar vorstellen und sich ergebende Fragen beantworten möchten.

Da die Planungsziele ausschließlich der Innenentwicklung dienen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturschutzes bestehen, wird beantragt, den B- Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Der Nachweis der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist als Anhang beigefügt.

Freundliche Grüße

Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG



Hellen Bahlcke
Vorstand



Regina Suckow
Vorstand

Anlagen

- Bebauungsstudie mit Kurzbeschreibung
- Konzept zur Wärmeversorgung Stadtwerke
- Nachweis der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Bankverbindungen:

Commerzbank Wismar • BLZ 130 400 00 • Konto-Nr. 35 988 77
IBAN: DE 20 1304 0000 0359 887700, SWIFT BIC: COBADEFFXXX
Deutsche Kreditbank AG Rostock • BLZ 120 300 00 • Konto-Nr. 103 002
IBAN: DE 35 1203 0000 0000 103002, SWIFT BIC: BYLADEM1001
Amtsgericht: Schwerin GnR Nr. 185

Vorstand:
Hellen Bahlcke
Regina Suckow
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Fred Spiegel

Vorhaben:

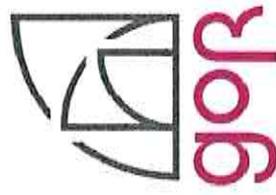
VORPLANUNG / B-Plan Entwicklung
WOHNBEBAUUNG DES FLURSTÜCKS 2891/10
Philipp Müller Straße 65 · 23966 Wismar

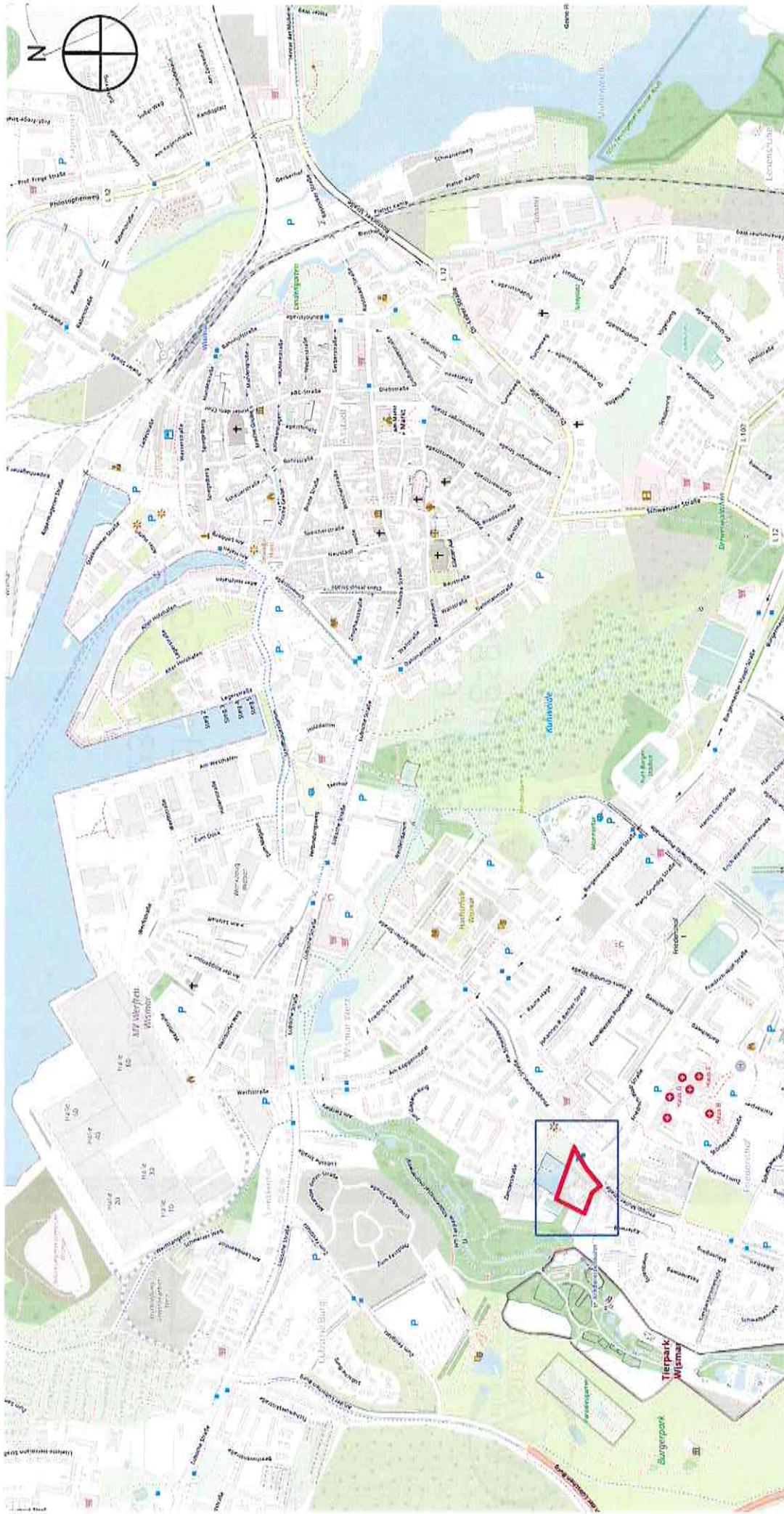
Bauherr:

Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
Philipp Müller Straße 65 · 23966 Wismar

Planer:

Planungsgesellschaft Goß mbH
Schulstraße 16 · 23966 Wismar





Lage des Baugebiets:

Phillip-Müller-Straße 65
23966 Wismar

Gemarkung: Wismar
Flur: 1
Flurstück: 2891/10

Flächennutzungsplan:

derzeit: GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
und WOHNBAUFLÄCHEN
(mit Garagenbebauung)

Planung: WOHNBAUFLÄCHEN

WOHNBEBAUUNG DES FLURSTÜCKS 2891/10
Phillip-Müller-Straße 65 · 23966 Wismar

Übersicht - Lage



Planungsgesellschaft Goß mbH
Schulstraße 16 · 23966 Wismar

Stand: 22.09.21
Maßstab: ohne
Bl.Nr.: 01



Lage des Baugebiets:

Phillip-Müller-Straße 65
23966 Wismar

Gemarkung: Wismar
Flur: 1
Flurstück: 2891/10

Bestand:

Gewerbliche Bebauung mit Gagagenkomplexen
Großflächige Flächenversiegelung

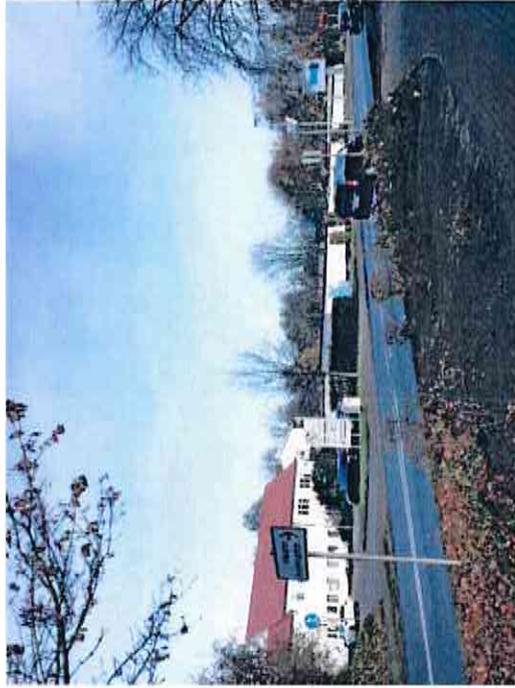
WOHNBEBAUUNG DES FLURSTÜCKS 2891/10
Phillip-Müller-Straße 65 · 23966 Wismar

Luftbild - Bestandsbebauung



Planungsgesellschaft Goß mbH
Schulstraße 16 · 23966 Wismar

Stand: 22.09.21
Maßstab: ohne
Bl.Nr.: 02



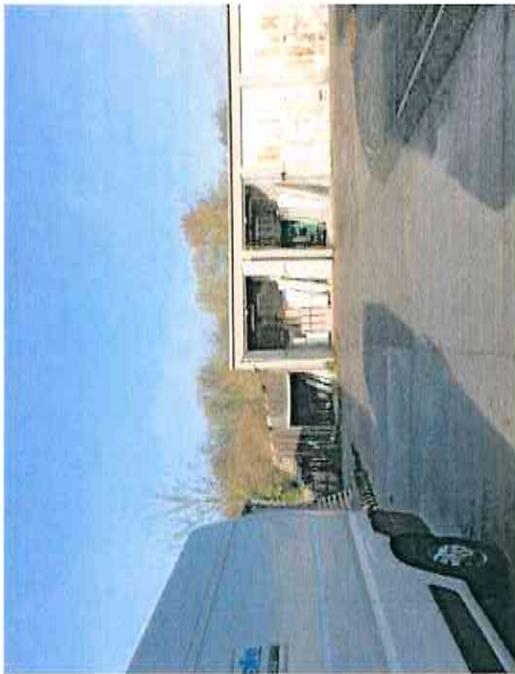
WOHNBEBAUUNG DES FLURSTÜCKS 2891/10
Philipp-Müller-Straße 65 . 23966 Wismar

