

Vorlage

Nr.:

VO/2016/2009

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 20.10.2016

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
60 BAUAMT

Verfasser: Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,

Bebauungsplan Nr. 32/93 "Wohngebiet Hinter Wendorf",

5. Änderung,

Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.11.2016	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.11.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“, um für den Teilbereich MI 5 (Aldi-Grundstück) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung der Verkaufsraumfläche zu schaffen und die textliche Festsetzung unter Punkt 5 „Nebenanlagen“ für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 32/93 zu konkretisieren. Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.
2. Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
Für das MI-5-Gebiet:
im Norden: durch den Fuß- und Radweg zwischen der Straße Ostseeblick und der Zierower Landstraße
im Osten: durch die die Zierower Landstraße
im Süden: durch das Grundstück Zierower Landstraße 2 (Fachmärkte)
im Westen: durch das Grundstück Ostseeblick 3-11 (2 Mehrfamilienhäuser)
Für die Festsetzung zu Nebenanlagen:
betrifft den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 32/93
(siehe Anlage 1)
3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“

4. Der Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 5. 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 zum Bebauungsplan Nr. 32/93, 5. Änderung entsprechend Anlage 2 mit der BGB Grundstücksgesellschaft Herten BV 796, Wismar, Zierower Landstraße 4, vertreten durch die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, zu schließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ ist seit Februar 1996 rechtskräftig. Er wurde als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebietes einschließlich der hierfür erforderlichen Nahversorgungseinrichtungen aufgestellt.

Innerhalb des Plangebietes, im Mischgebiet MI-5, wurde ein Nahversorger (Aldi) mit einer für Mischgebiete maximal zulässigen Verkaufsraumfläche von 800 m² gebaut.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK), beschlossen von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 ist dieser Einzelhandelsstandort in Hinter Wendorf als solitärer Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage bzw. innerhalb des „Ergänzungsstandortes Hinter Wendorf“ definiert. Eine Sicherung und gegebenenfalls auch standörtliche Verkaufsflächenanpassung zur langfristigen Standortsicherung dieses bestehenden Standortes ist laut REK grundsätzlich sinnvoll.

Nun gibt es Bestrebungen seitens des Nahversorgers Aldi die Verkaufsraumfläche der vorhandenen Einrichtung in Hinter Wendorf entsprechend aktueller Anforderungen auf bis zu 1.200 m² zu erweitern.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 32/93 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 Mischgebiet in Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“ erforderlich.

Aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32/93 unzureichenden Entwicklungsmöglichkeiten für die bereits bestehende Nahversorgungseinrichtung und in Abstimmung mit der oberen Planungsbehörde (Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Referat Raumordnungsrecht/Siedlungsentwicklung) ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 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 und keine Beeinträchtigung von Schutzgütern besteht.

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 Mischgebiet in Sondergebiet für eine Fläche von ca. 0,8 ha ist kein Verfahren zur Änderung der 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 BGB Grundstücksgesellschaft Herten BV 796, Wismar, Zierower Landstraße 4 einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (Anlage 3) abzuschließen.

Des Weiteren ist mit der 5. Änderung beabsichtigt, den Punkt 5 „Nebenanlagen“ der textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 32/93 zu prüfen und zu konkretisieren. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf rückwärtigen Grundstücksteilen soll für den Bauherren großzügiger geregelt werden.

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

<input checked="" type="checkbox"/>	Die Maßnahme ist keine Investition
<input type="checkbox"/>	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
<input type="checkbox"/>	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:

