

Vorlage**Nr.:****VO/2015/1450**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
60 BAUAMT

Datum: 14.08.2015

Verfasser: Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 "Molkereiviertel",****Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.09.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“.
2. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch die Rostocker Straße
 - im Osten: durch die Kleingartenanlage am Exerzierplatz
 - im Süden: durch den Flöter Weg
 - im Westen: durch die Wohnbebauung der H.-Heine-Straße sowie der Kastanienallee(siehe Anlage 1 - Übersichtsplan)
3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“.
4. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.
5. Die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 vorgesehene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Verwaltung durchzuführen.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ist durchzuführen.
7. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 64/04, 1. Änderung entsprechend Anlage 3 mit der Ostsee-Molkerei Wismar GmbH zu schließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ ist seit dem 26.11.2006 rechtskräftig.

Aufgrund geänderter technologischer Abläufe in der Produktion der Ostsee-Molkerei Wismar GmbH sind weitere Baumaßnahmen auf dem Betriebsgelände nicht mehr gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich.

Es ist eine Verschiebung des an der westlichen Baugrenze geplanten Baukörpers um ca. 3,50 m über die Baugrenze hinaus in Richtung Wohnbebauung Heinrich-Heine-Straße erforderlich. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung ist somit eine Verschiebung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze Voraussetzung. (siehe Anlage 2 – Antrag der Ostsee-Molkerei Wismar GmbH)

Hierzu bedarf es einer Prüfung auf der Grundlage umfangreicher Gutachten im Rahmen einer Bebauungsplanänderung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 5,8 ha.

Seitens der Hansestadt Wismar ist vorgesehen, mit der Ostsee-Molkerei Wismar GmbH, Herrn Quante, einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (Anlage 3) abzuschließen.

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 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:

Anlage 1 – Übersichtsplan Geltungsbereich

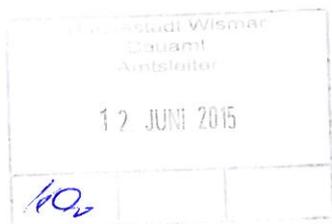
Anlage 2 – Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 2a – Plan zum Antrag

Anlage 3 – Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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



Ostsee-Molkerei Wismar GmbH

Molkereistraße 1
23970 Wismar

www.ruecker.org
GLN. 4013557000009

Ostsee-Molkerei Wismar GmbH · Molkereistraße 1 · 23970 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauordnungs- und Denkmalamt
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

MH

Datum 10.06.2015

B-Planänderungsverfahren: Baugrenzenverschiebung

Sehr geehrte Frau Mahnel,

anbei erhalten Sie unseren Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes mit den dazugehörigen Unterlagen.

Die SHI Planungsgesellschaft mbH übernimmt die städtebauliche Planung.
Kontakt: SHI Planungsgesellschaft mbH, Herr Wittke,
Am Patentbusch 2, 26125 Oldenburg.

Die Ostsee-Molkerei Wismar GmbH erklärt hiermit die Kostenübernahme des Verfahrens.

Mit freundlichen Grüßen

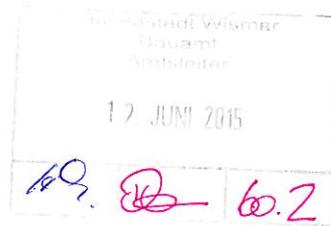
**Ostsee-Molkerei
Wismar GmbH**

ppa. Quante

Werksleitung



SHI Planungsgesellschaft mbH · Am Patentbusch 2 · 26125 Oldenburg



Hansestadt Wismar
Bürgermeister/in
Abteilung Bauordnung
Kopenhagener Straße 1 / PF 1245

23 952 Wismar

Ihre Nachricht

Ihre Zeichen

Unsere Zeichen

Datum

W. Wittke / JG
0441 / 970097-41
W.Wittke@shi-ol.de

10.06.2015
14RK001

Ostseemolkerei Wismar GmbH
hier: **Bebauungsplan Nr. 64/04 „Gewerbegebiet Molkerei-Viertel“**
Antrag auf Verschiebung der westlichen Baugrenze

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir, den im Bebauungsplan Nr. 64/04 „Gewerbegebiet Molkerei-Viertel“ festgelegten Abstand der Baugrenze an der westlichen Grundstücksgrenze der Ostseemolkerei Wismar GmbH von 15,00 m um 3,50 m auf 11,50 m lt. anliegendem Lageplan zu reduzieren.

Eine Kostenübernahmeerklärung für die Änderung des Bebauungsplans liegt diesem Schreiben bei.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

SHI Planungsgesellschaft mbH

**Ostseemolkerei
Wismar GmbH**

Entwurfsverfasser
Dipl.-Ing. Arch. Wolfgang Wittke

Heiner Quante

Anlagen: Kostenübernahmeerklärung
Lageplan 4-fach

Städtebaulicher Vertrag

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 64/04 „Molkereiviertel“

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herr Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und

der Ostsee-Molkerei Wismar GmbH
Molkereistraße 1
23970 Wismar

vertreten durch Herrn Heiner Quante
Werkleiter und Prokurist

– Vorhabenträger –

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

§ 1

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ ist seit 26.11.2006 rechtskräftig.

Aufgrund geänderter technologischer Abläufe in der Produktion ist die Verschiebung des an der westlichen Baugrenze geplanten Baukörpers um ca. 3,50 m über die Baugrenze hinaus in Richtung Wohnbebauung Heinrich-Heine-Straße erforderlich. Hierzu bedarf es einer Prüfung auf Grundlage umfangreicher Gutachten im Rahmen eines B-Plan-Änderungsverfahrens.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke mit Flurstücksnummer 5047/34, 5047/38, 5047/40, 5051/11, 5051/13, 5051/14, 5051/15, 5051/16, 5058/3, Flur 1, Gemarkung Wismar.

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan gekennzeichnet. Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 5,8 ha.



Die Hansestadt Wismar veranlasst, für den genannten Bereich die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ einschließlich der erforderlichen begleitenden Untersuchungen aufzustellen.

§ 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 (1. Änderung) nebst Umweltbericht für das in der Anlage zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“).

Der Vorhabenträger hat den Bebauungsplan sowie den dazugehörigen Umweltbericht durch ein qualifiziertes Planungsbüro, erstellen lassen. Die Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen.

2.

Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar für das Bebauungsplangebiet

- eine Vermessung entsprechend der aktuellen Richtlinie der Hansestadt Wismar
- immissionsschutzrechtliche Gutachten
- naturschutzrechtliche Untersuchungen, Potentialanalyse Artenschutz sowie
- wasserrechtliche Untersuchungen

beauftragen.

3.

Für den Fall, dass die Stadt zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens die Einholung weiterer Fachgutachten für erforderlich hält, 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 gegebenenfalls in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.

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 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 (1. Änderung) 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 (1. Änderung) und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

2.

Auch für den Fall des Nichtzustandekommens eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (1. Änderung) 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 (1. Änderung) 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ 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 zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
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.

