

**Vorlage****Nr.:****VO/2018/2560**Federführend:  
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 23.01.2018

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

Verfasser: Prante, Beate

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar****Bebauungsplan Nr. 46/97 "Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III", 2.****Änderung****Aufstellungsbeschluss**

## Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.02.2018	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	15.02.2018	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“ das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung durchzuführen.
2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 46/97 wird wie folgt begrenzt:  
im Nordwesten: durch die Grünfläche (Ruderalfläche) Haffeld im Abstand von ca. 250 m zur Küstenlinie Wismarbucht  
im Nordosten: vom Wolfsburger Graben  
im Süden: vom Betriebsgelände Fa. Egger, Baufeld GI 3  
(Lageplan siehe Anlage 1)
3. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt zu machen
4. Die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Verwaltung durchzuführen.
5. Die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind von der Verwaltung durchzuführen.
6. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar mit der Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 46/97, 2. Änderung entsprechend Anlage 3 abzuschließen.

## Begründung:

Das Unternehmen EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG beabsichtigt in Ergänzung zum bestehenden bereits gewerblich genutzten Firmengelände die Erweiterung der vorhandenen Leim- und Tränkharzanlage auf dem eigenen Grundstück. Die für den Bau vorgesehene Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46/97 als „Industriegebiet“ und gleichzeitig als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Eine Bebauung wäre derzeit nicht zulässig.

Auf dem jetzt gewerblich genutzten Firmengelände wiederum besteht keine Möglichkeit zum Ausbau der Anlage.

Mit Schreiben vom 18.01.2018 (siehe Anlage 2) beantragt das Unternehmen deshalb die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46/97.

Ziel der Planung ist die Umwandlung der derzeit festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in ein bebaubares Industriegebiet. Art und Maß der baulichen Nutzung, wie z.B. Baufelder, zulässige Gebäudehöhen etc. sind hier entsprechend dem Konzept in Anlage 2 festzusetzen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung nimmt eine Fläche von ca. 2,6 ha ein.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/97 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Inanspruchnahme der derzeitigen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Bauleitplanverfahren entsprechend der rechtlichen Vorgaben zu prüfen. Des Weiteren werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens voraussichtlich u.a. Untersuchungen zu den aus der Anlagenerweiterung herrührenden Schallemissionen und den daraus resultierenden Immissionen, zu luftverunreinigenden Emissionen und Immissionen, zum Verkehrsaufkommen, zur Wasserver- und Entsorgung sowie zum Eingriff in die Landschaft und der damit verbundenen Veränderung des Landschaftsbildes erforderlich sein.

Städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben zur Erweiterung einer vorhandenen Leim- und Tränkharzanlage nicht entgegen.

Zur Erarbeitung des Bauleitplanes wird zwischen der Hansestadt Wismar und dem Unternehmen ein Städtebaulicher Vertrag (siehe Anlage 3) geschlossen.

