

Vorlage

Nr.:

VO/2014/0920

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 15.05.2014

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
60 BAUAMT

Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof I – