

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT	Nr.	VO/2022/4554 öffentlich
	Datum:	15.11.2022
	Verfasser/-in:	Mahnel, Cornelia
Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm", 2. Änderung, Aufstellungsbeschluss		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.12.2022	Bau- und Sanierungsausschuss	
Öffentlich	15.12.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ aufgrund des Antrages der Dewenter Tiefbau Verwaltungs GmbH. (siehe Anlage 2)
Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt.
2. Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33/15 ausgewiesenen Wohnbauflächen WA 2 und WA 3. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von 1,03 ha. (siehe Anlage 1)
3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
4. Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige TÖB-Beteiligung) kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

7. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 35/15, 2. Änderung entsprechend Anlage 3 mit der Dewenter Tiefbau Verwaltungs GmbH zu schließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ ist seit 21.01.2017 rechtskräftig. Seitdem läuft die Umsetzung der Planung auf Grundlage eines Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger, der Dewenter Tiefbau Verwaltungs GmbH, und der Hansestadt Wismar.

Auf Grund der Tatsache, dass für die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser die Erschließungsplanung abgeändert und somit die Versorgungsleitung nicht mehr über Wohnbaufläche geführt wurde, ist das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht gegenstandslos geworden. Dieses nicht überbaubare Leitungsrecht trennt die Wohnbauflächen WA 2 und WA 3 und schränkt die freie Nutzung der Wohnbaufläche ein.

Da der Vorhabenträger seinen Bauherren ein möglichst von Belastungen freies Baugrundstück übergeben möchte, besteht seinerseits der Bedarf nach Löschung der nicht mehr erforderlichen Planungsfestsetzung sowie der Zusammenführung der überbaubaren Flächen von WA 2 und WA 3. (siehe Anlage 3)

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes kann gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In diesem Fall kann auf die Umweltprüfung verzichtet und das Bebauungsplanverfahren zur Beteiligung der Behörden, der Träger Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vereinfacht werden.

Seitens der Hansestadt Wismar ist vorgesehen, mit der Dewenter Tiefbau VerwaltungsGmbH einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (siehe 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

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:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

