

Vorlage

Nr.:

VO/2017/2442

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 19.10.2017

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
60 BAUAMT

Verfasser: Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 68/17 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel,
Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und
Wohngebiet am Drewes Wäldchen",**

Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	13.11.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	30.11.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 68/07 „Am Drewes Wäldchen“ vom 22.02.2007 (Drucksache-Nr. 0353-29/07), weil es zwischen der Hansestadt Wismar und dem in dem Beschluss benannten Vorhabenträger, die GrundBau Nord, Verwaltungs GmbH & Co KG, nicht zum Abschluss des erforderlichen städtebaulichen Vertrages kam.
2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt, für den Bereich Schweriner Straße / Bgm.-Haupt-Straße / Drewes Wäldchen einen Bebauungsplanes aufzustellen.
3. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Kuhweide, die Kleingartenanlage „Im Wall“ sowie die Bebauung der Schweriner Straße

im Osten: durch die Schweriner Straße

im Süden: durch die Bürgermeister-Haupt-Straße

im Westen: durch den Sportplatz und die Kuhweide

(siehe Anlage 1 - Übersichtsplan)
4. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“

5. Der Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 68/17 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.
6. Die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 vorgesehene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Verwaltung durchzuführen.
7. Die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind von der Verwaltung durchzuführen.
8. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 68/17 entsprechend Anlage 3 mit der HD Objekt Wismar GbR mit Sitz in Siegburg zu schließen.

Begründung:

Der in Anlage 1 dargestellte Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 68/17 umfasst ein der eon/ e.dis AG (früher HEVAG) gehörendes Gelände, auf welchem über einen Zeitraum von über 100 Jahren Stadtgas produziert wurde. Über diesen gesamten Zeitraum kam es zu Kontaminationen des Bodens, des Grundwassers sowie teils der Gebäude.

Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich der Planung der Aldi-Markt Bürgermeister-Haupt-Straße, ein Hundesportplatz, das Drewes Wäldchen, Randflächen der Kuhweide und die ggf. auszubauenden Straßen – Schweriner Straße und die Bürgermeister-Haupt-Straße.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist, eine Gewerbebrache zu beseitigen und diese der Altstadt nahegelegenen Flächen einer stadtplanerisch bedeutsamen Nutzung zuzuführen.

Dafür ist eine grundlegende Auseinandersetzung mit der Altlastenproblematik erforderlich.

Die Erschließung des Plangebietes wird über ein Verkehrsgutachten zu prüfen sein. Die unmittelbare Nähe zu den Feuchtbereichen der Kuhweide ist entsprechend zu berücksichtigen.

Gemäß Antrag der HD Objekt Wismar GbR mit Sitz in Siegburg (siehe Anlage 2 – Antrag des Vorhabenträgers) besteht seitens dieses Vorhabenträgers ernsthaftes Interesse zur Entwicklung des Gesamtgebietes.

In der Planung soll die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel, eines Wohnmobilparks, eines öffentlichen Parkplatzes und eines Wohngebietes geprüft werden. Das Drewes Wäldchen wird über die Planung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage gesichert.

Bei der Planung und Neuordnung des Gebietes soll die östlich angrenzende Zentrumsbebauung der Schweriner Straße bezüglich der städtebaulichen Konzeption der Neuplanung Berücksichtigung finden. Weiterhin ist ein Kontext zwischen Wirtschaftlichkeit, planungs- und umweltrechtlichen Aspekten und dem Denkmalschutz zu finden.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 ist gemäß Entwicklungsgebot eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Parallelverfahren wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 ein Verfahren zur Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist vorgesehen, mit der HD Objekt Wismar GbR mit Sitz in Siegburg einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen 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:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung

Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

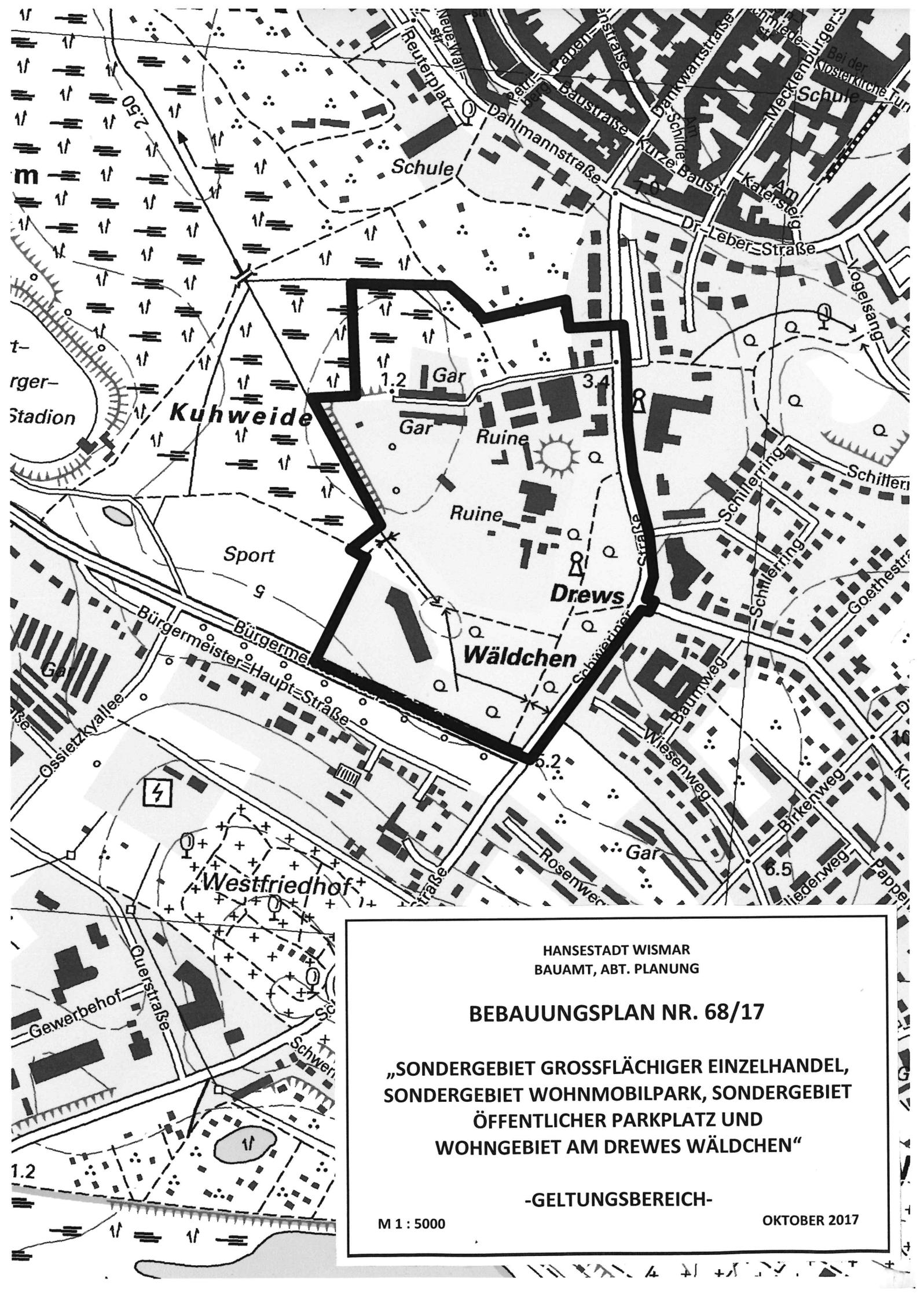
Anlage 1 : Übersichtsplan

Anlage 2 : Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 3 : Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 68/17

„SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL,
SONDERGEBIET WOHNMOBILPARK, SONDERGEBIET
ÖFFENTLICHER PARKPLATZ UND
WOHNGEBIET AM DREWES WÄLDCHEN“