## 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:

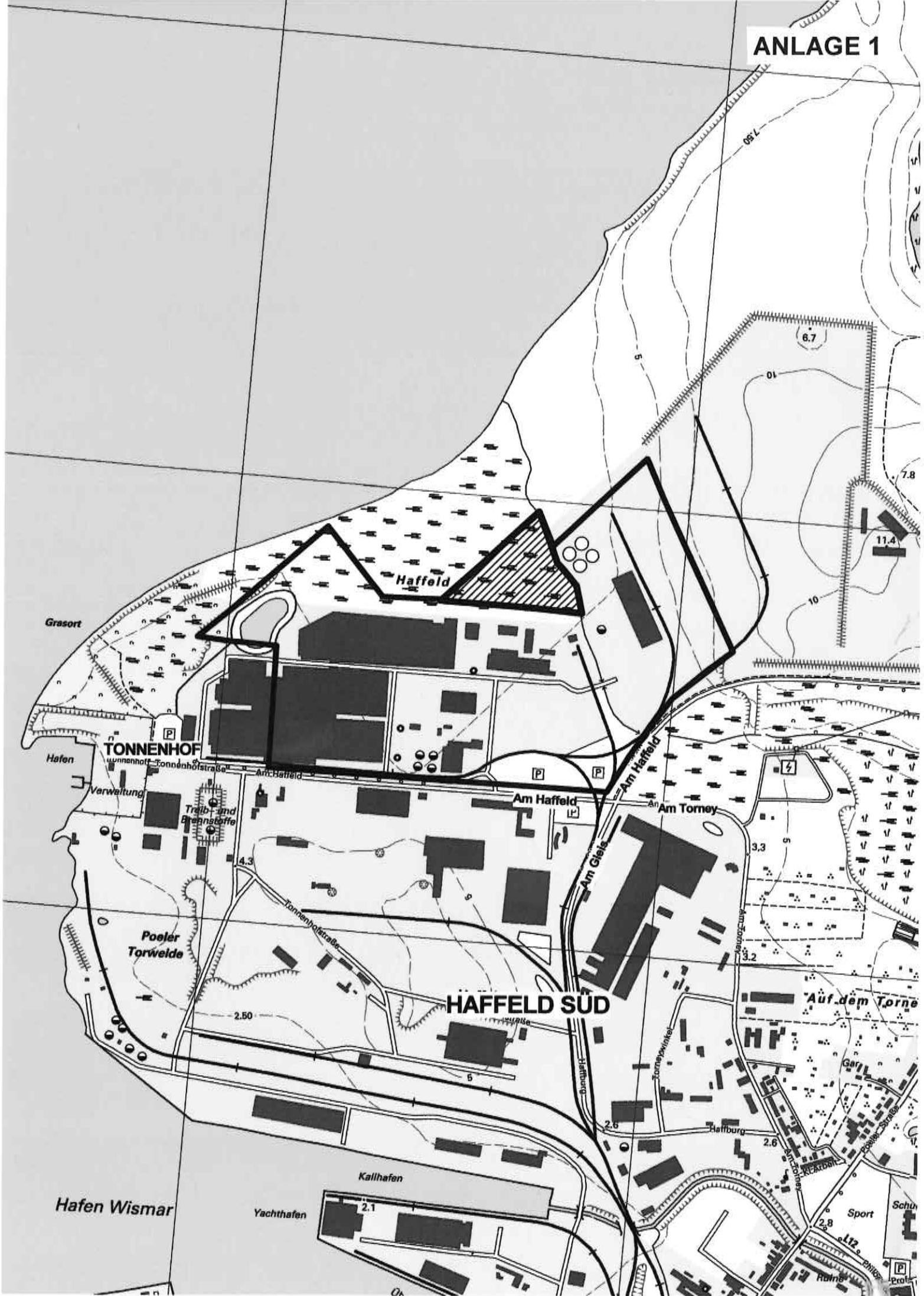
<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

## Anlage/n:

- 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 46/97, 2. Änderung
- 2 Antrag Fa. EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG
- 3 Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

# ANLAGE 1



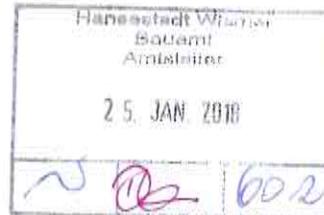
MEHR AUS HOLZ.



EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG  
Am Haffeld 1 • 23970 Wismar • Deutschland

Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar  
Bauamt, Abteilung Planung  
z. Hd. Herrn Groth  
Kopenhagener Straße 1

D-23966 Wismar



EGGER Holzwerkstoffe  
Wismar GmbH & Co. KG

Am Haffeld 1  
23970 Wismar  
Deutschland

T +49 3841 301-0  
F +49 3841 301-20222

info-wis@egger.com  
www.egger.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen  
mb

Datum  
23.01.2018

### EGGER - Holzwerkstoffwerk Wismar

#### Antrag auf 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46/97 - Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III

Sehr geehrter Herr Groth, sehr geehrte Frau Prante,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die in der Anlage zu diesem Schreiben gekennzeichnete Fläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“. Diese Fläche, für die eine Änderung des bestehenden B-Plans gewünscht wird, ist etwa 2,6 ha groß und befindet sich im Eigentum der EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co.KG. Sie wird im Süden durch die vorhandenen Anlagen der Leim- und Tränkharzanlage, im Osten durch den Wolfsburger Graben und die sich daran anschließenden Lagerflächen des Holzwerkstoffwerkes und im Nordwesten durch Ruderalflächen begrenzt.

Die vorhandene Leim- und Tränkharzanlage beliefert neben dem Holzwerkstoffwerk in Wismar auch die EGGER-Holzwerkstoffwerke in Brilon und Bevern. Sie ist vollständig ausgelastet. Fehlbedarfe der deutschen EGGER-Werke werden derzeit schon durch Dritte, z. B. BASF, gedeckt. Ab 2019 ist ein weiteres Holzwerkstoffwerk der EGGER-Gruppe in Polen betriebsbereit, das dann ebenfalls – zu Lasten des Werkes Brilon – mit Leim aus Wismar versorgt werden muss.