Umgebungsphotos - Philipp-Müller-Straße



Planungsgesellschaft Goß mbH
Schulstraße 16 • 23966 Wismar

Stand: 22.09.21
Maßstab: ohne
Bl.Nr.: 03



WOHNBEBAUUNG DES FLURSTÜCKS 2891/10
Philipp-Müller-Straße 65 · 23966 Wismar

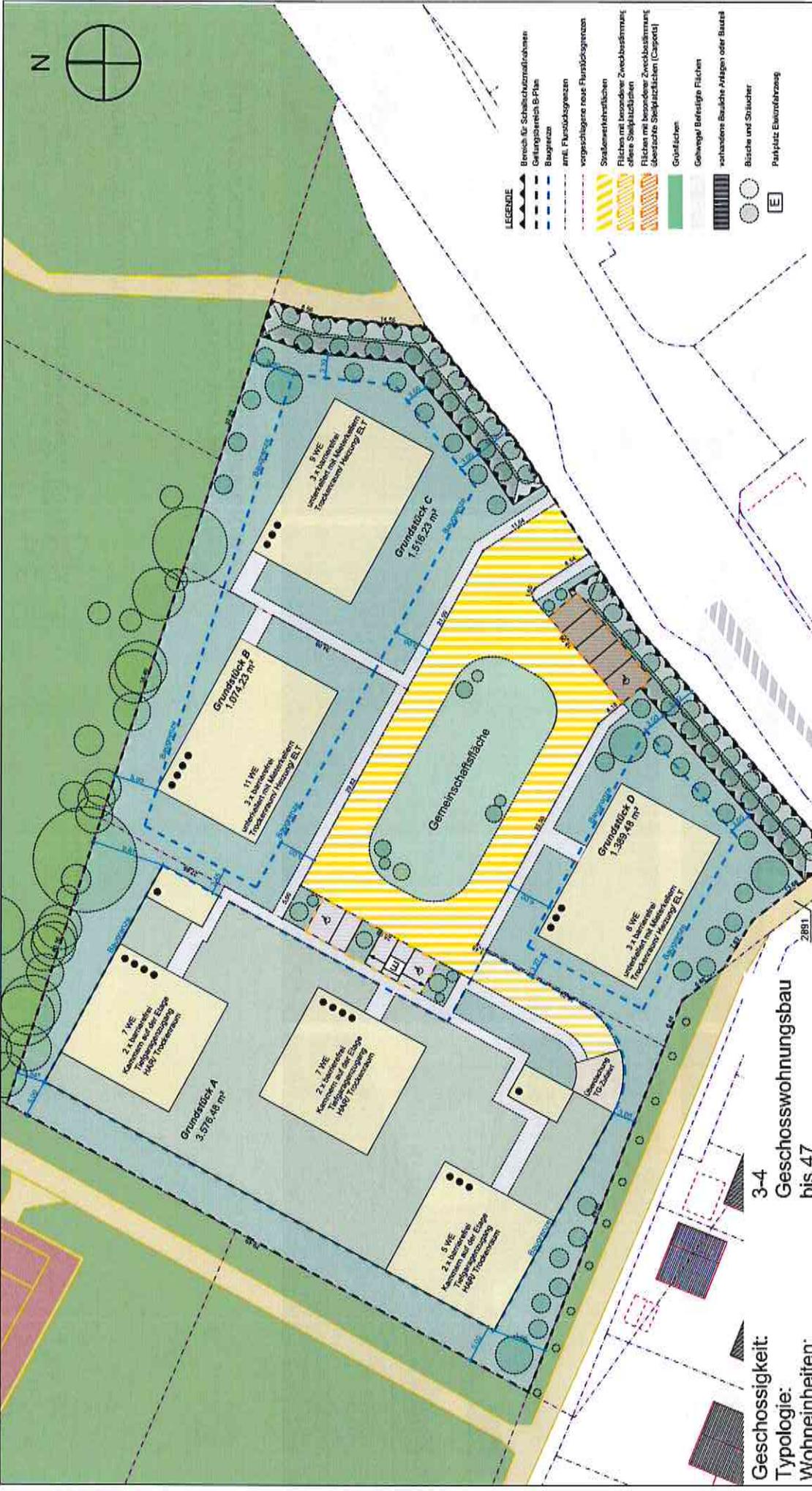
Umgebungsphotos - Grundstück



Planungsgesellschaft Goß mbH
Schulstraße 16 · 23966 Wismar

Stand: 22.09.21
Maßstab: ohne

BL.Nr.: 04



WOHNBEBAUUNG DES FLURSTÜCKS 2891/10
 Philipp-Müller-Straße 65 · 23966 Wismar

Lageplan Wohnbebauung

Stand: 22.09.21
 Maßstab: 1:500
 Bl.Nr.: 05

Planungsgesellschaft Goß mbH
 Schulstraße 16 · 23966 Wismar

- LEGENDE**
- ▲▲▲▲ Bereich für Schallschutzmassnahmen
 - Geltungsbereich B-Plan
 - Baugrenze
 - amt. Flurstücksgrenzen
 - vorgeschlagene neue Flurstücksgrenzen
 - ▨ Straßenverkehrsflächen
 - ▨ Flächen mit besonderer Zweckbestimmung offene Stellplätze
 - ▨ Flächen mit besonderer Zweckbestimmung überdeckte Stellplätze (Carports)
 - ▨ Grünflächen
 - ▨ Gehwege/ befestigte Flächen
 - ▨ vorhandene Bauliche Anlagen oder Bausatz
 - Bäume und Sträucher
 - Parkplatz Einwohnerhaus

Geschossigkeit: 3-4
Typologie: Geschosswohnungsbau
Wohneinheiten: bis 47

Grundstücksfläche: 8.735 m²
 (ohne Planstraße)

Grundflächenzahl GRZ I: 0,221 (1.932,17 m²)
Grundflächenzahl GRZ I+II: 0,442 (3.863,81 m²)

PKW-Stellplätze: 70
 davon in Tiefgarage 60
 in Carports 5
 als offene Stellplätze 5



WOHNBEBAUUNG DES FLURSTÜCKS 2891/10
Philipp-Müller-Straße 65 · 23966 Wismar

Luftbild - Visualisierung

 **gor**
Planungsgesellschaft Goß mbH
Schulstraße 16 · 23966 Wismar

Stand: 22.09.21
Maßstab: ohne
BLNF.: 06



WOHNBEBAUUNG DES FLURSTÜCKS 2891/10
Philipp-Müller-Straße 65 · 23966 Wismar

Luftbild - Visualisierung



Planungsgesellschaft Goß mbH
Schulstraße 16 · 23966 Wismar

Stand: 22.09.21
Maßstab: ohne
BL.Nr.: 07

WOHNBEBAUUNG DES FLURSTÜCKS 2891/10

Philipp Müller Straße 65 . 23966 Wismar

Bauherr:	Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
Grundstücksgröße:	8.735 m ²
Lage:	in Nähe des Altstadtkerns (ca. 15-20 min Gehzeit), im westlichen Teil der Stadt, Richtung Dammlusen (am Köpernitztal)
Vorh. Bebauung:	Firmensitz WWG, gewerbliche Unternehmen, Garagen
Erschließung:	Öffentliche Erschließung (Medienversorgung) vorhanden Umverlegung Abwasserdruckleitung/ Hauptwasserleitung
Geplante Bebauung:	Jetzige Grundstückszufahrt Nähe Kreuzung F.-Wolf-Str. nicht weiter nutzbar- Kreuzungsneubau 3-4-geschossige Wohnbebauung, oberstes Geschoss als zurückgesetztes Vollgeschoss („Staffelgeschoss“) Ausrichtung nach Süd-West Schaffung von anspruchsvollen, zeitgemäßen Wohnraum (2-4-Raum-Wohnungen: 60-120 m ²), barrierearm (mit Aufzug), alle mit Terrasse, Loggia oder Balkon Energieversorgung entsprechend Konzept Stadtwerke „CO ₂ -Neutralität“ (Erdwärme, Wärmepumpe, Photovoltaik (Dächer)- Nahwärmenetz) PKW-Stellplätze vorrangig in Tiefgarage (60 Stck.), E-Lade-Säulen Quartiersauto- Angebot zur Reduzierung der privaten Fahrzeuge Besucherparkplätze im Außenbereich Anspruchende Freianlagengestaltung mit sensibler Einbettung der Bebauung in das grüne Umfeld und unter Beachtung des nicht unerheblichen Verkehrslärms der P.-Müller-Straße (Schallschutzmaßnahmen)

Nachhaltiges Versorgungskonzept B 72/09 Wohngebiet – Am Wischberg II in Wismar

Erste Ideenansätze für eine nachhaltige und zukunftsorientierte CO₂ neutrale Versorgung für das Baugebiet B 72/09 Wohngebiet – Am Wischberg II in Wismar in den Sektoren Wärme, Strom und Mobilität

Auftrag

Die Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG ist an die Stadtwerke Wismar GmbH mit der Bitte herangetreten, für das Baugebiet Am Wischberg II in 23966 Wismar ein Konzept zur energetischen Versorgung, insbesondere der Wärmeversorgung zu erstellen.

Nachfolgend erläutern wir unseren ersten Entwurf zur energetischen Versorgung, insbesondere der Wärmeversorgung. Dieses Konzept entspricht den Ansprüchen für eine nachhaltige, zukunftsorientierte CO₂ neutrale Versorgung und entspricht den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Im Einzelnen für die Sektoren Wärme, Strom und Mobilität.

Quartiersbeschreibung

Das Quartier Am Wischberg II in Wismar soll auf einem Bebauungsgrundstück von ca. 8.735 m² in der Philipp-Müller-Straße 65 entwickelt werden. In der aktuellen Planung (September 2021) besteht das Projekt aus 47 Wohneinheiten in 6 Gebäuden, verteilt auf 3 Baufelder und den 4 Baugrundstücken „A bis D“ (s. Abb. 1). Die Gebäude auf den Grundstücken B, C und D sollen im Eigentum der Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG verbleiben und vermietet werden. Die Gebäude auf dem Grundstück A sollen perspektivisch verkauft und in eigenständige Wohneigentümergeinschaften (WEG's) überführt werden. Auf dem Grundstück A soll eine Tiefgarage mit 60 Stellplätzen errichtet werden. Weitere 10 Stellplätze sind auf dem Bebauungsgebiet vorgesehen. Die Gebäude sollen nach den neuesten Anforderungen hinsichtlich Wärme-/ Kälteschutz errichtet und mit einer Fußbodenheizung beheizt werden.

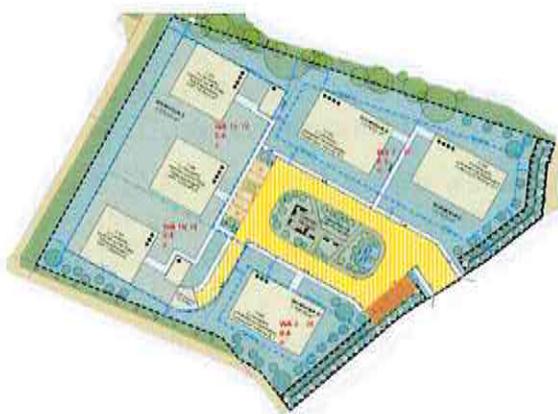


Abbildung 1: Quartier Am Wischberg II in Wismar, Lage der Gebäude und Baugrundstücke
Quelle: Planungsgesellschaft Goß mbH, Juni 2021

Lösungsansatz

Die Stadtwerke Wismar GmbH empfehlen der Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG den folgenden Lösungsansatz zur energetischen Versorgung des Wohngebietes am Wischberg vor und bieten zugleich auch deren Umsetzung und Betrieb (Contracting) an.

Das im Folgenden beschriebene Konzept stellt einen ersten konzeptionellen, theoretischen Lösungsansatz dar und dient als Diskussionsgrundlage einer möglichen Versorgung an Stelle einer konventionellen Versorgung. Der Lösungsansatz verfolgt dabei hohe Ansprüche an Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

Aufgrund des aktuellen Planungsstandes des Bauprojektes und damit einhergehend auch möglichen Änderungen, ist das vorliegende Konzept keine abschließende Planung. Im Bedarfsfalle muss dieser Lösungsansatz vertieft untersucht und ausgestaltet werden.