-GELTUNGSBEREICH-

M 1 : 5000

OKTOBER 2017

HD Inv. u. Verw. GmbH *Eichendorffstr. 52* 53721 Siegburg

EINSCHREIBEN

Stadt Wismar
Der Bürgermeister
Rathaus, Am Markt 1
23966 Wismar

19. Oktober 2017
GL-WL/Hi

Formloser Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Gemarkung Wismar, Flur 001, Flurstücke 2557, 2558/3, 2636/23, 2636/3, 2636/21, 2580/20, 2636/60, Schweriner Straße 17 in 23970 Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die *HD Objekt Wismar GbR* ersucht hiermit die zuständigen Gremien der Stadt Wismar zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes der genannten Flurstücke zur Realisierung des folgend beschriebenen Vorhabens.

Die HD Objekt Wismar GbR erwirbt das ehemalige HEVAG-Gelände, was bis 1968 als Gaswerk genutzt wurde, vom bisherigen Eigentümer der E-DIS AG. Das Vorhaben umfasst eine Konversion des Grundstücks in ein gemischtes, nachhaltiges Stadtquartier, um der aktuellen Stadtentwicklung der Stadt Wismar Rechnung zu tragen. Als generelle Nutzungen werden daher großflächiger Einzelhandel, Wohnen und eine Wohnmobilstellplatzanlage vorgesehen. Der durch Altlasten beschädigte Boden wird im Rahmen einer entsprechenden Sanierung behandelt, um die naturschutzrechtlichen Anforderungen der zukünftigen Nutzungen gewährleisten zu können.

Eine qualitativ ansprechende und der Stadt Wismar angepasste Gestaltung der Gebäude soll ebenso wie das Zusammenwirken des Vorhabens als zentrale Aspekte herausgestellt werden.

Postadresse: Esslinger Str. 4-10, 73779 Deizisau | **Rechnungsadresse:** Eichendorffstraße 52, 53721 Siegburg

Ansprechpartner:

Günter Herms (0177 – 669 69 46) g.herms@hd-projekt-invest.de

Janis Ernst (0176 – 155 574 65) j.ernst@hd-projekt-invest.de

Wilhelm Leuze/Geschäftsführer (07153 – 817 200) w.leuze@hd-projekt-invest.de

Bankverbindung Volksbank Plochingen eG | IBAN: DE27 6119 1310 0802 3760 02 | BIC: GENODE31VBP

Steuernummer: 220/5735/0566 | HRB Nr. 12065 Amtsgericht Siegburg

Die Belange des regionalen Entwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK SUR) sollen dabei ebenso berücksichtigt werden wie der Bedarf der Stadt Wismar, weiteren hochwertigen Wohnraum und Abstellmöglichkeiten für den Wohnmobiltourismus zu schaffen.

Das neu entstehende Stadtquartier soll dabei über die Schweriner Straße (L12) im Osten und die Bürgermeister-Haupt-Straße im Süden erschlossen werden. Damit soll der neu entstehende Verkehr nicht ausschließlich über die bereits stark befahrene Landesstraße geführt, sondern über eine weitere Erschließung besser verteilt werden.

Eine genaue Abstimmung über entsprechende Fachgutachten zur Umweltverträglichkeit, zur verkehrlichen Belastung und Schallschutzmaßnahmen wird mit den zuständigen Dienststellen der Stadt Wismar erfolgen. Diese Maßnahmen können im Zuge des weiteren Fortschritts im Aufstellungsverfahren durch den Eigentümer in Auftrag gegeben und den seitens der Stadt Wismar zuständigen Fachbehörden vorgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

HD Investitions und Verwaltungs GmbH
HD Objekt Wismar GbR


Wilhelm Leuze
Geschäftsführung

Postadresse: Esslinger Str. 4-10, 73779 Deizisau | **Rechnungsadresse:** Eichendorffstraße 52, 53721 Siegburg

Ansprechpartner: Günter Herms (0177 – 669 69 46) g.herms@hd-projekt-invest.de

Janis Ernst (0176 – 155 574 65) j.ernst@hd-projekt-invest.de

Wilhelm Leuze/Geschäftsführer (07153 – 817 200) w.leuze@hd-projekt-invest.de

Bankverbindung Volksbank Plochingen eG | IBAN: DE27 6119 1310 0802 3760 02 | BIC: GENODE31VBP