Aktuell beträgt die genehmigte und auch ausgeschöpfte Produktionskapazität der Leim- und Tränkharzanlage 210.000 t/a (170.000 t Leim und 40.000 t Tränkharz). Um die genannten Anlagen auch in Zukunft vom Standort Wismar aus beliefern zu können, wird eine Steigerung der Produktionskapazität auf bis zu 400.000 t/a, also nahezu eine Verdoppelung, angestrebt.

Handelsregister: Amtsgericht  
Schwerin HRA 1505; Geschäftsführer:  
Stefan Jacobs, Jürgen Buck,  
Bernhard Stübner, Ralf Borchers

PHG: EGGER Holzwerkstoffe Wismar  
Beteiligungs-GmbH  
Handelsregister: Amtsgericht  
Schwerin HRB 7226

Firmensitz: 23970 Wismar, Deutschland  
Steuer-Nr.: 079/184/01312  
UST ID: DE 812510443

Bankverbindung: Commerzbank Dortmund  
Konto: 7 713 873 00, BLZ 440 800 50  
IBAN: DE46 4408 0050 0771 3873 00  
BIC: DRESDEFF440

In den zurückliegenden Jahren sind Genehmigungs- und Anzeigeverfahren zur Steigerung der Produktionskapazität von ursprünglich 75.000 t auf bis zu 170.000 t Leim und von 15.000 t auf bis zu 40.000 t Tränkharz pro anno beschieden worden. Die Möglichkeiten durch Optimierungsmaßnahmen im Anlagenbestand Leistungssteigerungen zu generieren, sind damit ausgeschöpft. Die einzige Möglichkeit die Produktionskapazität den zukünftigen Bedarfen anzugleichen besteht darin, die zusätzlich benötigten Produktionsanlagen unmittelbar nördlich der vorhandenen Anlage und nördlich der ausgewiesenen Baugrenze zu errichten. Nur so lassen sich die zusätzlich benötigten Anlagenteile sinnvoll in den Anlagenbestand integrieren und die Produktionsabläufe optimieren. Andere Freiflächen stehen hierfür nicht zur Verfügung.

Um dieses Vorhaben realisieren zu können, bitte wir Sie hiermit um einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/97. Der zu überplanende Bereich ist derzeit im Bebauungsplan als Industriegebiet und zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen.

Deshalb wird aus betrieblicher und unternehmerischer Sicht die Erweiterung der bestehenden Anlage angestrebt. Durch die Kapazitätserweiterung würde sich die Abhängigkeit von Zweit- und Drittlieferanten reduzieren. Außerdem ließen sich durch die Nutzung modernster Anlagentechnik Qualitätsverbesserungen beim Leim erzielen. Die dann modernisierte Anlage entspräche, - ebenso wie die vorhandene vor etwa 16 Jahren - wieder dem Stand der Technik. Sie würde damit im EGGER-Verbund an Bedeutung gewinnen und somit auch einen wesentlichen Beitrag zur Standort- und Arbeitsplatzsicherung für die nächsten 10 bis 20 Jahre am Standort Wismar leisten.

Die wichtigsten Ausgangsstoffe für die Leim- und Tränkharzproduktion sind Methanol und Harnstoff. Sie entsprechen annähernd 90 % der benötigten Einsatzstoffe und werden bevorzugt per Schiff (Methanol) und Bahn (Harnstoff) angeliefert. Die Bevorratung erfolgt in Tankanlagen bzw. in der vorhandenen Harnstoffhalle. Der Abtransport der Fertigprodukte soll - sofern diese nicht im Holzwerkstoffwerk Wismar eingesetzt werden - per Bahn erfolgen.

Um etwaige mit der Änderung der Bauleitplanung verbundene Konflikte erkennen und Lösungsansätze erarbeiten zu können, sind Fachgutachten erforderlich. Aus heutiger Sicht sind insbesondere Belange des Natur- und Artenschutzes gutachtlich zu erfassen und zu bewerten. Teilbereiche des geplanten Anlagenstandortes sind in älteren Unterlagen als gesetzlich geschützte Biotope dargestellt, die bereits Gegenstand einer Bespre-

chung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises NWM waren. Aufgrund der naturgemäßen Veränderlichkeit von Biotopen ist eine spezielle Ausdifferenzierung der gesetzlich geschützten Biotope erforderlich, um deren tatsächliche Ausprägung und Ausdehnung feststellen und deren Betroffenheit klären zu können.