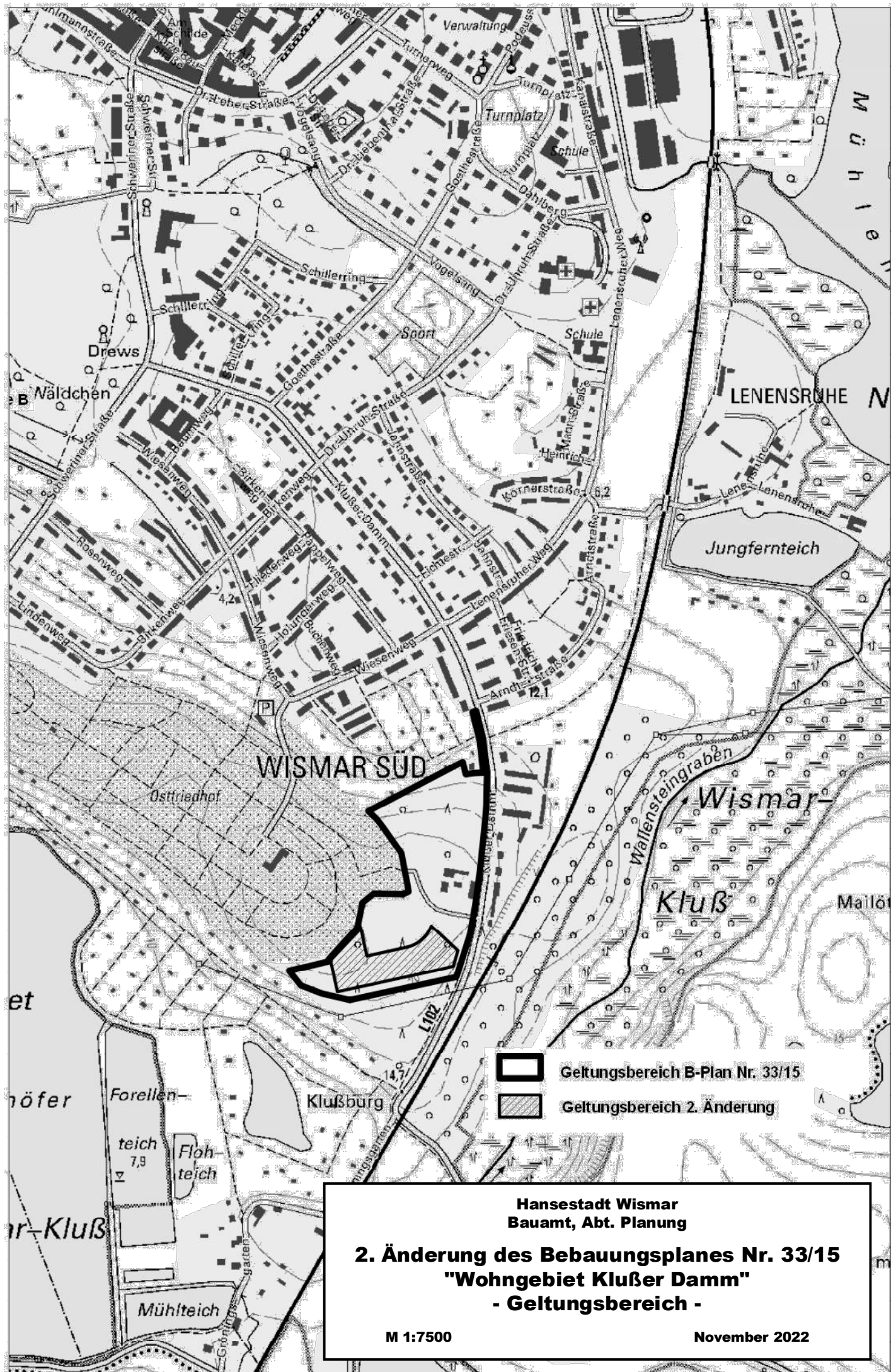
Anlage 1 – Übersichtsplan Geltungsbereich

Anlage 2 – Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 3 – Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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

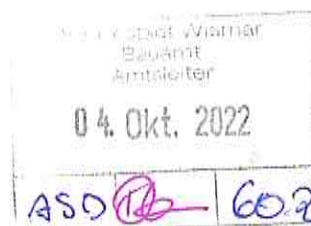


Eduard Dewenter Tiefbau Verwaltungs GmbH

DEWENTER Tiefbau Verwaltungs GmbH · Hauptstraße 26 · 23974 Krusenenhagen

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung

Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar



Wismar, 28.09.2022

Bebauungsplan 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

Antrag zur Aufstellung eines Verfahrens zur 2. vereinfachten Änderung zum B-Plan

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Frau Mahnel,

hiermit stelle ich den Antrag zur Aufstellung eines Verfahrens zur 2. vereinfachten Änderung zum B-Plan 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“.

Die Änderung soll den Wegfall des Leitungsrechtes auf dem Flurstück 2442/250 und die Verbindung der Baugrenzen zwischen WA2 und WA3 auf den Flurstücken 2442/250 und 251 beinhalten.

Begründung

Der Kaufinteressent für das Grundstück 2442/250 benötigt für die Planung von Grundstückszuschnitt und Anordnung des Hauptgebäudes maximale Freiheit wie in den benachbarten Grundstücken.

Die Stadtwerke Wismar GmbH haben den Verzicht auf das Leitungsrecht schriftlich erklärt.

