

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT	Nr.	VO/2023/4727 öffentlich
	Datum:	09.05.2023
	Verfasser/-in:	Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 03/90 "Friedenshof II / 6. BA", 9. Änderung,**

Aufstellungsbeschluss

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.06.2023	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	29.06.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 9. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, um für den Teilbereich GEE (Norma-Grundstück) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung der Verkaufsraumfläche zu schaffen.

Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.

2. Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten: durch die Straße Eulenbaum

im Südosten: durch die Philipp-Müller-Straße

im Südwesten: durch die Tierparkpromenade

im Nordwesten: durch den Geh- und Radweg Mäusegang

(siehe Anlage 1)

3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6.BA“.

4. Der Beschluss zur Aufstellung der 9. Änderung zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 9. Änderung zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 § 13a (2) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Pkt. 1 BauGB abgesehen werden. In diesem Fall ist bei der Bekanntmachung

des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB darüber zu informieren, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/90, 9. Änderung entsprechend Anlage 2 mit der MGR II. Grundstücksgesellschaft Wismar GmbH & Co. KG, Manfred-Roth-Straße 7, 90766 Fürth zu schließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“ ist seit 22.01.1992 rechtskräftig. Er wurde als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebietes einschließlich der hierfür erforderlichen Nahversorgungseinrichtungen aufgestellt.

Innerhalb des Plangebietes, im Gewerbegebiet GEE, wurde ein Nahversorger (Norma) mit einer für Gewerbegebiete maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von 800 m² gebaut.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK) von 2012, Fortschreibung von 2020, ist dieser Einzelhandelsstandort an der Philipp- Müller-Straße als solitärer Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage definiert. Eine Sicherung und gegebenenfalls auch standörtliche Verkaufsflächenanpassung zur langfristigen Standortsicherung dieses bestehenden Standortes ist laut REK grundsätzlich sinnvoll.

Der Nahversorger Norma beantragt die Verkaufsfläche der vorhandenen Einrichtung im Wohngebiet Friedenshof II /6. BA entsprechend den aktuellen Anforderungen auf bis zu 1.200 m² zu erweitern. (Anlage 2)

Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 03/90 ist eine Genehmigung der Erweiterung nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsraumfläche sind nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Es ist somit eine B-Plan-Änderung von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“ erforderlich.

Aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03/90 unzureichenden Entwicklungsmöglichkeiten für die bereits bestehende Nahversorgungseinrichtung ist die 9. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. In diesem Zusammenhang soll für das bereits ansässige Lebensmittelhandwerk (Bäcker) eine Erweiterung auf max. 100 m² VKF ausgewiesen werden.

Diese Planung ist eine Planung für die Wiedernutzbarmachung von vorhandenen Flächen und wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Es kann das beschleunigte Verfahren gewählt werden, weil die bei der Durchführung des Bebauungsplanes versiegelte Fläche kleiner als 20 000 m² ist, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie keine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) BauGB. Gemäß § 13 (3) wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Für die im Planverfahren beabsichtigte Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Sondergebiet für eine Fläche von ca. 0,59 ha ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert

oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

Seitens der Hansestadt Wismar ist vorgesehen, mit der MGR II. Grundstücksgesellschaft Wismar GmbH & Co. KG, Manfred-Roth-Straße 7, 90766 Fürth 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	

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

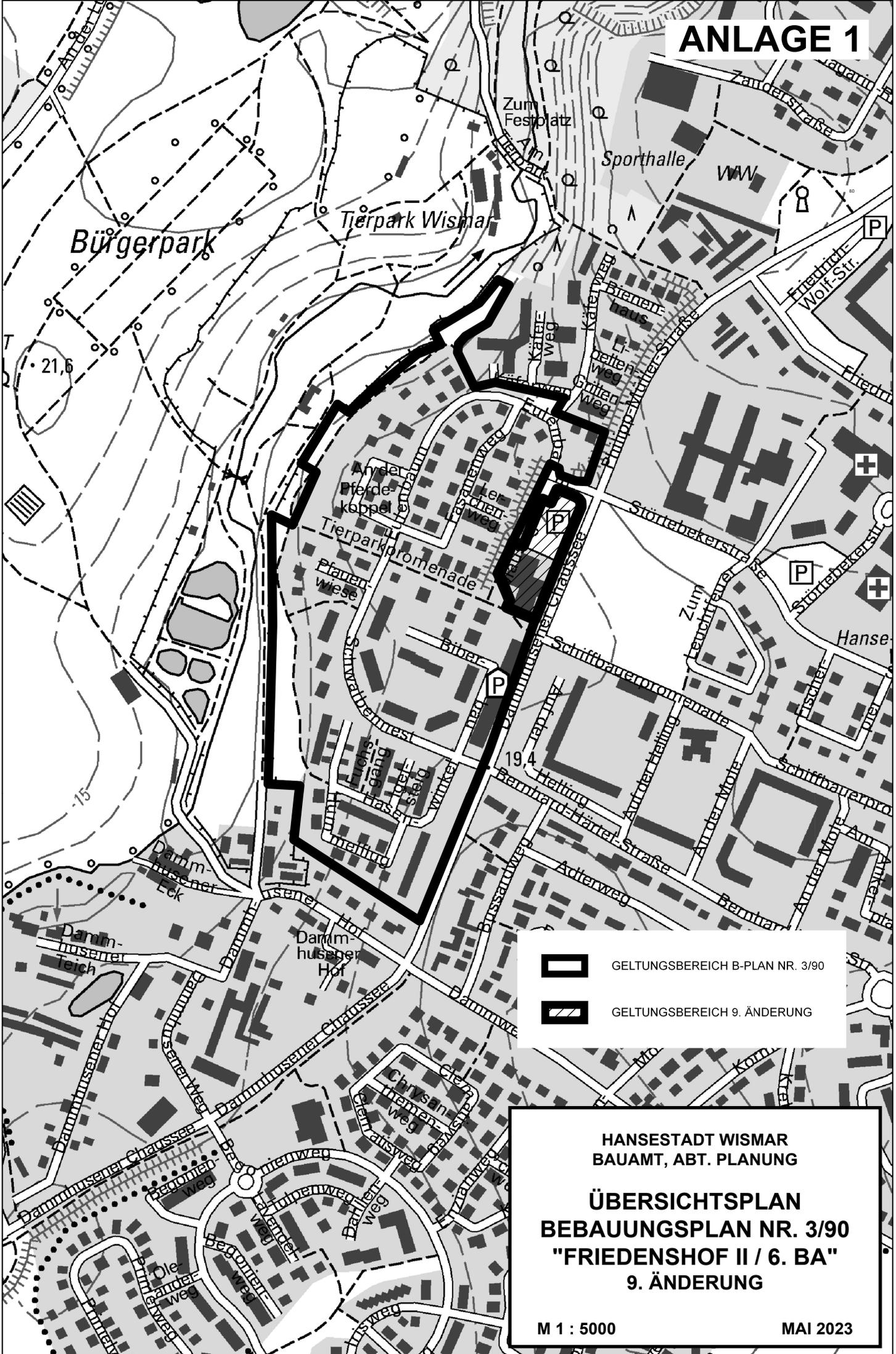
Anlage 2 – Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 3 – Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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

ANLAGE 1



	GELTUNGSBEREICH B-PLAN NR. 3/90
	GELTUNGSBEREICH 9. ÄNDERUNG

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

**ÜBERSICHTSPLAN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3/90
"FRIEDENSHOF II / 6. BA"
9. ÄNDERUNG**

M 1 : 5000 MAI 2023

NORMA[®]

Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG
 c/o Norma Logistikzentrum Ostsee GmbH & Co. KG
 Manfred-Roth-Str. 1 · 18196 Dummerstorf

Hansestadt Wismar
 Der Bürgermeister
 Herr Thomas Beyer
 Rathaus
 Am Markt 1
 23966 Wismar

Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG
 Heisterstraße 4 · 90441 Nürnberg

Postanschrift: Postfach 84 01 55 · 90257 Nürnberg
 Telefon (09 11) 97 39-0 · Telefax (09 11) 97 39-131

Niederlassung Dummerstorf

c/o Norma Logistikzentrum Ostsee GmbH & Co. KG
 Manfred-Roth-Str. 1 · 18196 Dummerstorf
 Telefon (03 82 08) 8 86-0 · Telefax (03 82 08) 8 86-119
 dum.nll@norma-online.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Dummerstorf,

Mar

17.05.23

Antrag auf Änderung des Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II VI. BA“, 8. Änderung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Beyer,
 sehr geehrte Damen und Herren,

seit 1999 sind wir in der Tierparkpromenade 1 in Wismar mit einem Einkaufsmarkt ansässig. Im Oktober 2019 wurde das Objekt durch einen Brand zerstört. Der bis dahin bestehende Mietvertrag erlosch anspruchslos durch den Entfall seiner Grundlage. Nach langwierigen Verhandlungen erfolgte im Juni 2021 durch NORMA der Erwerb des zerstörten Standortes vom Eigentümer für 1,90 Mio. Euro.

Mit dem Baubeginn Ende August 2022 wurde ein Neubau errichtet. Neben dem NORMA-Markt ist der Bäcker Freytag mit einer Bäckerfiliale und Café eingezogen. Ein separat zugänglicher Pfandrücknahmebereich (Mehrweg- und Einwegleergut) und eine Backvorbereitung ergänzen den NORMA - Markt, um zeitgemäße hygienische Voraussetzungen und angenehmere Einkaufsbedingungen zu schaffen.

Die Neueröffnung der Filiale wurde am 17. April 2023 erfolgreich vorgenommen.

Der Neubau entspricht den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans. Die GRZ, die Baugrenze, die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 800 m² sowie dessen weitere Festsetzungen sind mit dem Neubau des Objektes und der Außenanlagen vollständig eingehalten worden.

Nunmehr beabsichtigen wir die Erweiterung der Verkaufsfläche dieses NORMA - Standortes standardmäßig auf 1.200 m². Ziel der Erweiterung ist eine von den Anwohnern gewünschte qualitative Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung.

Für die Vergrößerung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.200 m² sind **keine baulichen Aktivitäten am Objekt oder den Außenanlagen vorzunehmen**. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche soll durch Hinzunahme einer aktuell als Lager genutzten Fläche erfolgen. Das gesamte Erscheinungsbild des Standortes bleibt wie aktuell errichtet.

Daher werden von der gewünschten Vergrößerung der Verkaufsfläche weder die Baugrenze, die Stellplätze noch sonstige Inhalte des Bebauungsplans tangiert, außer der darin aktuell festgesetzten Verkaufsfläche für den Norma-Markt.

Die Notwendigkeit der Vergrößerung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.200 m² begründet sich konzeptionell durch freie, breite Gänge, niedrigere Regalhöhen, ausreichend breite sowie sichtbare Regalplatzierungen und logistische Belange.

Es ist erforderlich und zeitgemäß, mit dem Neubaustandort auch eine moderne, übersichtliche, helle und damit kundenfreundliche Einkaufsatmosphäre zu schaffen. Dies ist mit 800 m² Verkaufsfläche nicht mehr umsetzbar.

Eine größere Verkaufsfläche resultiert weiterhin aus betrieblichen Anforderungen. Mehr Platz vereinfacht zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren, zum anderen werden die Lagerflächen reduziert, indem die Waren in ausreichender Menge im Verkaufsraum beim Kunden verfügbar sind statt im Filiallager.

Mit der großzügigen Gestaltung der Filiale und der optimierten Warenpräsentation wird die Kundenfreundlichkeit auch im Sinne der demografischen Entwicklung erhöht.

Der zentral situierte NORMA - Standort besitzt für das direkte Standortumfeld, für die naheliegenden Stadtteile, sowie die Autoverkehre eine positive lokale Nahversorgungsfunktion. Die Wohnbaugebiete *Friedenshof - Am Klinikum* runden das Umfeld ab. Die gute Erreichbarkeit des Marktes aufgrund seiner Lage an der Dammsusener Chaussee ist auch für die nicht motorisierte Bevölkerungsgruppe durch die gute ÖPNV-Anbindung festzuhalten.

Auch gemäß der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2020 weist der Neubau die Qualität als solitärer Nahversorgungsstandort in integrierter Lage auf. Die Voraussetzungen für die Anpassung der Verkaufsfläche an marktübliche Größen liegen vor.

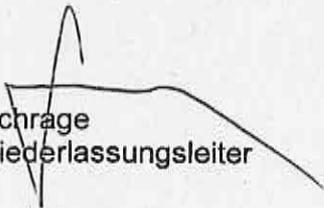
Wir beabsichtigen, den Standort zeitgemäß und zukunftsfähig zu gestalten sowie qualitative konzeptionelle Schwächen durch die geringe Flächenverfügbarkeit zu beseitigen.

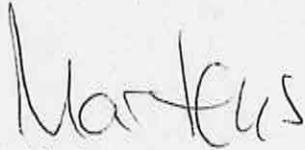
Daher stellen wir hiermit den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2009 mit dem Ziel der Anpassung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.200 m².

Unsere Motivation ist es, den Ansprüchen der Kunden konkurrenzfähig und modern gerecht zu werden und die durch uns in den Standort in Wismar getätigte Investition wirtschaftlich rechnen zu können.

Alle im Zusammenhang der Vorbereitung und Durchführung der planungsrechtlichen Weiterentwicklung des Standortes anfallenden Aufwendungen sind unsererseits im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu übernehmen. Hierzu haben wir Gespräche mit dem Stadtplaner Herrn Fricke geführt.

Mit freundlichen Grüßen


Schrage
Niederlassungsleiter


Martens
Leiterin Entwicklung

Begründung zum Antrag auf

Aufstellungsbeschluss

9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II VI. BA“ der Hansestadt Wismar bezügl. der Erweiterung der Verkaufsfläche NORMA

Norma ist seit 1999 in der Tierparkpromenade 1 in Wismar mit einem Einkaufsmarkt ansässig. Im Oktober 2019 wurde das Objekt durch einen Brand zerstört. Nach langwierigen Verhandlungen erfolgte im Juni 2021 durch Norma der Erwerb des zerstörten Standortes vom Eigentümer für 1,90 Mio. Euro.

Mit dem Baubeginn Ende August 2022 wurde ein Neubau errichtet. Neben dem Norma-Markt ist der Bäcker Freytag mit einer Bäckerfiliale und Café eingezogen. Ein separat zugänglicher Pfandrücknahmebereich (Mehrweg- und Einwegleergut) und eine Backvorbereitung ergänzen den Norma-Markt, um zeitgemäße hygienische Voraussetzungen und angenehmere Einkaufsbedingungen zu schaffen.

Die Fertigstellung des Objektes und die Neueröffnung der Filiale erfolgte im April 2023.

Der Neubau entspricht den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans i.d.F. der 8. Änderung. Dieser beschränkt die Verkaufsfläche (VKF) auf maximal 800 m². Norma beabsichtigt die Erweiterung der Verkaufsfläche dieses Standortes standardmäßig auf 1.200 m² für den Einkaufsmarkt und eine Vergrößerung der VKF für das Bäckerhandwerk auf max. 100 m² VKF. Dazu ist die Änderung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel nach § 11 BauNVO mit einer Beschränkung der VKF auf 1300 m² vorgesehen.

Weitere Änderungen der bisher geltenden städtebaulichen Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit der Vergrößerung der Verkaufsfläche begründet sich konzeptionell durch breite, freie Gänge, niedrigere Regalhöhen, ausreichend breite sowie sichtbare Regalplatzierungen und logistische Belange. Es ist erforderlich und zeitgemäß, eine moderne, übersichtliche, helle und damit kundenfreundliche Einkaufsatmosphäre zu schaffen.

Eine größere Verkaufsfläche resultiert weiterhin aus betrieblichen Anforderungen. Mehr Platz vereinfacht zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren, zum anderen werden die Lagerflächen reduziert, indem die Waren in ausreichender Menge im Verkaufsraum beim Kunden verfügbar sind statt im Fülllager.

Mit der großzügigen Gestaltung der Filiale und der optimierten Warenpräsentation wird die Kundenfreundlichkeit und die von den Anwohnern gewünschte qualitative Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung auch im Sinne der demografischen Entwicklung erhöht.

Der zentral situierte Norma-Standort besitzt für das direkte Standortumfeld, für die naheliegenden Stadtteile sowie die Autoverkehre eine positive lokale Nahversorgungsfunktion. Die Wohnbaugebiete Friedenshof - Am Klinikum runden das Umfeld ab. Die gute Erreichbarkeit des Marktes aufgrund seiner Lage an der Dammschneise Chaussee ist auch für die nicht motorisierte Bevölkerungsgruppe durch die gute ÖPNV-Anbindung festzuhalten.