Steuernummer: 220/5735/0566 | HRB Nr. 12065 Amtsgericht Siegburg

Städtebaulicher Vertrag

zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 68/17 für den Bereich Drewes Wäldchen

Zwischen der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der HD Objekt Wismar GbR
Eichendorffstraße 52
53721 Siegburg

vertreten durch den Geschäftsführer
Wilhelm Leuze

– Vorhabenträger –

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

§ 1

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger wird Eigentümer von ca. 5,24 ha aus den Grundstücken mit den Flurstücksnummern (2558/3, 2557, 2636/3 und 2636/23) Flur 1, Gemarkung Wismar.

Derzeit ist die e.dis AG Eigentümerin dieser Grundstücke. Die Parteien stehen in Kaufvertragsverhandlungen.

Die Grundstücke befinden sich im Bereich des Drewes Wäldchen an der Schweriner Straße/Bgm.-Haupt-Straße.

Der Vorhabenträger beantragt bei der Hansestadt Wismar für den Bereich der zu erwerbenden Grundstücke sowie für angrenzende Grundstücke die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der Ausweisung und der Bebauung des Gebietes als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und als Wohngebiet.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar die Bauleitplanverfahren zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 zur Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel, eines Sondergebietes Wohnmobilpark, eines Sondergebietes öffentlicher Parkplatz und eines Wohngebietes im Bereich Drewes Wäldchen durchzuführen.

Die Geltungsbereiche der Planungen sind in den der Anlage 1 zu diesem Vertrag beigefügten Lageplänen mit dicker Linie umgrenzt.

Die Gesamtgröße der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 8,5 ha und die des Bebauungsplanes Nr. 68/17 ca. 15,2 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 eine rechtswirksame Änderung des Flächennutzungsplanes sowie ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan sein soll.

Der Vorhabenträger hat die Bauleitpläne durch einen in einer Architektenkammer bzw. Architekten-/Ingenieurkammer gelisteten Stadtplaner bzw. Architekten für Stadtplanung (Nachweis erforderlich) 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 entsprechend der Datenübergabevorschrift der Hansestadt Wismar
- eine gutachterliche Stellungnahme zu den geplanten Einzelhandelsunternehmen bezüglich des Einzelhandelsgutachtens für den Stadt-Umland-Raum Wismar
- ein Verkehrsgutachten
- naturschutzrechtliche Untersuchungen, Potentialanalyse Artenschutz
- ein Entwässerungskonzept
- 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 naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und weitere 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 Stadt einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

6.

Die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahren obliegt der Stadt. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie während der gesamten Aufstellungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan, bleiben dadurch unberührt. Die Mitwirkung des Vorhabenträgers bei der Vorbereitung und Durchführung der Planverfahren, 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 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 die Kaufvertragsverhandlungen der Parteien endgültig gescheitert sind.

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 liegen als Anlage 1 der Lageplan über den Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der des Bebauungsplanes Nr. 68/17 bei. Sie sind 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 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

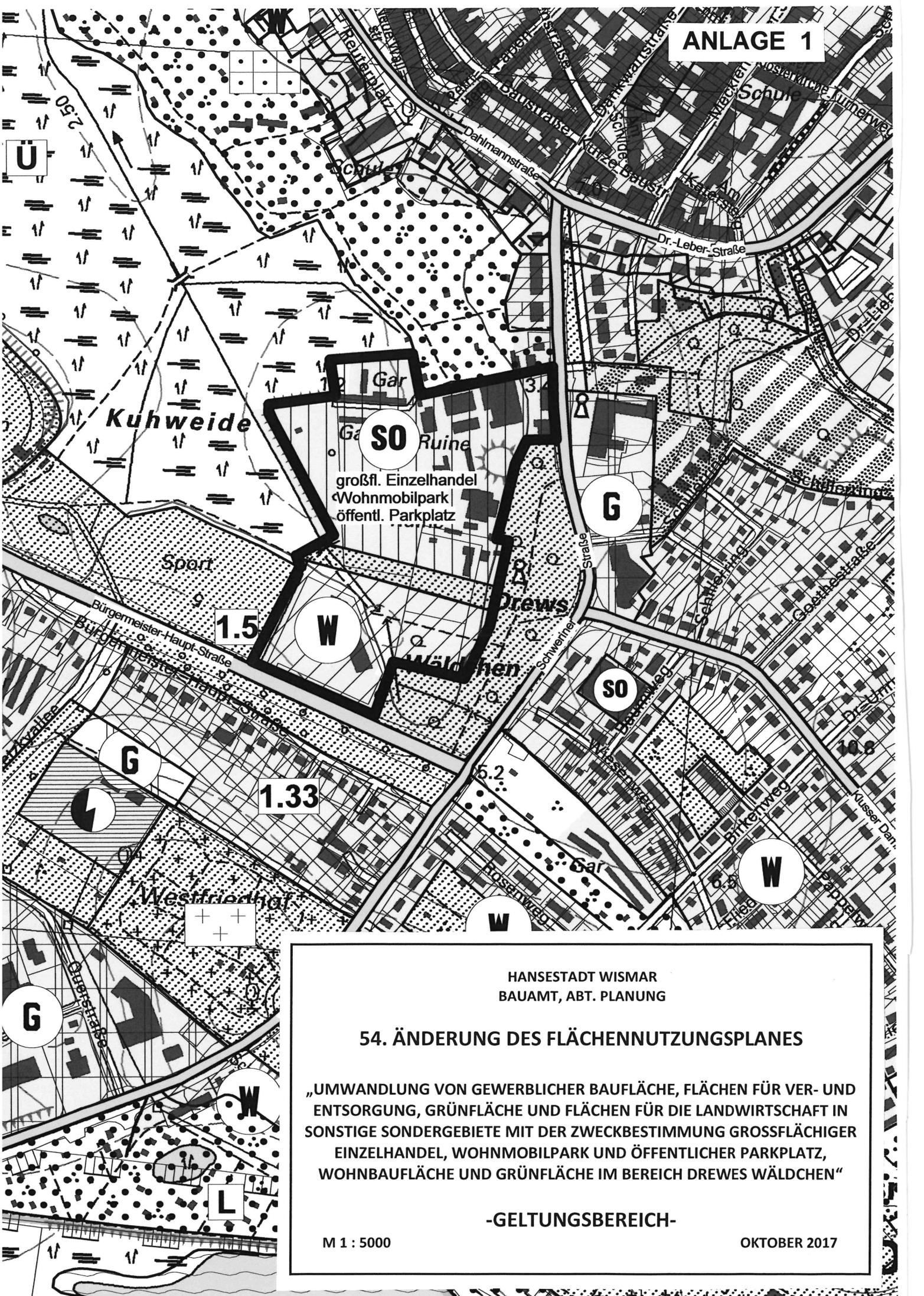
Bürgermeister

Siegburg, den 19.10.2017

HD Investitions- und Verwaltungs mbH


Wilhelm Lenz

Geschäftsführer



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

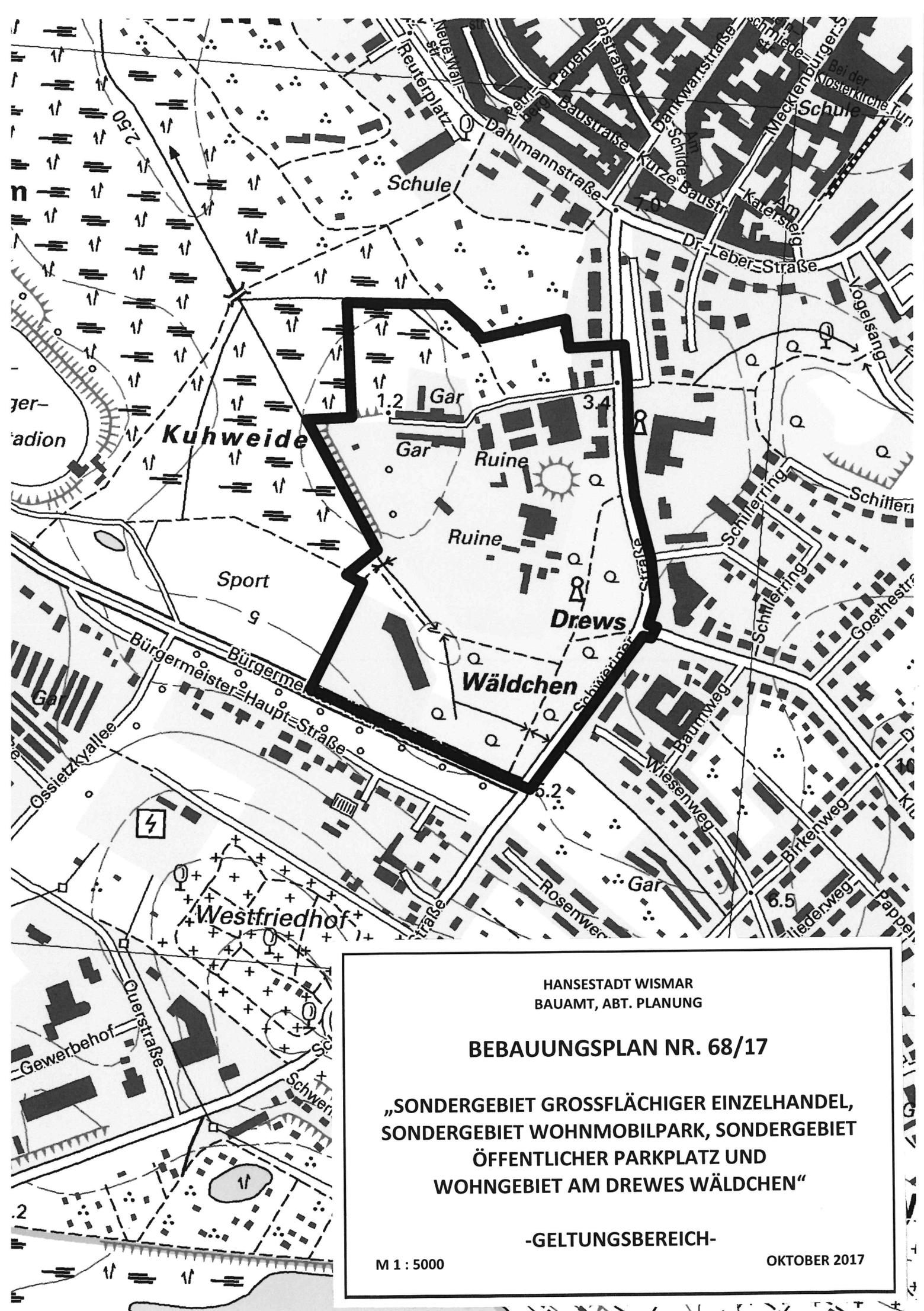
54. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„UMWANDLUNG VON GEWERBLICHER BAUFLÄCHE, FLÄCHEN FÜR VER- UND
ENTSORGUNG, GRÜNFLÄCHE UND FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN
SONSTIGE SONDERGEBIETE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG GROSSFLÄCHIGER
EINZELHANDEL, WOHNMOBILPARK UND ÖFFENTLICHER PARKPLATZ,
WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH DREWES WÄLDCHEN“

-GELTUNGSBEREICH-

M 1 : 5000

OKTOBER 2017



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 68/17

„SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL,
SONDERGEBIET WOHNMOBILPARK, SONDERGEBIET
ÖFFENTLICHER PARKPLATZ UND
WOHNGEBIET AM DREWES WÄLDCHEN“

-GELTUNGSBEREICH-

M 1 : 5000

OKTOBER 2017