Ich bin gewillt, mit der Hansestadt Wismar einen städtebaulichen Vertrag über die hierfür erforderlichen städtebaulichen Leistungen einschließlich deren Finanzierung abzuschließen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfram Plieth
Eduard Dewenter Tiefbau Verwaltungs GmbH

Anlagen Auszug B-Plan 33/15 und
Lageplan Flurstück 2442/250 und
Schreiben der SWW GmbH vom 04.07.2022

Gartenanlage
"Am Karpfenteich"



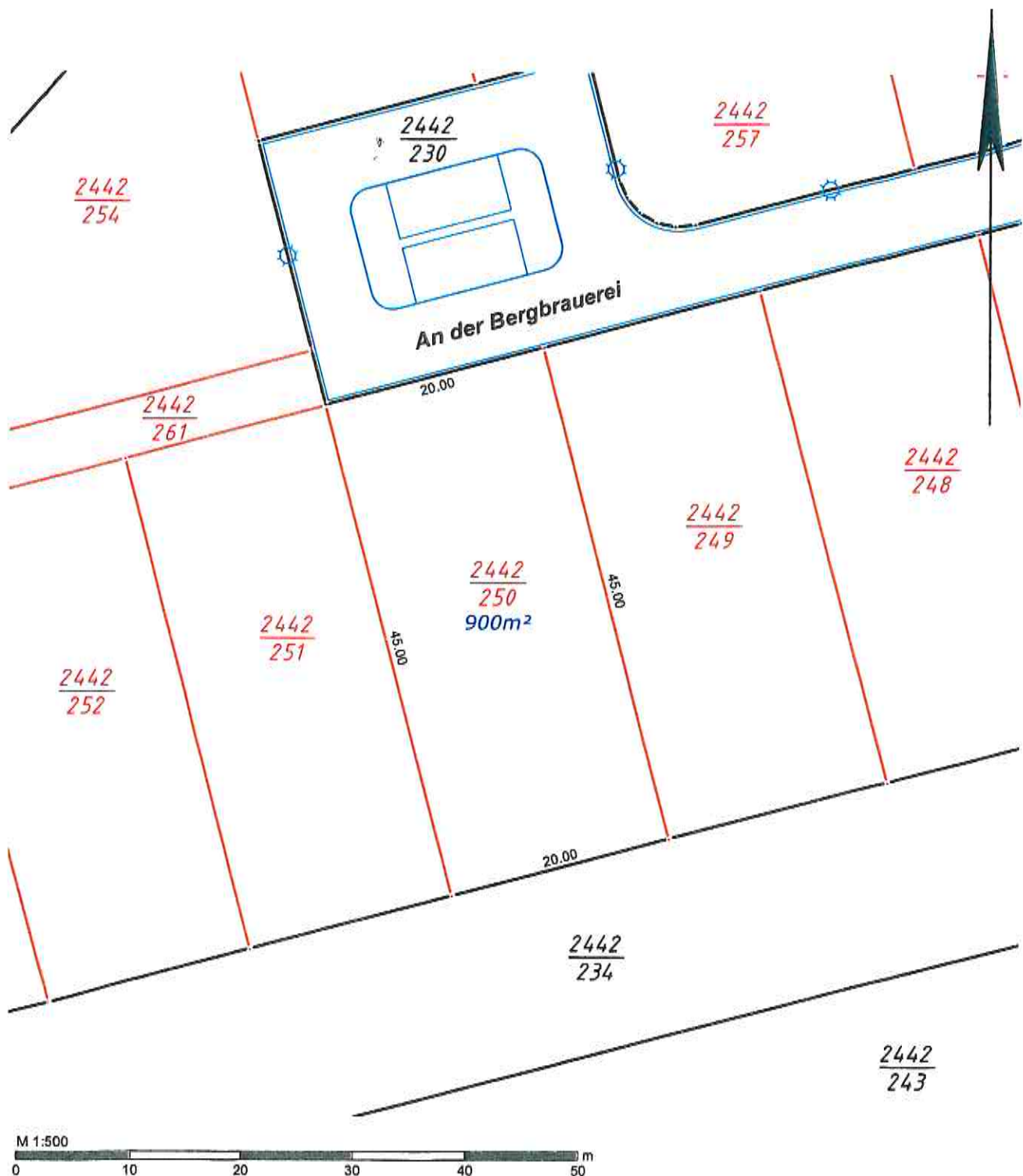
VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Kanalstraße 20, 23970 Wismar - Telefon: 03841/283200 - Telefax: 03841/213983 - email: info@vermessung-siwiek.de