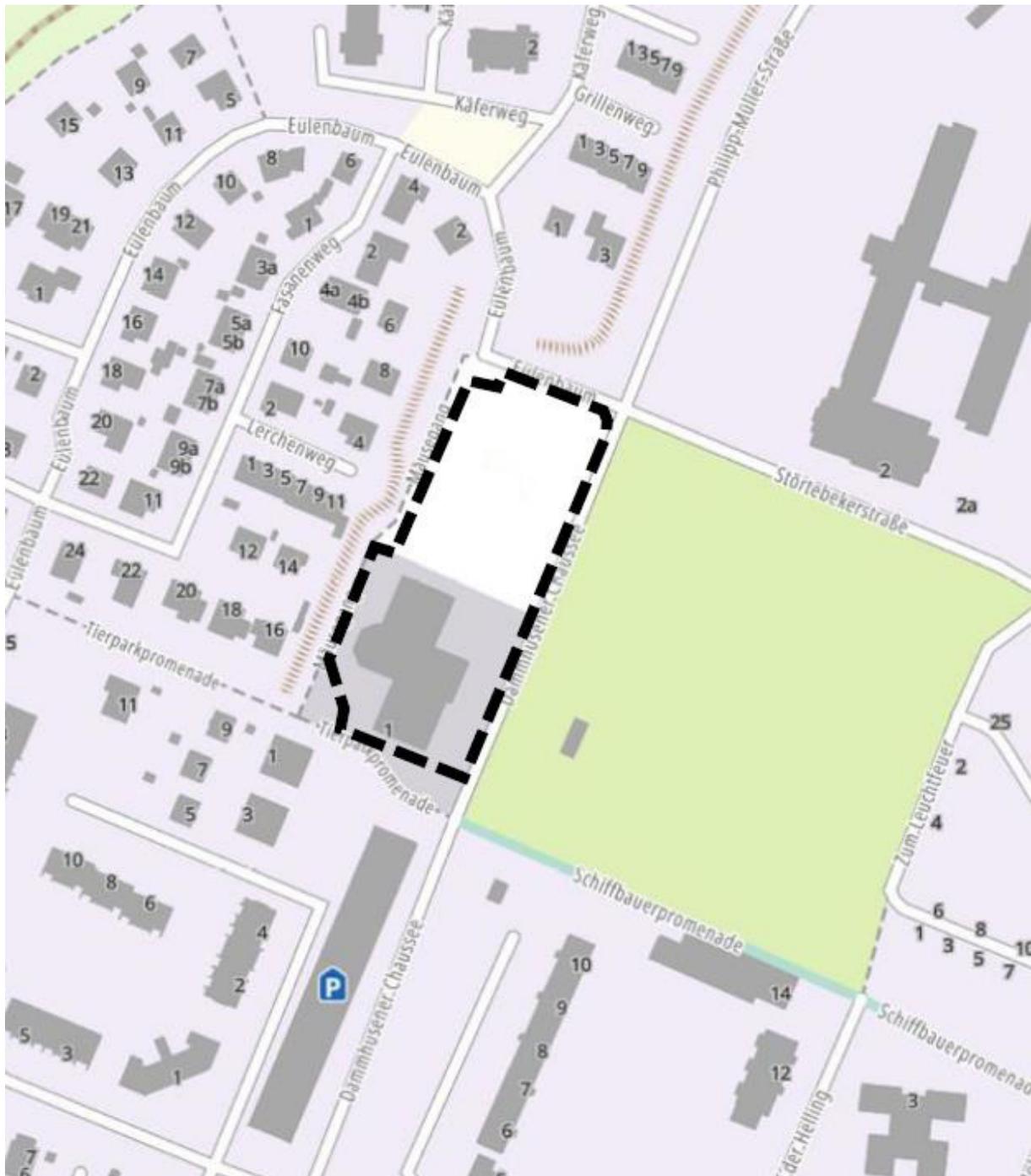
Auch gemäß der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes weist der Neubau die Qualität als solitärer Nahversorgungsstandort in integrierter Lage auf. Die Voraussetzungen für die Anpassung der Verkaufsfläche an marktübliche Größen liegen vor.

