

Vorlage

Nr.:

VO/2016/2071

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 29.11.2016

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
60 BAUAMT

Verfasser: Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 32/93 "Wohngebiet Hinter Wendorf",
6. Änderung,
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.12.2016	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	15.12.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“, um für den Teilbereich MI 3.1 (gewerblich genutzte Hallen an der Zierower Landstraße Nr. 16) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.

2. Der Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
im Norden: durch den Fuß- und Radweg südlich des Grundstücks Zierower Landstraße 18
im Osten: durch die Zierower Landstraße
im Süden: durch das Grundstück Zierower Landstraße 14
im Westen: durch die Grundstücke Ostseeblick Nr. 27
(siehe Anlage 1)

3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“

4. Der Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 6. 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, 6. Änderung entsprechend Anlage 3 mit Herrn Rolf Elgeti, Geschäftsführer der Diana Immobilienkontor GmbH, Försterweg 2, 14482 Potsdam, abzuschließen.

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.

Das Mischgebiet an der Zierower Landstraße 16 (MI 3.1) mit seinen gewerblich genutzten Hallen stellt sich seit langem als städtebaulicher Missstand dar.

Der neue Eigentümer, die Diana Immobilienkontor GmbH, beabsichtigt nun die Bebauung der gesamten Fläche mit Eigenheimen. (Anlage 2)

Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ mit der Änderung von Mischgebiet in Wohngebiet aufzustellen.

Die 6. 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.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Wohnbaufläche aus.

Seitens der Hansestadt Wismar ist vorgesehen, mit der Diana Immobilienkontor GmbH, Potsdam 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:

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.)

Obotritia Capital KGaA - Försterweg 2 - 14482 Potsdam

Hansestadt Wismar, Rathaus

Herr Bürgermeister Beyer

Am Markt 1

23966 Wismar

Grundstück Wismar, Zierower Landstraße 16 (Flurstücke Nr. 3112/3 und 3113/1 der Gemarkung 130332 Wismar)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Beyer

Potsdam, den 27. November 2016

unsere Tochtergesellschaft Diana Immobilienkontor GmbH ist Eigentümerin (siehe Zuschlagsbeschluss vom 9.12.2015, AZ 31 K 9/15) der im Grundbuch von Wismar Blatt 10368 eingetragenen Grundstücke:

lfd. Nr. 1: Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstück 3112/3
Gebäude- und Freifläche,
Zierower Landstraße 16;
mit einer Größe von 2.999 m²

Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstück 3113/1
Gebäude- und Freifläche,
Zierower Landstraße 16;
mit einer Größe von 3.064 m²

Wir beabsichtigen dort die Errichtung von Eigenheimen. Dies steht den derzeitigen Festsetzungen des B-Planes entgegen.

Daher beantragen wir die dementsprechende Änderung des Bebauungsplanes 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf.“ Selbstverständlich sind wir bereit die Planungskosten zu übernehmen.

Bei Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne jederzeit unter den angegebenen Kontaktdaten zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Rolf Elgeti
phG



ENTWURFSPLANUNG

Architekt

Ordnung / Nummer

Projekt / Auftraggeber
ast - Architektur S. Tschick
Kaiserstrasse 13
40205 Essen
Telefon: 0178 889 22 96

Architekt
Tschick
Technische Zeichnung

Projekt
Neubau von 8 Einfamilienhäusern
mit Garagenboxen und Außenanlage
in der Kaiserstrasse 13, 40205 Essen
Gemarkung 1503/2 Wittenberg / Fl. 31130 und 31131

Ordnung / Nummer

BAUGESUCHPLANUNG
Lageplan Einordnung DH 01c

Ordnung / Nummer

Plannummer
AK EP 00 00
Datum
15.08.2018
Blatt
1 von 1
Skala
1:500
Masse

Städtebaulicher Vertrag

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“

Zwischen der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der Diana Immobilienkontor GmbH
Försterweg 2
14482 Potsdam

vertreten durch den Geschäftsführer
Rolf Elgeti

– Vorhabenträger –

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

§ 1

Vorbemerkung

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan mit roter Linie umgrenzt. Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 0,6 ha.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke mit Flurstücks-Nr. 3112/3 und 3113/1 der Flur 1 der Gemarkung Wismar. Diese Flächen sollen als ein Wohngebiet entwickelt werden.

Dies veranlasst die Hansestadt Wismar, für den genannten Bereich ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ einzuleiten.

§ 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 (6. Änderung) für das in der Anlage zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll.

Der Vorhabenträger hat den Bauleitplan durch einen in einer Architektenkammer bzw. Architekten-/Ingenieurkammer gelisteten Stadtplaner bzw. Architekten für Stadtplanung (Nachweis erforderlich) erstellen zu lassen.

2.

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

- eine Vermessung entsprechend der Richtlinien der Hansestadt Wismar
- Lärmschutzgutachten

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.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes mit der Hansestadt Wismar gegebenenfalls einen Erschließungsvertrag für das in § 1 genannte Gebiet abzuschließen.

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 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 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ bei. Er ist Bestandteil des Vertrages.

§ 7

Wirksamwerden

Der Vertrag ist mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 8

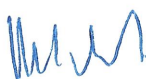
Schlussbestimmungen

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

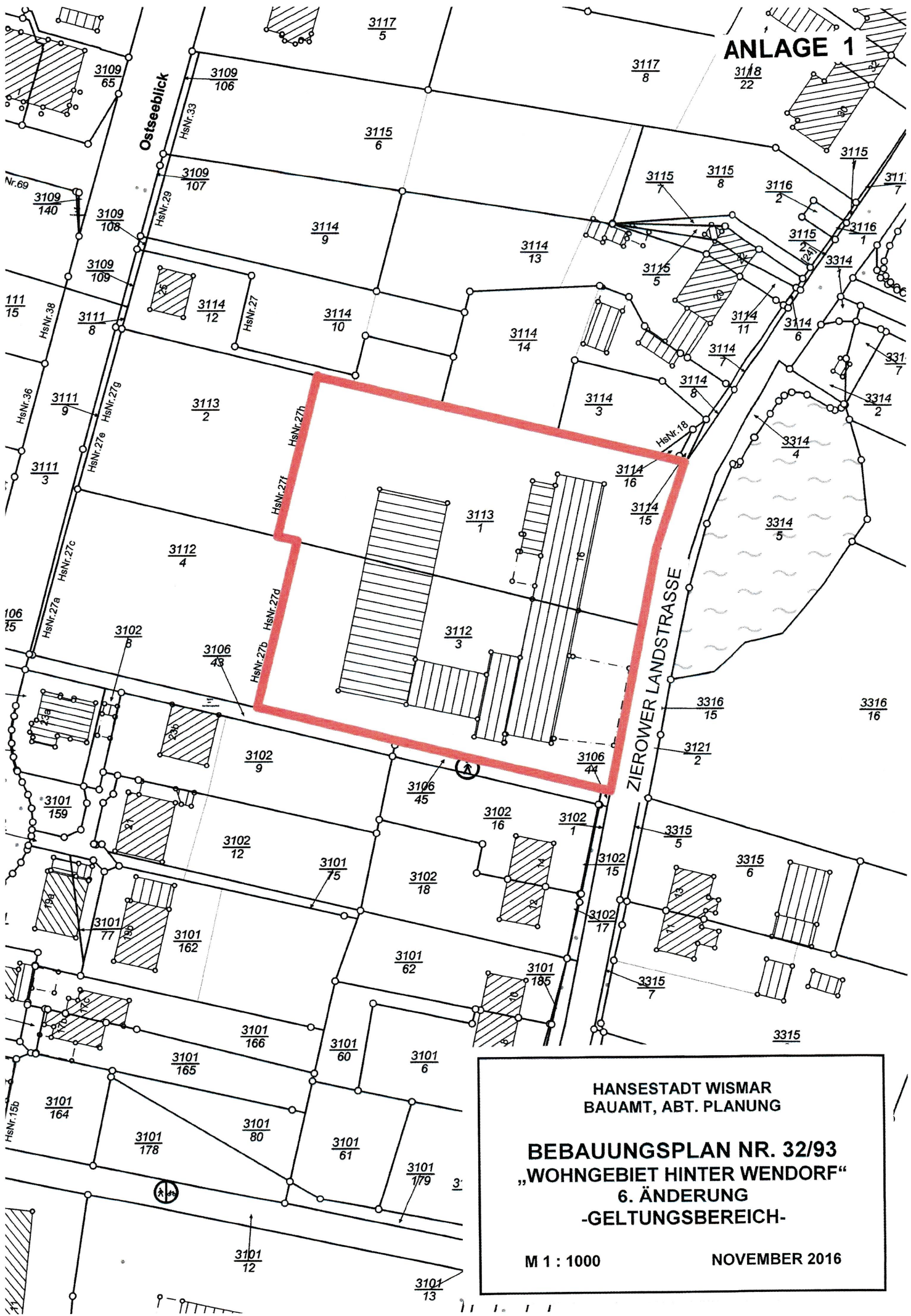
Potsdam, den 29.11.2016

Thomas Beyer



Rolf Elgeti

ANLAGE 1



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93 „WOHNGEBIET HINTER WENDORF“ 6. ÄNDERUNG -GELTUNGSBEREICH-

M 1 : 1000

NOVEMBER 2016