

Vorlage**Nr.:****VO/2016/1780**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
1 Büro der Bürgerschaft
60 BAUAMT
10.62 SG Liegenschaften

Datum: 20.04.2016

Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar**Bebauungsplan Nr. 19/91/3 "Wohngebiet Redentin Ost"****2. Änderung - Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	13.06.2016	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	30.06.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 „Wohngebiet Redentin Ost“ die 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.
2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 wird wie folgt begrenzt:
im Norden: durch den Landgang
im Osten: durch die Planstraße A
im Süden: durch die Planstraße A
im Westen: durch das Flurstück 4141/1
(Übersichtsplan siehe Anlage 1)
3. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.
6. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 19/91/3, 2. Änderung entsprechend Anlage 3 mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 19/91/3 „Wohngebiet Redentin Ost“ ist seit dem 22.11.2003 rechtskräftig. Ein großer Teil des Plangebietes wurde bereits in den vergangenen Jahren entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut (Netzweg, Kescherweg, Landgang).

Derzeit wird die Erschließung des 3. Bauabschnitts südlich der Straße Landgang vorbereitet. Die Grundstücke befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Hansestadt Wismar. Die künftigen Baugrundstücke werden über die Abt. Liegenschaften verkauft.

Als etwas schwierig erwies sich bisher der Verkauf des Grundstücks im Teilbereich WA 13. Hier sind lt. der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Hausgruppen (Reihenhäuser) zu errichten. Für diese Wohnform gibt es gegenwärtig kaum Interessenten, so dass eine derartige Bebauung nicht wirtschaftlich zu realisieren ist. Zudem wäre diese Bauform am Standort Redentin für die angestrebte lockere offene Bebauung in Stadtrandlage keine optimale städtebauliche Lösung.

Ein Interessent beabsichtigt nun nach Erwerb des Grundstücks die Errichtung von drei Doppelhäusern. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben beantragt er folgende Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Teilbereich WA 13:

- Änderung der Festsetzung Hausgruppe (H) in Einzel- und Doppelhäuser (ED)
- Änderung des Baufensters (Baugrenzen)
- Änderung zur Festsetzung der zulässigen Dachneigung (Reduzierung der Mindestdachneigung auf 25°)

(Schreiben siehe Anlage 2)

Städtebauliche Gründe stehen dem Änderungsersuchen nicht entgegen. Das Plangebiet befindet sich auf einem in den Stadtorganismus integrierten Standort in einem Wohngebiet. Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Es ist vorgesehen, zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit dem Interessenten einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen. (siehe Anlage 3 – Städtebaulicher Vertrag)

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:

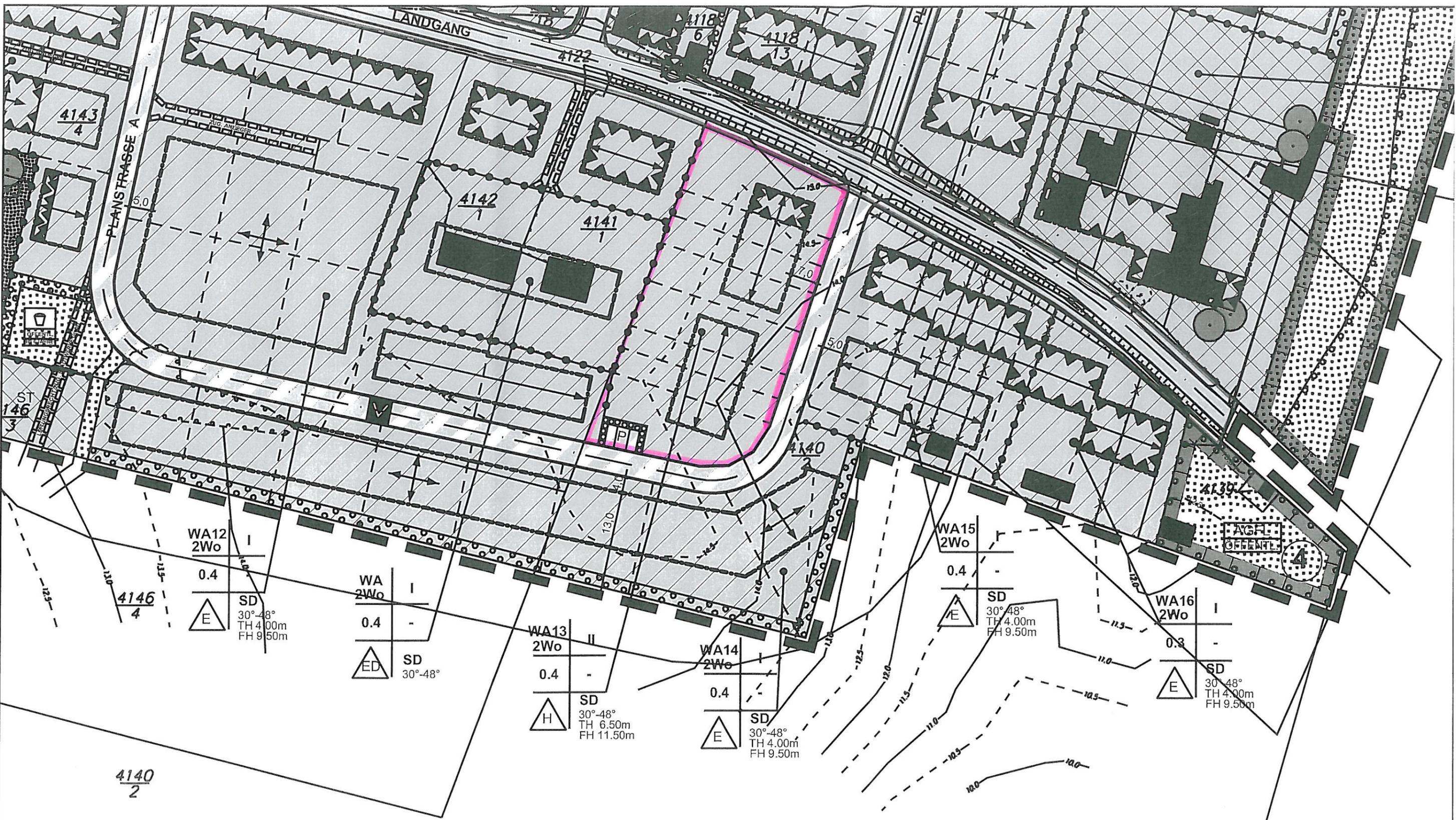
Anlage/n:

- 1 – Geltungsbereich 2. Änderung
- 2 – Antrag
- 3 – Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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

Auszug aus dem B-Plan A/91/3
Redeutin Ost, 2. Änderung



4140
2

implace GmbH · Turnerweg 1 · 23966 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar



implace GmbH
Turnerweg 1
23966 Wismar

Ihr Ansprechpartner:
André Blaffert

Telefon: 0 38 41/ 21 01 70
Fax: 0 38 41/ 21 01 71
Mobil: 01 73/ 2 04 26 03
E-Mail: info@implace.de

Wismar, 13.04.2016

Antrag auf Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren
Bebauungsplan Nr. 19/91/3 Wohngebiet Redentin Ost
3. Bauabschnitt, WA 13, Flurstück 4140/10 (ca. 3.220 m²)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich den Antrag auf Änderung des o. g. Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren.

Die Hansestadt Wismar, Amt für Liegenschaften (Frau Bengtsson), hatte mich vor geraumer Zeit angesprochen, ob ich **Interesse am Erwerb des o. g. Flurstücks** hätte. Hintergrund ist, dass die Grundstücksfläche gemäß Bebauungsplan als „Hausgruppe“ (**vornehmlich Reihenhäuser**) **ausgewiesen** ist und die Vermarktung durch die Hansestadt Wismar kaum möglich wäre. Aus diesem Grund hat Frau Bengtsson potenziellen Investoren die o. g. Wohnbaufläche zum Kauf angeboten.

Aufgrund unserer Tätigkeit im Bereich der Immobilienfinanzierung haben wir in den vergangenen Wochen und Monaten in einer Vielzahl von Gesprächen intensiv versucht, **potenziellen Kunden den Erwerb von Reihenhäusern anzubieten**. Im Ergebnis mussten wir leider feststellen, dass das **Interesse an Reihenhäusern** in Redentin derzeit **gleich null** ist.

In einem persönlichen Gespräch am 13.04.2016 im Bauamt der Hansestadt Wismar mit Frau Prante, Herrn Rittemann und Herrn Groth, habe ich meine Vorstellungen zum **Herstellen von Doppelhäusern** dargelegt. Da dies jedoch auf Grundlage des Bebauungsplanes nicht möglich ist, favorisiere ich die Änderung des Bebauungsplanes für das Flurstück 4140/10.

Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten trägt die implace GmbH.

Folgende Änderungen möchte ich anführen:

- **Änderung von Hausgruppe (H) auf Einzel- und Doppelhäuser (ED)**
- **Änderung des vorhandenen Baufensters**
- **Reduzierung der Dachneigung auf 25°**

Der **beigefügte Lageplan** soll dabei **als Grundlage** für das städtebauliche Konzept dienen.

Ich bitte um **Übersendung eines städtebaulichen Vertrages**.

Für Fragen oder weitere Gespräche kommen Sie gern auf mich zu.

Mit freundlichen Grüßen

André Blaffer



Anlagen
Lageplan
Lageplan mit Projektierung (Entwurf)

Verteiler:
implace GmbH
HWI - Bauamt
HWI - Amt für Liegenschaften, Frau Bengtsson

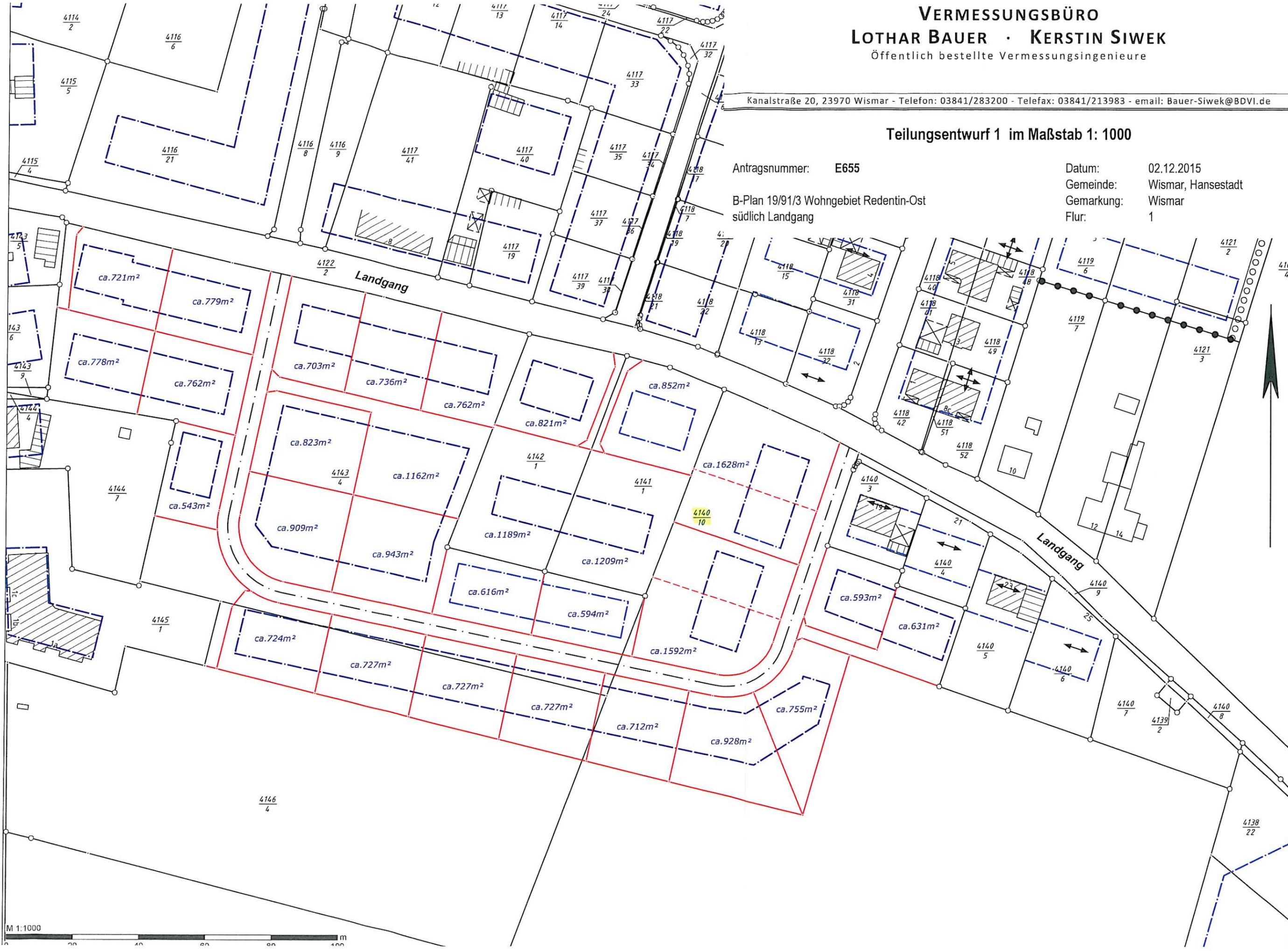
Kanalstraße 20, 23970 Wismar - Telefon: 03841/283200 - Telefax: 03841/213983 - email: Bauer-Siwiek@BDVI.de