Mit dem Neubau und der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1200 m² soll der Norma-Standort zeitgemäß und zukunftsfähig gestaltet werden, qualitative konzeptionelle Schwächen sollen durch die größere Flächenverfügbarkeit beseitigt werden.

Alle im Zusammenhang der Vorbereitung und Durchführung der planungsrechtlichen Weiterentwicklung des Standortes anfallenden Aufwendungen sind von Norma im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu übernehmen.

Anlage:

Geltungsbereich der Änderung



Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 03/90
„Friedenshof II / 6. BA“

9. Änderung

Zwischen der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

- Stadt -

und der MGR II. Grundstücksgesellschaft Wismar GmbH & Co. KG
Manfred-Roth-Straße 7, 90766 Fürth

vertreten durch Herrn Ulrich Schrage
Frau Birte Martens

- Vorhabenträgerin

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

§ 1

Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Grundstücks mit den Flurstücks-Nummern 2884/2, 2883/9, 2883/8, 2882/3, 2881/6 (ca.0,5909 ha) Flur 1, Gemarkung Wismar.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“. Dieser ist seit dem 22.01.1992 rechtskräftig. Die Vorhabenträgerin beantragt bei der Hansestadt Wismar für den Bereich ihres Grundstücks eine Änderung des Bebauungsplanes zum Zwecke der Erweiterung ihres Einzelhandelbetriebes.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar für das Grundstück der Vorhabenträgerin das Bauleitplanverfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II/ 6. BA“ durchzuführen.

Das Vertragsgebiet ist, in dem in der Anlage 1 zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan, mit roter Linie umgrenzt.

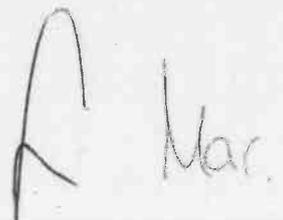
Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 0,5909 ha.

R
Mar.

§ 2

Vertragsgegenstand

1.
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf ihre Kosten für das in § 1 genannte Vertragsgebiet die Planungsleistungen zu erbringen, deren Ergebnis ein rechtskräftiger Bebauungsplan (9. Änderung des B-Planes Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“) für die in der Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnete Fläche sein soll.
Die Vorhabenträgerin hat den Bauleitplan durch ein qualifiziertes Planungsbüro erstellen zu lassen. Die Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen.
2.
Die Vorhabenträgerin wird auf ihre Kosten und in Abstimmung mit der Stadt für das Vertragsgebiet
- eine Vermessung
beauftragen.
3.
Für den Fall, dass die Stadt zur Durchführung der Bauleitplanverfahren die Einholung weiterer Fachgutachten für erforderlich hält, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auch diese auf ihre Kosten beizubringen.
4.
Die durch die Planung ermittelten und erforderlichen Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen sowie die damit einhergehenden Kosten der Durchführung dieser Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin. Näheres wird gegebenenfalls in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.
5.
Die Hansestadt Wismar verfolgt das Ziel, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung durch geeignete planungsrechtliche Vorgaben, einen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur ökologischen Siedlungsentwicklung zu leisten.
Im Rahmen der Bauleitplanung sind auf Grundlage der aktuellen rechtlichen Vorgaben, beispielsweise der Energieeinsparungsverordnung (EnEV), textliche Festsetzungen als maßvolle energetische Mindeststandards zu formulieren.
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 der 5. Änderung und Ergänzung 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 Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen 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.

Handwritten signature and date "Mar." in the bottom right corner.

§ 3

Haftungsausschluss

1.
Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes (9. Änderung) 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 (9. Änderung) und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

2.
Auch für den Fall des Nichtzustandekommens eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (9. Änderung) hat die Vorhabenträgerin alle Kosten zu tragen. Ein gegenseitiger Kostenausgleich oder die gegenseitige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist ausgeschlossen. Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplanes (9. 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 1 der Lageplan über den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 bei. Er ist Bestandteil dieses Vertrages.