Die Wärmeversorgung

Das vorgeschlagene Konzept zur Wärmeversorgung basiert auf einer geothermischen Versorgung des Quartieres kombiniert mit Wärmepumpen. Hierzu sind drei zentrale Bausteine erforderlich:

1. Aufbau eines kalten Nahwärmenetzes mit Errichtung von Hausanschlussstationen in allen 6 Gebäuden.
2. Errichtung eines geothermischen Erdsondenfeldes
3. Errichtung von Wärmepumpen

Das Konzept der kalten Nahwärme nutzt eine konstante Wärmequelle, wie sie z.B. im Erdreich vorliegt und führt diese einer Wärmepumpe zu. Der nachhaltige Vorteil von Wärmepumpen besteht in der Tatsache, dass unter Einsatz von Strom eine Eingangswärmequelle auf eine höchst effiziente Art und Weise auf ein höheres Temperatur Niveau gehoben werden kann. Wirkungsgradfaktoren von 1:2,5 bis zu 1:4 und teilweise höher, sind mit heutiger Technik realisierbar. Dies bedeutet, dass unter Einsatz von 1 kWh Strom ca. 2,5 bis 4 kWh Wärme erzeugt werden können. Wesentlich für einen hohen Wirkungsgrad ist hierbei ein möglichst geringer Grad zwischen Eingangstemperatur (hier die Erdwärme) und Ausgangstemperatur (hier Heizenergie). Insbesondere für Neubauten mit einem sehr geringen Wärmebedarf insbesondere in Kombination mit einer Fußbodenheizung eignen sich solche Ansätze besonders. Wird als Stromquelle für den Betrieb der Wärmepumpe Erneuerbarer Strom eingesetzt ist die Wärmeversorgung CO₂ neutral.

Als Wärmequelle werden aktuell im Wesentlichen die Medien Luft oder das Erdreich genutzt. Dabei zeichnen sich geothermische Quellen durch die konstantere Temperatur im Jahresverlauf aus. Jedoch sind zur Erschließung der Wärmequelle höhere Kosten als gegenüber einer Luftgestützten Wärmepumpe zu berücksichtigen.

Geothermische Lösungen als Eingangswärmequelle sind vielfach erprobt und werden für wohnungswirtschaftliche Zwecke zumeist als oberflächennahe Erdkollektoren (in ca. 1-3 Meter Tiefe) oder als Erdsonden (bis zu 100 Meter Tiefe) eingesetzt. Während bei Erdsonden, insbesondere in größeren Tiefen hohe Kosten für die Bohrungen zu berücksichtigen sind, zeichnen sie sich durch eine sehr konstante Temperatur und einer höheren Ausgangstemperatur als die sehr oberflächennahen Anwendungen mit Kollektorfeldern aus.

Für das Quartier „Am Wischberg“ bietet sich ein sehr spezifischer Ansatz an. Hierbei wird ein oberflächennahes Kollektorfeld unmittelbar unter der Tiefgarage errichtet. Hierbei fallen geringere Kosten für die Errichtung an, da die Baugrube für die Tiefgarage bereits vorhanden ist. Ein weiterer Vorteil: durch die Baugrube werden bereits tiefere Schichten als bei einer klassischen Erdkollektor Lösung erreicht (ca. 4-5 Meter). Zudem stellt der Baukörper der Tiefgarage eine Isolierung des Erdsondenfeldes gegenüber kalten Außentemperaturen dar, was zu einem konstanteren und erhöhtem Temperaturniveau führt.

In der Tiefgarage selbst, können Räumlichkeiten für die technischen Anschlüsse und Anlagen vorgesehen werden, wodurch Wärme-Transportverluste vermieden werden.

Die technische Lösung einer Wärmeversorgung basierend auf einer Wärmepumpe, ermöglicht zugleich eine Klimatisierung der Räume im Sommer. Dies wird bei heutigen Neubauprojekten aufgrund der guten Isolierung zunehmend erforderlich, da durch die Fensterflächen eintretendes Licht zu einer Aufheizung der Innenräume führt, die sich aufgrund der Isolierung nur zögerlich verflüchtigt. Um individuelle Klimaanlage mit geringen Effizienzgraden die oftmals von den Bewohnern als mobile Lösungen aufgestellt werden zu vermeiden, bietet sich eine zentrale Klimatisierung an. Bei der Klimatisierung wird Wärme aus den Innenräumen abgeführt und die kühlere Temperatur aus dem Erdreich den Wohnungen zugeführt. Die abgeführte Wärme durchfließt das Sondenfeld und wird an das umgebende Erdreich abgegeben. Dies führt zu einer Regeneration des Erdsondenfeldes wirkt einer sogenannten „Vereisung“ vor. Zudem führt die Wärmezufuhr zu einer gewissen Wärmespeicherung im Erdreich, das an das Kollektorfeld angrenzt.

Sollte keine Klimatisierung vorgesehen werden, ist die alternative Einspeisung von Wärme aus einer Solarthermischen Anlage zu prüfen. Weitere, offene zu prüfende Punkte sind die Klärung der Frage, ob das Konzept mit einer zentralen Wärmepumpe betrieben wird oder ob in jedem Haus eine eigene Wärmepumpe zum Einsatz kommt. Eine Entscheidung könnte neben technischen Aspekten auch von eigentumsrechtlichen Fragen (WEG in den Gebäuden auf den Grundstücken B und C) beeinflusst sein.