Vorablageplan im Maßstab 1: 500

Antragsnummer: 4623-90-11
BA 2 - Klußer Damm
An der Bergbrauerei/ Hopfenberg

Datum: 26.02.2021
Gemeinde: Wismar, Hansestadt
Gemarkung: Wismar
Flur: 1



Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 II · 23951 Wismar

Eduard Dewenter Tiefbau Verwaltungs GmbH
Hauptstraße 26
23974 Krusenhagen

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6 - 12 · 23970 Wismar

Kundencenter
Ladestraße 1a · 23970 Wismar

Kunden-Telefon: 03841 233-0

www.stadtwerke-wismar.de
service@stadtwerke-wismar.de
rechnungseingang@stadtwerke-wismar.de

08. Juli 2022

Ihre Nachricht vom
27.06.22

Ihr Zeichen
-

Unser Zeichen
TP/pe

Bearbeiter
Herr Pelka

Telefondurchwahl
03841 233427

Datum
04.07.22

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der veränderten Ausführung der Versorgungsleitungen verzichten die Stadtwerke Wismar GmbH auf das Leitungsrecht der, auf dem Flurstück 2442/250 befindlichen, Vorbehaltsfläche.

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

i. A. Falk Berkholz

i. A. Matthes Pelka

Städtebaulicher Vertrag

Zur Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch

den Bürgermeister
Herr Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und

der

Eduard Dewenter
Tiefbau Verwaltungs GmbH
Hauptstraße 26
23974 Krusenbogen

vertreten durch

Herrn Dipl.-Ing Wolfram Plieth
alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer

– Vorhabenträger –

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

§ 1

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ ist seit 21.01.2017 rechtskräftig. Seitdem läuft die Umsetzung der Planung auf Grundlage eines Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger, der Dewenter Tiefbau Verwaltungs GmbH, und der Hansestadt Wismar.

Auf Grund der Tatsache, dass für die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser die Erschließungsplanung abgeändert und somit die Versorgungsleitung nicht mehr über Wohnbaufläche geführt wurde, ist das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht gegenstandslos ge-



worden. Dieses nicht überbaubare Leitungsrecht trennt die Wohnbauflächen WA 2 und WA 3 und schränkt die freie Nutzung der Wohnbaufläche ein.

Da der Vorhabenträger seinen Bauherren ein möglichst von Belastungen freies Baugrundstück übergeben möchte, besteht seinerseits die Absicht nach Löschung der nicht mehr erforderlichen Planungsfestsetzung.

Zu diesem Zweck stellte er bei der Hansestadt Wismar den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15.

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigelegten Lageplan gekennzeichnet. Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. ~~1,93~~ha.

§ 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 vereinfachter Bebauungsplan für das in der Anlage zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll (2. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“).

Der Vorhabenträger hat den Bebauungsplan 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 Bebauungsplanverfahren erforderliche Fachgutachten beauftragen.

3.

Die ggf. 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.

4.

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 Mittei-

lung 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 oder der Grundstückskaufvertrag nicht zustande kommt.

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 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ 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 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

Thomas Beyer
Bürgermeister

Wismar, den



Dipl.-Ing. Wolfram Plieth
Geschäftsführer



Hansestadt Wismar

In Aussicht genommener Geltungsbereich zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15
„Wohngebiet Klußer Damm“

Maßstab: 1: 1000

Bearbeitungsstand 07.11.2022