Die hierzu erforderliche Biotopkartierung und faunistische Sonderleistungen sollen zeitnah durchgeführt werden. Schon jetzt ist absehbar, dass für die Änderung des Bebauungsplanes und für die Errichtung und den Betrieb der zusätzlich geplanten Anlagenteile der Leim- und Tränkhharzproduktion weitere Untersuchungen erforderlich sind, u. a.

- zu den aus der Anlagenerweiterung herrührenden Schallemissionen und den daraus resultierenden Immissionen,
- zu luftverunreinigenden Emissionen und Immissionen,
- zum Verkehrsaufkommen,
- zur Wasserver- und Entsorgung sowie
- zum Eingriff in die Landschaft und der damit verbundenen Veränderung des Landschaftsbildes.

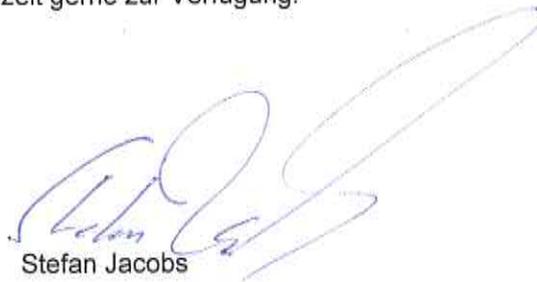
Wir würden eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Träger Öffentlicher Belange – TÖBs - und Bürger) im zeitigen Frühjahr 2018 begrüßen. In der Anlage befindet sich eine Skizze, in der die Erweiterung der Leim- und Tränkhharzanlage beispielhaft und in Rot hervorgehoben dargestellt ist. Zwischen Wolfsburger Graben und Leim- und Tränkhharzanlage ist zudem die Erweiterung der Gleisanlage vorgesehen. Die Bauhöhe der zusätzlich geplanten Anlagenteile entspricht in etwa der Bauhöhe der Bestandsanlagen der Leim- und Tränkhharzanlage. Dementsprechend wird die Bauhöhe einzelner Anlagenteile bis zu 20 m betragen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jürgen Buck".

Jürgen Buck

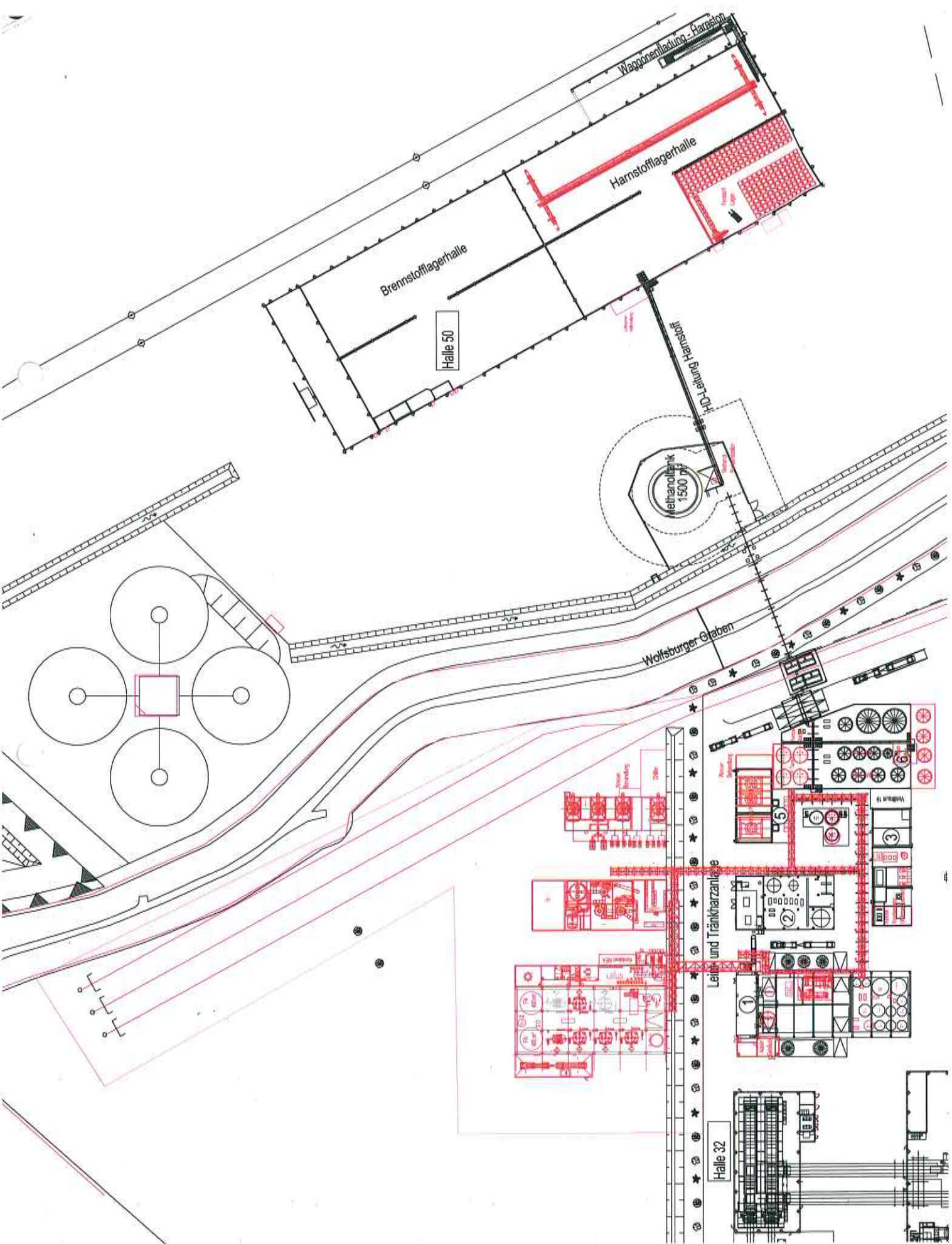
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Stefan Jacobs".