Eine Genehmigung zum Betrieb einer geothermischen Anlage ist essenzielle Voraussetzung für das Konzept.

Die Stromversorgung

Bei den derzeit geplanten Gebäuden handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern. Daher eignen sich diese Dachflächen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen. Der hierbei erzeugte Strom kann auf verschiedene Weise unmittelbar im Quartier eingesetzt werden.

1. Einsatz für den Betrieb des Nahwärmenetzes

Der erzeugte Strom kann unmittelbar zum Betrieb des Nahwärmenetzes eingesetzt werden und führt in dem Zusammenhang ggf. zu einer Senkung der Betriebskosten. Überschüssiger Strom wird ins Stromnetz eingespeist.

2. Mieterstrom für die Bewohner

Der Gesetzgeber hat durch neue Regelungen Lösungsansätze zur Reduktion der Betriebskosten und zur aktiven Partizipation an erneuerbaren Energien Anlagen von Mietern geschaffen, die in einem „Mieterstromgesetz“ mündeten. Hierzu ist es erforderlich, dass auf, bzw., in unmittelbarer räumlicher Nähe eines Gebäudes Erneuerbarer Strom erzeugt und direkt den Bewohnern zugeführt wird. Hierzu sind leichte Anpassungen an den elektrotechnischen Anlagen (Zählerschränke) erforderlich.

3. E-Laden (s. unten)
Der erzeugte Strom kann zum Beladen von E-Autos genutzt werden (s. Abschnitt Mobilität).
4. Reduktion der Anschlussleistung des Quartieres
Aufgrund des gestiegenen Bedarfes an Anschlussleistung der Haushalte insb. resultierend aus der Nachfrage nach E-Ladeleistung ist mit einer hohen Anschlussleistung für das Quartier zu rechnen was zu hohen bauseitigen Kosten führt. Die unmittelbare Erzeugung von Strom im Quartier stellt somit eine Teilentlastung dar und kann damit zu einer Reduktion der quartiersbezogenen Anschlussleistung führen. Der mögliche Entlastungsbeitrag hängt auch von der Anzahl der zu errichtenden Fotovoltaikanlagen ab.

Die Mobilität

Unter dem Aspekt Mobilität werden hier zwei wesentliche Aspekte fokussiert:

- E-Laden (Tiefgarage + Stellplätze)
- Quartierauto(s)

E-Laden

Aufgrund der aktuellen Entwicklung im Bereich der E-Autos sollten alle Stellplätze bereits von Anfang an mit E-Ladeinfrastruktur ausgestattet werden. Eine gemeinsame Verkabelung und ein einheitliches aufeinander abgestimmtes Ladesystem lässt ein Lastmanagement zu. Mittels dieser Steuerung wird sichergestellt, dass die quartiersbezogene Anschlussleistung nicht überlastet wird und dass eine hierarchische Versorgung sichergestellt ist. Im Falle einer Strom-Nachfrage über die Quartiers Anschlussleistung hinaus, wird die Ladeleistung der Ladepunkte gedrosselt, so dass die Wohnungsbezogene Leistung uneingeschränkt ist.

Die Freischaltung der Ladepunkte erfolgt über individuelle Identifizierungssysteme mit hinterlegten Kundendaten. Somit ist eine verursachungsgerechte Abrechnung sichergestellt.

Für die Besucher-Stellplätze werden die Ladepunkte mit Direktbezahl Systemen ausgestattet.

Da Fahrzeuge auf den bewohnerbezogenen Stellplätzen tendenziell längere Standzeiten als Fahrzeuge auf den Besucherparkplätzen haben, können die Besucherladepunkte in dem hierarchischen Lademanagement vorrangig gegenüber den Bewohner Ladepunkten versorgt werden.

Quartiersauto

Mobilität muss neu gedacht werden. Private PKW stehen rd. 95% der Zeit ungenutzt auf Stellflächen rum und beanspruchen Raum, oftmals sogar öffentlichen Raum. Für eine individuelle Mobilität auf Basis von PKW gibt es Lösungen, dem sogenannten Carsharing, die zu einer deutlich höheren Auslastung der Fahrzeuge führt und private PKW ersetzen können. Diversen Studien nach, ersetzen Carsharing Fahrzeuge ca. 5 - 8 Privat-PKW womit eine erhebliche Anzahl an Stellflächen reduziert werden könnte und für andere Nutzungen zur Verfügung steht. Während Carsharing Fahrzeuge in der Regel einem offenen Benutzerkreis zur Verfügung steht, ist der Nutzerkreis bei einem Quartiersauto auf die Bewohner des Quartiers beschränkt.

Die Quartiersautos sollten hier konsequent als E-PKW angeboten werden und auf den oberirdischen Stellplätzen platziert werden, so dass der Zugriff schnell und einfach erfolgen kann.

Zu untersuchen ist die Anzahl der benötigten Quartiersautos, wobei die Anzahl der PKW auch Nachfrage bezogen erhöht werden kann. Anfänglich sollten jedoch mind. 2 Quartiersauto zur Verfügung gestellt werden, um eine hohe Verfügbarkeit sicherzustellen.

Quartiersauto stellen somit einen erheblichen Mehrwert hinsichtlich der Nachhaltigkeit dar, insbesondere dann, wenn es sich um E-Autos handelt.

Um die Nachhaltigkeit des Quartiers und damit das oben beschriebene Versorgungskonzept abzurunden, ist zu prüfen, die Anzahl der geplanten Stellplätze zu reduzieren und als Freifläche zu nutzen.

Abschließend sei erwähnt, dass für dieses Konzept derzeit noch keine Kostenplanung vorliegt. Ebenfalls sind die baurechtlichen Bedingungen ungeprüft.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Wismar GmbH



i. V. Manuela Voigt

Vorhaben : Aufstellung B- Plan Wohnbebauung Philipp- Müller- Straße 65, HWI

Hier : Nachweis der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Das Planverfahren erfolgt auf Grundlage von § 13a BauGB per Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes wird danach abgesehen. Des Weiteren findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13a Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** oder dafür bestehen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Planung ist hinsichtlich Art und Maß der geplanten Nutzung nicht Gegenstand des UVPG Anlage 1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht einschlägig.

Natura 2000

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach ist Voraussetzung der Anwendbarkeit von § 13 a BauGB, dass eine Beeinträchtigung die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen ist.

Das Plangebiet liegt ca. 2.800 m entfernt vom Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff sowie ca. 3.100 m entfernt vom FFH-Gebiet (Synonym: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, GGB) DE 1934-302 Wismarbucht. Das Plangebiet liegt damit zwar grundsätzlich innerhalb der gem. AAB-WEA 2016 aus artenschutzfachlicher Sicht definierten Prüfbereichen von max. 7 km für Vogelarten mit größerem Aktionsradius. Allerdings übernimmt die von der festsetzungsgemäß möglichen Neubebauung betroffene Fläche aufgrund ihrer keinesfalls störungsarmen, weil ortsinneren Lage keine Funktion als relevante Nahrungsfläche der jeweiligen Zielarten. Planbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der SPA und FFH sind somit ausgeschlossen.

Bereits abstandsbedingt sind jegliche Wirkungen der Planinhalte auf die > 5 km entfernte übrige Kulisse der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ebenfalls ausgeschlossen, da die Aktionsradien der entsprechenden Zielarten erheblich geringer sind und ergo keinesfalls in das Plangebiet hineinreichen können.

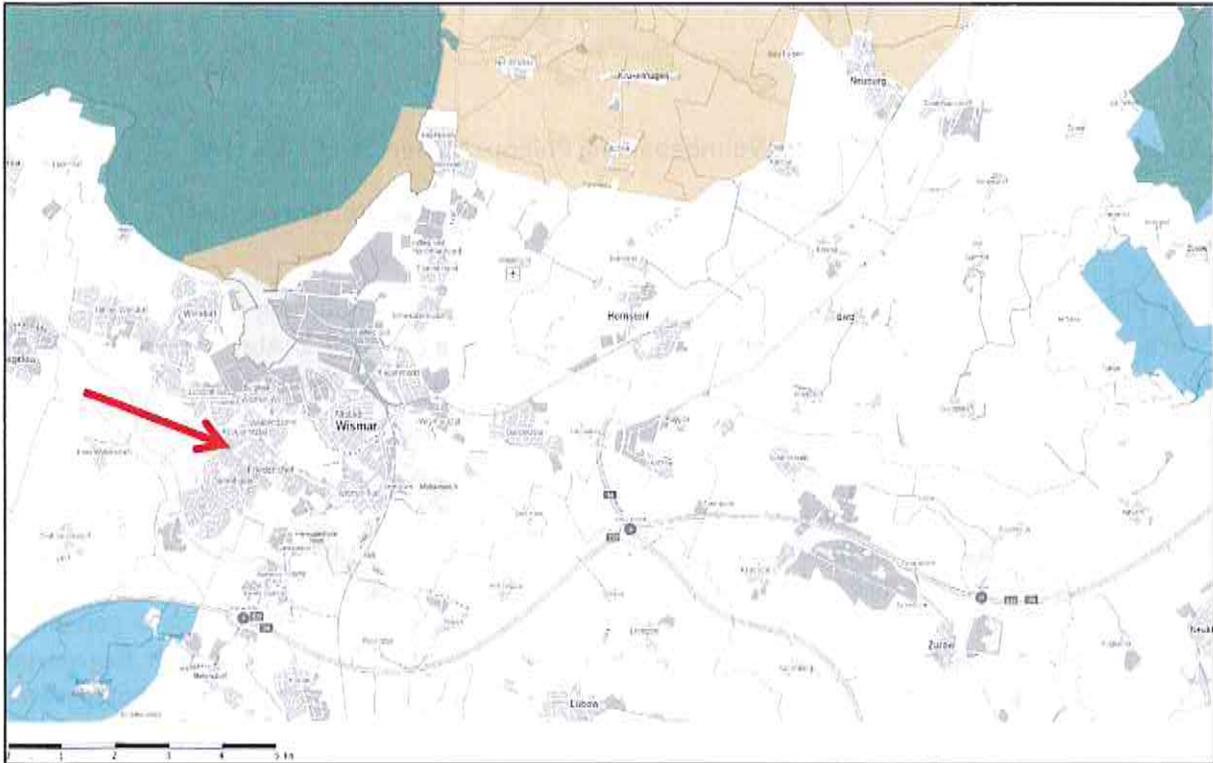


Abbildung 1: Natura2000 Gebietskulisse im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2021

Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist auf die weitere Wohnbaulandentwicklung sowie die Sicherung von Bauflächen für die Bereitstellung eines Wohnungsangebotes abgestellt. Die Festsetzung erfolgt demnach voraussichtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA).