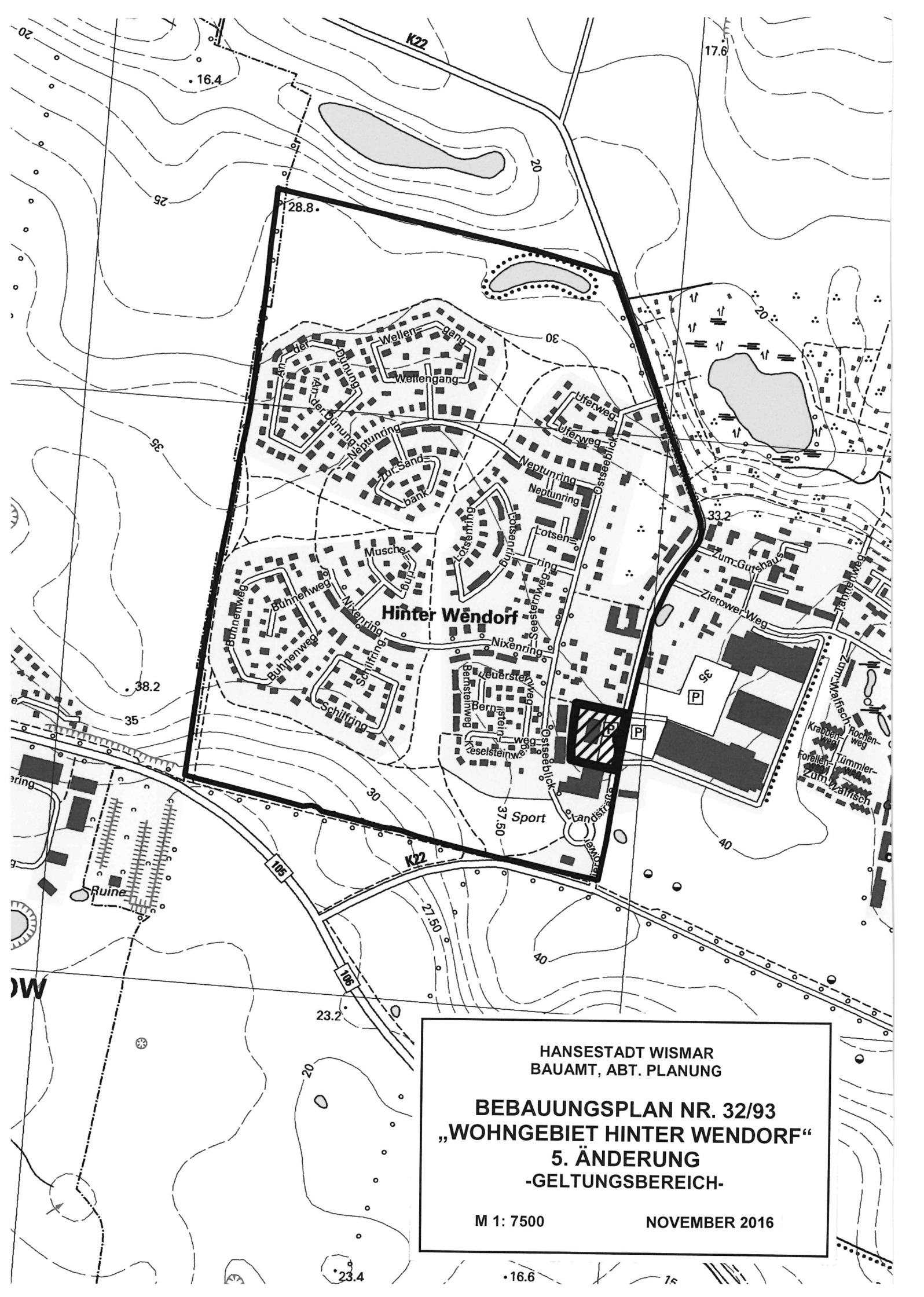
Anlage 1 - Übersichtsplan

Anlage 2 - Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 3 - Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93
„WOHNGEBIET HINTER WENDORF“
5. ÄNDERUNG
-GELTUNGSBEREICH-

M 1: 7500 NOVEMBER 2016

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

ALDI IMV GmbH & Co. KG, Hohewardstr. 345-349, 45699 Herten

Hansestadt Wismar
Herrn Bürgermeister
Thomas Beyer
Am Markt

23966 Wismar

Postfach 1462
45672 Herten
Telefon: 02366/306-0
Telefax: 02366/306-177

HSBC Trinkaus & Burkhardt AG
BLZ: 300 308 80 KTO: 30/2159/033
IBAN: DE31 3003 0880 0302 1590 33
BIC-Code: TUBDDEDD

Büro: Hinrichskrog 1, 23684 Scharbeutz Telefon: 04524/702915 Telefax: 04524/702980
--

Datum: 08.07.2015

Ihr Zeichen / Nachricht vom

Unser Zeichen / Nachricht vom
Str/Ker

Antrag auf Aufstellung der 5. Änderung zum B-Plan Nr. 32/93

Sehr geehrter Herr Beyer,

im Namen des Grundstückseigentümers bitten wir um Änderung des B-Plans Nr. 32/93 zum Zwecke des Neubaus eines ALDI-Marktes als Ersatz des bestehenden Marktes.

Die entsprechenden Vorgespräche wurden bereits mit Ihrer Bauverwaltung geführt.

Wir hoffen auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

ALDI
Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

ppa.  Stritzke

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 32/93
„Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“

5. Änderung

Zwischen der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der BGB Grundstücksgesellschaft Herten
BV 796, Wismar, Zierower Landstraße 4
Hohewardstraße 345-349
45699 Herten

vertreten durch die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co KG
Hohewardstraße 345-349
45699 Herten

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Robert Gerlach und
den Prokuristen Herrn Olaf Stritzke

– Vorhabenträger –

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

§ 1

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 3101/11 (ca. 0,8 ha) Flur 1, Gemarkung Wismar.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“. Dieser ist seit dem 25.02.1996 rechtskräftig. Der Vorhabenträger beantragt bei der Hansestadt Wismar für den Bereich seines Grundstücks eine Änderung des Bebauungsplanes zum Zwecke der Erweiterung seines Einzelhandelbetriebes.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar für das Grundstück des Vorhabenträgers das Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ 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. 0,8 ha.

§ 2

Vertragsgegenstand

1.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf seine Kosten für das in § 1 genannte Vertragsgebiet die Planungsleistungen zu erbringen, deren Ergebnis ein rechtskräftiger Bebauungsplan (5. Änderung) für die in der Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnete Fläche sein soll. (Vertragsgebiet)

Der Vorhabenträger hat den Bauleitplan 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 Stadt für das Vertragsgebiet

- eine Vermessung
- ggf. ein Lärmgutachten

beauftragen.