Stefan Jacobs

Anlagen

- Städtebaulicher Vertrag zur 2. Änderung des BP-Nr. 46/97
- Plangebiet
- Skizze „Erweiterung der Leim- und Tränkhharzanlage“





**Städtebaulicher Vertrag**  
**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/97**  
**„Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“**

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch

den Bürgermeister  
Herrn Thomas Beyer  
Am Markt  
23966 Wismar

- Stadt -

und

der Firma  
EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG  
Am Haffeld 1  
23966 Wismar

vertreten durch

die Geschäftsführer  
Herrn Jürgen Buck, Herrn Stefan Jacobs

- Vorhabenträgerin -

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 gekennzeichnet und umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 6/6 und 9/3 der Gemarkung Wismar, Flur 14.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Grundstücke.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,6 ha.

Der Planbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46/97, 1. Änderung als Industriegebiet und zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Eine Bebauung des Plangebietes ist gemäß der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zulässig. Mit der BPlan-Änderung sollen die Voraussetzungen für die Nutzung dieser Fläche für die Errichtung von baulichen Anlagen zur gewerblichen bzw. industriellen Nutzung geschaffen werden.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar ein Änderungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46/97, 1. Änderung durchzuführen. Der aufzustellende Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 46/97, 2. Änderung.

## § 2

### Vertragsgegenstand

1.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf ihre Kosten für das in § 1 genannte Gebiet die Planungsleistungen zu erbringen, deren Ergebnis ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan für das in der Anlage zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll (Bebauungsplan Nr. 46/97, 2. Änderung).

Die Vorhabenträgerin hat den Bebauungsplan durch einen in einer Architektenkammer bzw. Architekten-/Ingenieurkammer gelisteten Stadtplaner bzw. Architekten für Stadtplanung erstellen zu lassen (Nachweis erforderlich). Die Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen.

2.

Die Vorhabenträgerin wird auf ihre Kosten und in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar für das Bebauungsplangebiet eine Vermessung entsprechend der Richtlinien der Hansestadt Wismar beauftragen.

3.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten (beispielsweise Naturschutz, Artenschutz, Schallschutz, Verkehrskonzept, Entwässerungskonzept etc.) auf ihre Kosten beizubringen.

4.

Ermittelte erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und die damit einhergehenden Kosten der Durchführung dieser Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

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 der Vorhabenträgerin 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 Abwägungsergeb-

nisses beschränkt, stellt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne von § 4b BauGB dar.

### § 3

#### **Haftungsausschluss**

1.  
Der Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerin, die diese 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 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 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. 46/97, 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 die Vorhabenträgerin 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

Wismar, den *23.01.2018*

EGGER Holzwerkstoffe Wismar  
GmbH & Co. KG

  
Geschäftsführer

# Anlage

Lageplan über den Geltungsbereich  
(auch Untersuchungs-, Vertrags- oder Plangebiet genannt)