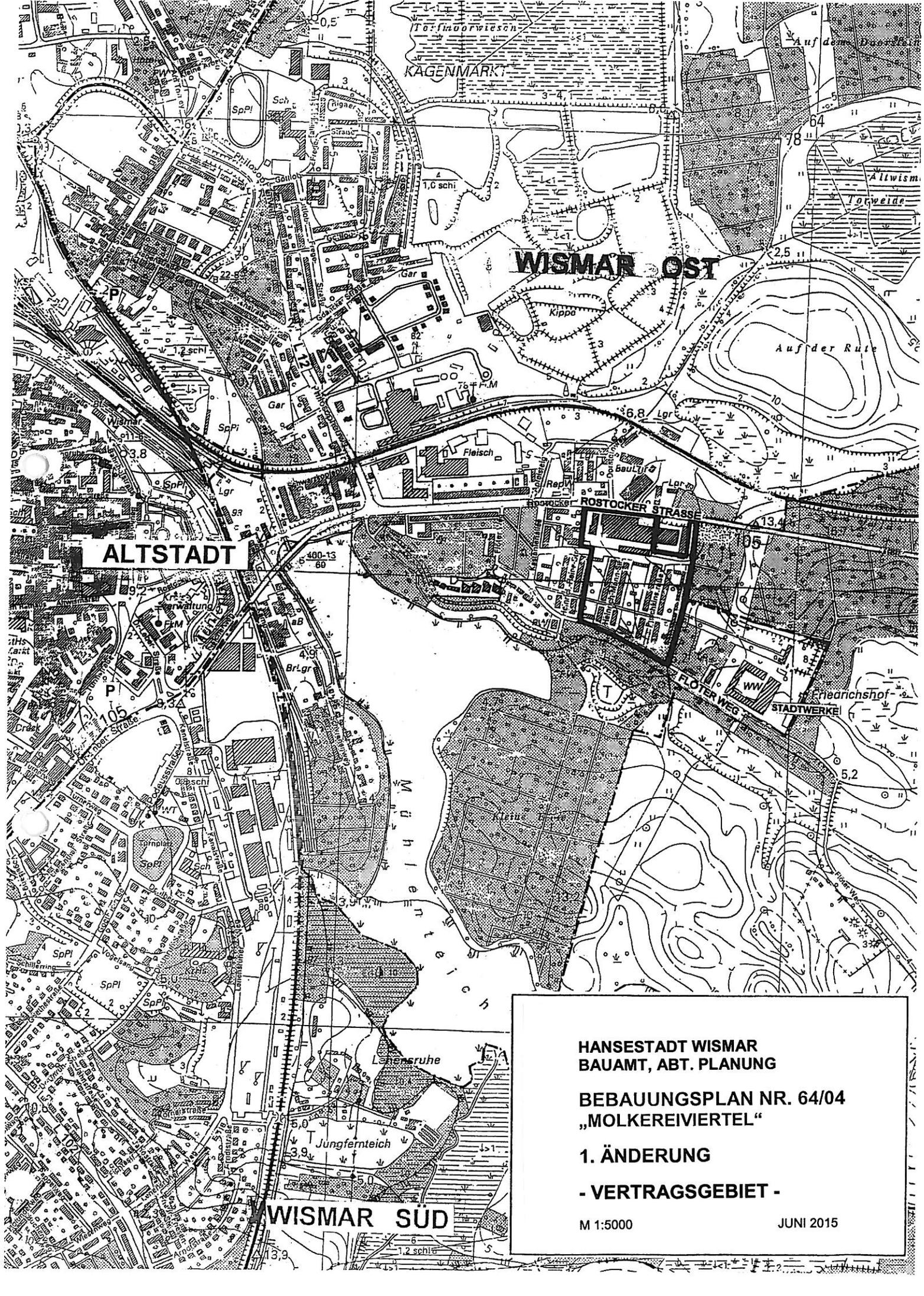
Wismar, den

Wismar, den

Thomas Beyer
Bürgermeister

Heiner Quante
Werkleiter





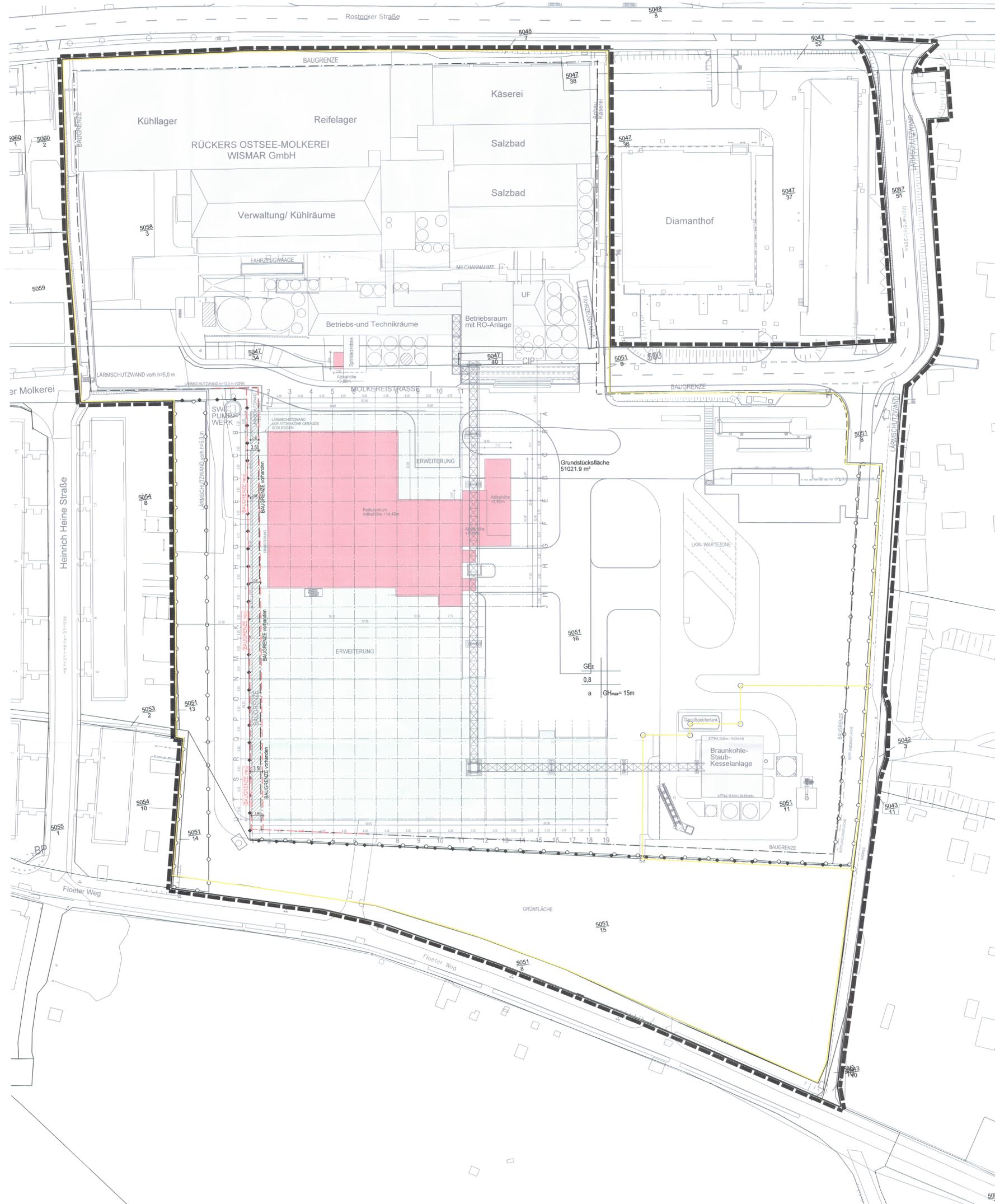
**HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 64/04
„MOLKEREIVIERTEL“**

1. ÄNDERUNG

- VERTRAGSGEBIET -

M 1:5000 JUNI 2015



LEGENDE

GE EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (§§ BAUNVO)

GEe NUTZUNGSSCHABLONE
 0,8 GH_{max} GEBÄUDEHÖHE ALS HÖCHSTMASS
 z.B. 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL
 a GH_{max}= 15m

5058 5047 FLURSTÜCKSNUMMER
 3 34

--- BAUGRENZE

--- GRUNDSTÜCKSGRENZE

--- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§16 Abs. 5 BAUNVO)

--- LÄRMSCHUTZWAND, SICHTSCHUTZWAND

--- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§§ Abs. 1 Nr. 25a UND Abs. 6 BAUGB)

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§§ Abs. 7 BAUGB)

BEANTRAGTES GEBÄUDE REIFEZENTRUM

KÜFTIGE ERWEITERUNGEN



BAUVRORHABEN NEUBAU REIFEZENTRUM UND ERWEITERUNG SPRINKLERZENTRALE		PROJEKT-NR. 14RW001	PLAN-NR. EL 0.03
BAUHERR OSTSEEMOLKEREI WISMAR MOLKEREISTRASSE 1, 23970 WISMAR		CAD-NR.: 516	ZEICHN-NR.: XXX
BAUTEIL LAGEPLAN VERSCHIEBUNG WESTLICHE BAUGRENZE		INDEX 10.06.2015	AKT. STAND
TEILBILDER		MASS-STAB 1:500	PLOT.DAT. ZEIT 5.6.15 12:50
BAUHERR WISMAR, DEN 10.06.2015	PLANNER OLDENBURG, DEN 10.06.2015	GEZ JG	DATUM 18.05.2015
SH-Planungsgesellschaft mbH Am Patentbusch 2 26125 Oldenburg Telefon (0441) 97 00 97-0		GEPRÜFT	DATUM