3.

Für den Fall, dass die Stadt zur Durchführung der Bauleitplanverfahren 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 der 5. Änderung 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 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.

§ 3

Haftungsausschluss

1.
Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes (5. 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 (5. Änderung) und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
2.
Auch für den Fall des Nichtzustandekommens eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (5. 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 (5. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 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 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

Herten, den

Herten, den

Hansestadt Wismar

ALDI
Immobilienverwaltung
GmbH & Co. KG

ALDI
Immobilienverwaltung
GmbH & Co. KG

Thomas Beyer
Bürgermeister

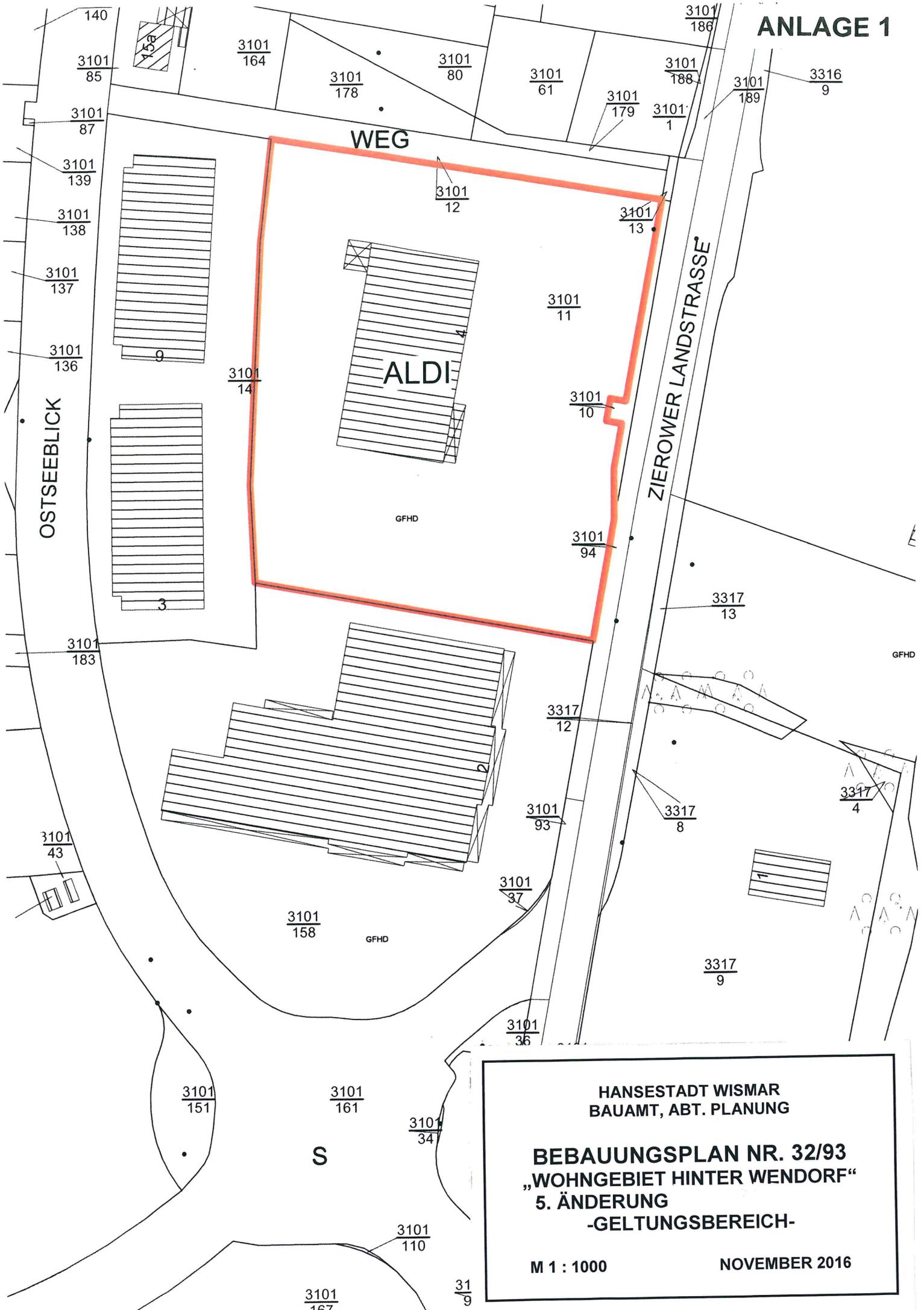
Robert Gerlach
Geschäftsführer

Olaf Stritzke
Prokurist

21.10.16

ALDI
Immobilienverwaltung
GmbH & Co. KG
Hohen...
4...

ANLAGE 1



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93
„WOHNGEBIET HINTER WENDORF“
5. ÄNDERUNG
-GELTUNGSBEREICH-

M 1 : 1000
NOVEMBER 2016