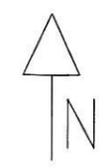
Teilungsentwurf 1 im Maßstab 1: 1000

Antragsnummer: **E655**

Datum: 02.12.2015
 Gemeinde: Wismar, Hansestadt
 Gemarkung: Wismar
 Flur: 1

B-Plan 19/91/3 Wohngebiet Redentin-Ost
 südlich Landgang

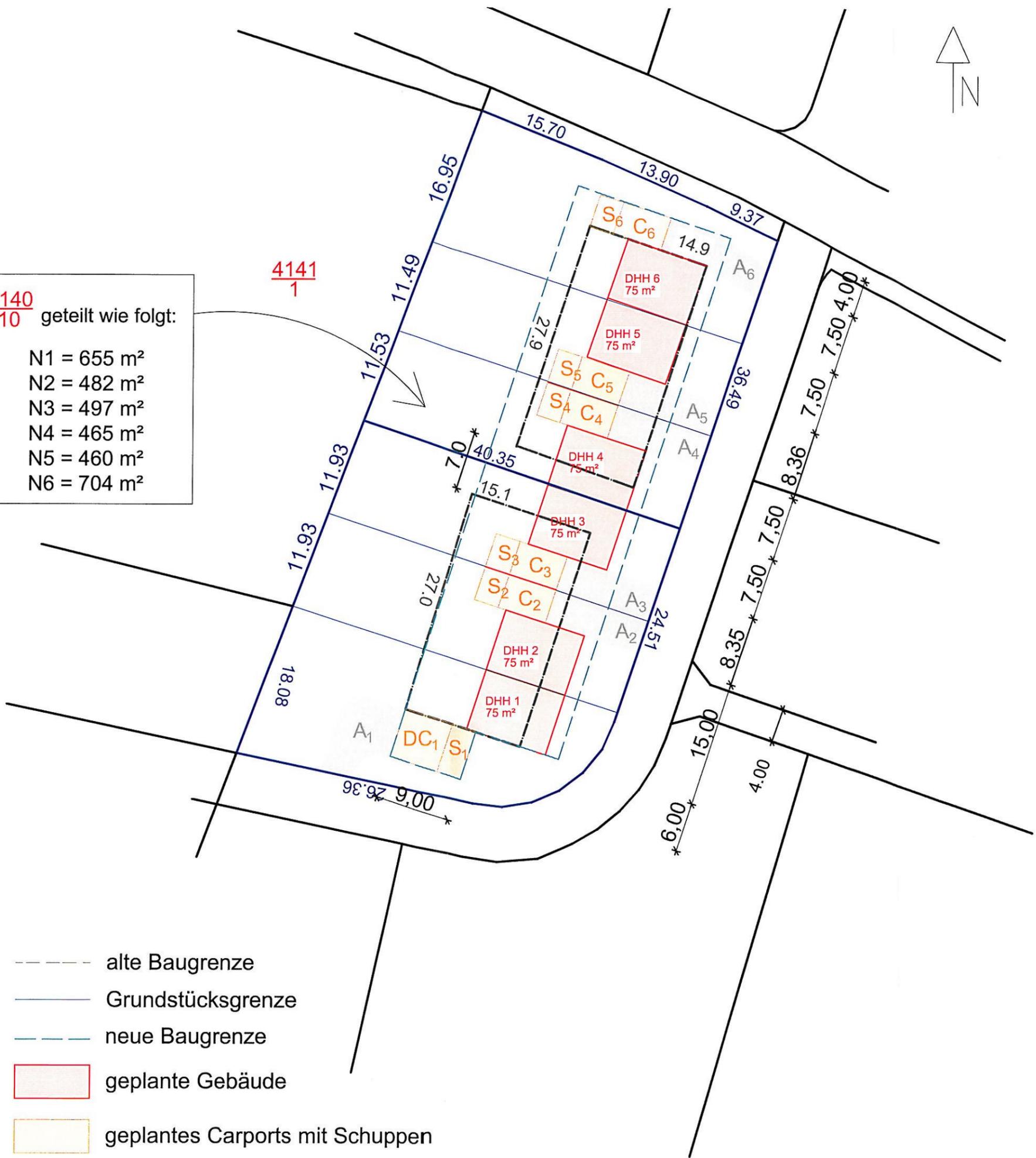




$\frac{4140}{10}$ geteilt wie folgt:

- N1 = 655 m²
- N2 = 482 m²
- N3 = 497 m²
- N4 = 465 m²
- N5 = 460 m²
- N6 = 704 m²

$\frac{4141}{1}$



- alte Baugrenze
- Grundstücksgrenze
- - - - - neue Baugrenze
- geplante Gebäude
- geplantes Carports mit Schuppen

GRZ Berechnung
OHNE Terrassen, Auffahrten
und Stellflächen

- N1: 75 m² + 54 m² = 129 m²
GRZ: $\frac{129}{655} = 0,197$
- N2: 75 m² + 37,6 m² = 112,6 m²
GRZ: $\frac{112,6}{482} = 0,234$
- N3: 75 m² + 37,6 m² = 112,6 m²
GRZ: $\frac{112,6}{497} = 0,2233$
- N4: 75 m² + 37,6 m² = 112,6 m²
GRZ: $\frac{112,6}{465} = 0,242$
- N5: 75 m² + 37,6 m² = 112,6 m²
GRZ: $\frac{112,6}{460} = 0,245$
- N6: 75 m² + 36 m² = 111 m²
GRZ: $\frac{111}{704} = 0,158$

Projekt:		
Bauherr: Blaffert		
Architekt: Dipl. -Ing. Dirk Voigt Kuhlenlot 1, 23970 Wismar		
Dateiname: Entwurf 1		
Maßstab: 1:500	Datum: 14.04.2016	Lageplan
ENTWURFSPLANUNG		

**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 19/91/3
„Wohngebiet Redentin Ost“
2. Änderung**

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herr Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der

implace GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer
Herr André Blaffert
Turnerweg 1
23966 Wismar

– Vorhabenträger –

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

§ 1

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Erwerb des Grundstücks 4140/10.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 „Wohngebiet Wohngebiet Redentin Ost“. Dieser ist seit dem 22.11.2003 rechtskräftig.

Der Vorhabenträger beantragt bei der Hansestadt Wismar für den Bereich seines künftigen Grundstücks eine Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar für den genannten Bereich das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 „Wohngebiet Wohngebiet Redentin Ost“ durchzuführen.

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,32 ha.

§ 2

Vertragsgegenstand

1.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf seine Kosten für das in § 1 genannte Gebiet die Planungsleistungen zu erbringen. Hierfür hat der Vorhabenträger den Bebauungsplan durch ein qualifiziertes Planungsbüro erstellen zu lassen. Die Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen.

2.

Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar für die Erstellung des Bebauungsplanes erforderliche Leistungen wie z.B. eine Vermessung entsprechend der Richtlinien der Hansestadt Wismar beauftragen.

3.

Für den Fall, dass die Stadt zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens die Einholung von Fachgutachten für erforderlich hält, verpflichtet sich der Vorhabenträger, auch diese auf seine Kosten beizubringen.

4.

Eventuell erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und die damit einhergehenden Kosten der Durchführung dieser Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.

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 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 der Lageplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 „Wohngebiet Redentin Ost“, 2. Änderung bei. Er ist Bestandteil des Vertrages.

§ 7

Wirksamwerden

Der Vertrag ist mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 8

Schlussbestimmungen

1.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt und 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

Hansestadt Wismar

Thomas Beyer
Bürgermeister

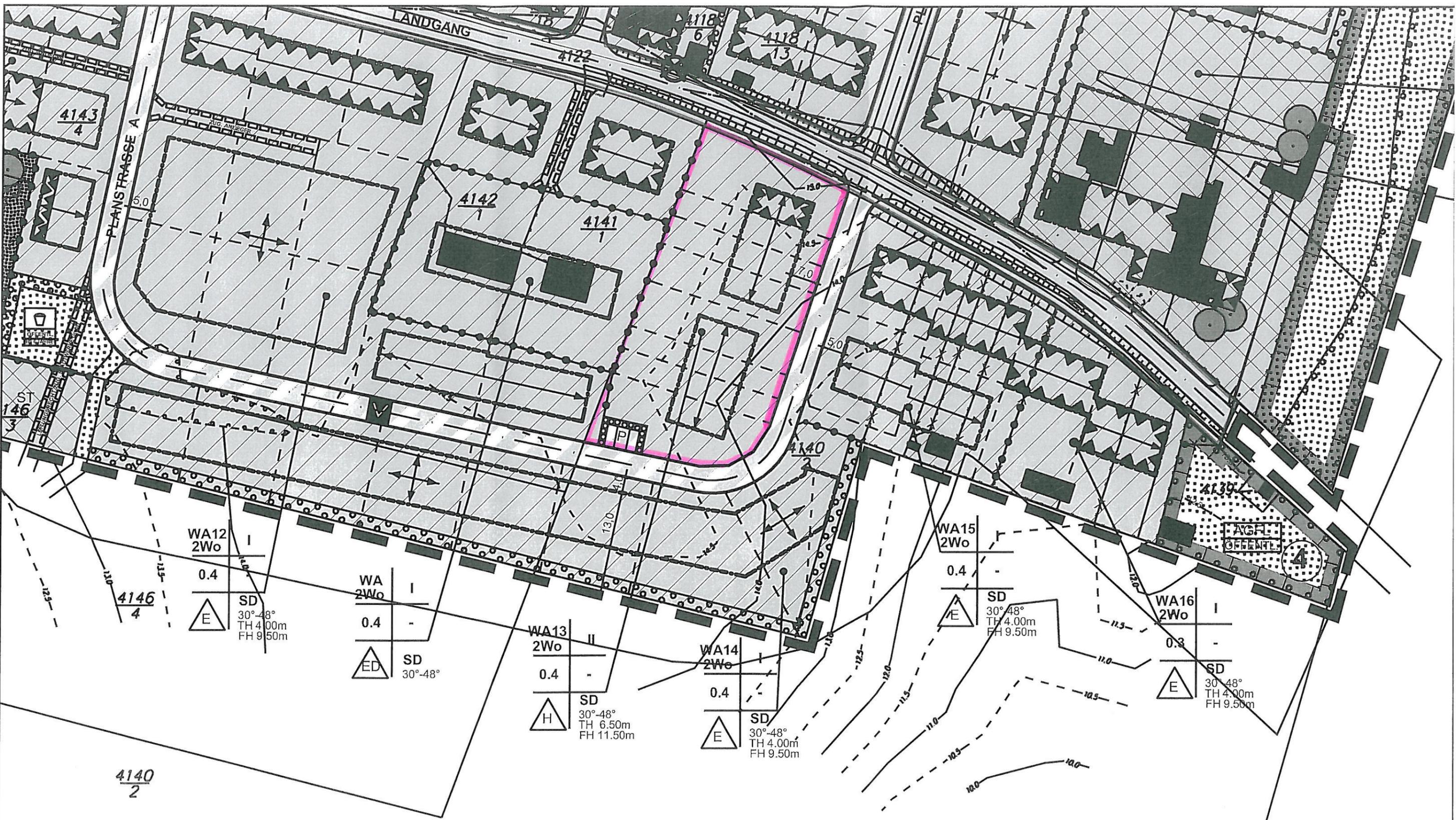
implace GmbH

André Blaffert
Geschäftsführer



Immobilien + Finanzierungen
Turnerweg 1 · 23966 Wismar
038 41 - 21.01.70 · www.implace.de

Auszug aus dem B-Plan A/91/3
Redeutin Ost, 2. Änderung



4140
2