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

*„Bei **raumbedeutsamen** Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene **Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete**, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, **so weit wie möglich vermieden werden.**“*

Das Plangebiet beansprucht derzeit gewerbliche Bau- und Wohnbauflächen sowie Garagenkomplexe mit einer großflächigen Flächenvollversiegelung (> 90 %). Geplant ist deren Ersatz durch Wohnbauflächen mit Grünanlagen. Laut Baustudie wird nach Umsetzung des Bauprojektes eine wesentliche Entsiegelung mit der umgebungstypischen Grundflächenzahl (GRZ) und Begrünung realisiert sein.

Fazit: Die Planung erfüllt kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB. Die Anwendbarkeit von § 13a BauGB ist insofern auch aus diesem Aspekt heraus vollumfänglich gegeben.

Weitere Belange des Umweltschutzes

Bei der der Aufstellung der Bauleitpläne sind – unabhängig von der Wahl des Verfahrens – insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die derzeit bestehenden Gebäudestrukturen bieten grundsätzlich u.a. Potenzial für fassaden- und nischenbrütende Vogelarten, das aufgrund der hohen anthropogenen Aktivität auf dem Gelände in Form von Fahrzeugverkehr, Lärm und Anwesenheit von Personen jedoch als eher gering einzuschätzen ist. Dieser Belang ist im Zuge der Planung zu berücksichtigen, steht infolge seiner grundsätzlichen Lösbarkeit und des geringen Standortpotenzials jedoch nicht der Anwendung von § 13a BauGB entgegen.

Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind nutzungs- und strukturbedingt ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern aus der Planung nicht. Die biologische Vielfalt ist in dieser Fläche durch die langjährige anthropogene Nutzung geprägt und entsprechend eingeschränkt.

Umweltrelevante negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Klima, Luft, Boden, Fläche und Wasser lassen sich unter Anwendung der für Wohnbebauung üblichen gesetzlichen Bestimmungen vermeiden. Das Planungsgebiet betrifft ortsnahe, siedlungstypische Flächen. Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt insofern nicht. Eine Entsiegelung der derzeitigen, nahezu vollständig versiegelten Fläche unter Anwendung einer siedlungstypischen GRZ wird sich positiv auf den Boden und somit auch auf den Wasserabfluss auswirken. In ca. 180 m Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich das Gewässerbiotop Köppernitz. Weitere gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Die Planung fügt sich im Übrigen räumlich in den Wohnbaubestand bzw. in vorhandene Verkehrsstrassen ein und vermeidet so ein großflächiges Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft. Das Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im besiedelten und unbesiedelten Bereich einschlägig) ist im Geltungsbereich von umgebender Wohn-, Freizeit- und Funktionsbebauung geprägt.

Vor diesem Hintergrund sind die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen, die Anwendbarkeit eines Verfahrens im Sinne von § 13a BauGB wird insofern bestätigt.

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 81/21
„Wohngebiet Philipp-Müller-Straße - Am Wischberg“

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch

den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

- Stadt -

und

der Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
Philipp-Müller-Str. 25
23966 Wismar

vertreten durch

der Vorstandsvorsitzenden
Frau Hellen Bahlcke
gemeinsam mit dem Prokuristen
Uwe Kaiser

- Vorhabenträger -

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

§ 1

Vorbemerkung

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage 1 zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan als schwarz schraffierte Fläche dargestellt. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha.

Der Vorhabenträger beabsichtigt innerhalb des Planbereiches eine Wohnbebauung für generationsübergreifendes Wohnen zu errichten

Das veranlasst die Hansestadt Wismar, ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81/21 „Wohngebiet Philipp-Müller-Straße - Am Wischberg“ einzuleiten.

§ 2 Vertragsgegenstand

1.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, auf seine Kosten für das in § 1 genannte Gebiet die Planungsleistungen zu erbringen, deren Ergebnis ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan für das in der Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll (Bebauungsplan Nr. 81/21 „Wohngebiet Philipp-Müller-Straße - Am Wischberg“). Der Vorhabenträger 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.
Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar für das Bebauungsplangebiet
 - naturschutzrechtliche Untersuchungen, Potentialanalyse
Artenschutz
 - Schallschutzgutachtenbeauftragen.
3.
Für den Fall, dass die Stadt zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens die Einholung weiterer Fachgutachten für erforderlich hält und dessen Notwendigkeit begründet ist, verpflichtet sich der Vorhabenträger, auch diese auf seine Kosten beizubringen.
4.
Die durch die Planung ermittelten und erforderlichen Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen sowie die damit einhergehenden Kosten der Durchführung dieser Maßnahmen trägt der Vorhabenträger. Näheres wird in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.
5.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes mit der Hansestadt Wismar einen Erschließungsvertrag für das in § 1 genannte Gebiet bzw. für funktionsfähige Teilbereiche abzuschließen.
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 des Vorhabenträgers 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 § 4 b BauGB dar.

§ 3

Haftungsausschluss

1.

Dem Vorhabenträger 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 des Vorhabenträgers, 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 der Vorhabenträger 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 1- der Lageplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81/21 „Wohngebiet Philipp-Müller-Straße - Am Wischberg“ bei. Er ist Bestandteil des Vertrages.

§ 7

Wirksamwerden

Der Vertrag wird 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 der Vorhabenträger 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

Wismar, den 21. 10. 21

Hansestadt Wismar
senschaft eG

Wismarer Wohnungsgenos-

Thomas Beyer
Bürgermeister


Hellen Bahlcke
Vorstand


Uwe Kaiser
Prokurist