A Mac

§ 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 zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin 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

Hansestadt Wismar

Thomas Beyer

Bürgermeister

Dummerstorf, den

30.05.23

MGR II. Grundstücksgesellschaft
Wismar GmbH & Co. KG
Ulrich Schrage

Birte Martens





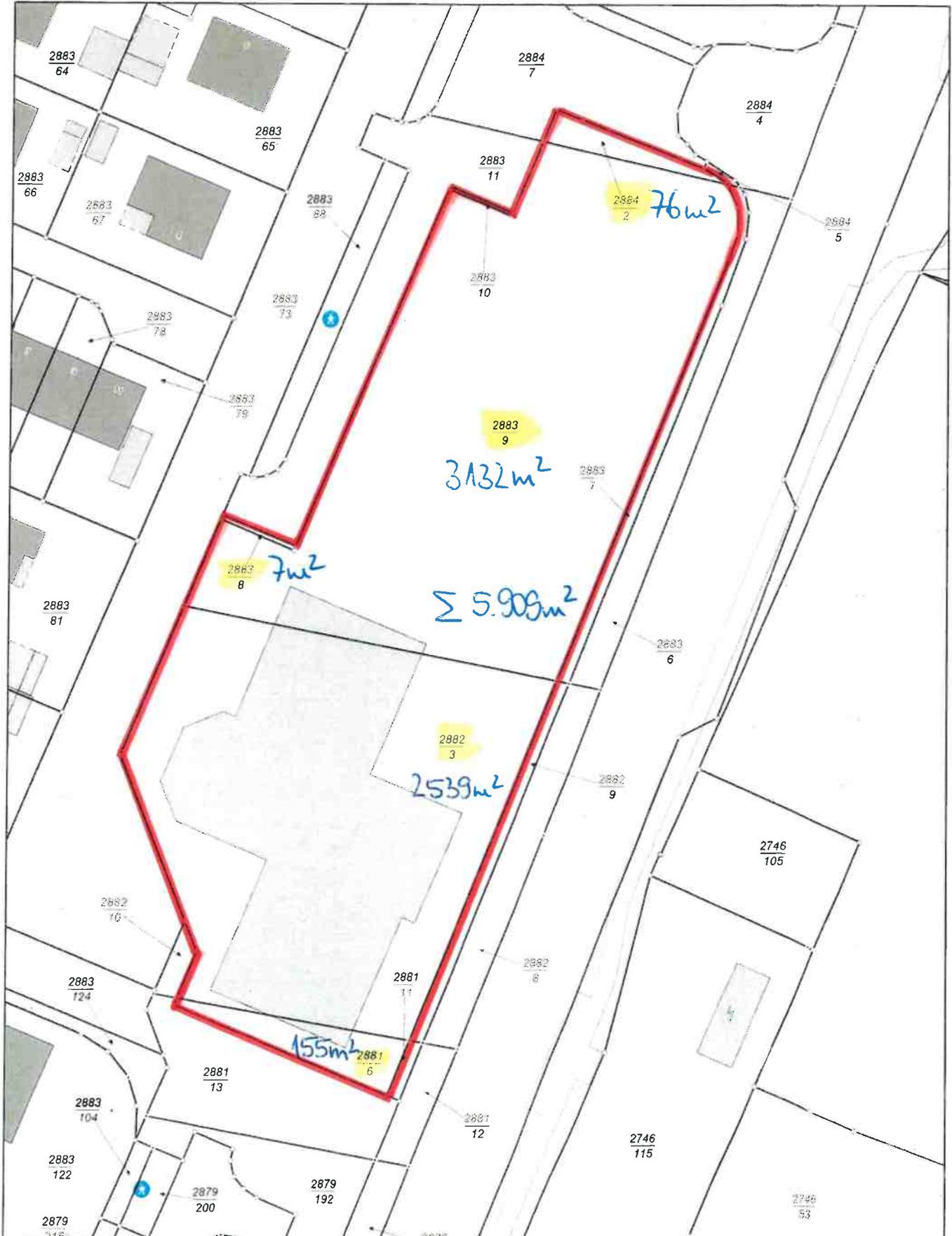
Landkreis Nordwestmecklenburg
- Die Landrätin -
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Gemarkung: Wismar (13 0332)
Flur: 1
Flurstück: 2881/6, 2882/3, 2883/9, 2883/10, 2884/2
Gemeinde: Wismar, Hansestadt (13 0 74 087)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Tierparkpromenade 1

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte MV 1:500

Erstellt am 26.05.2020



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs 1 GeoVarmG M-V)

Maßstab 1:500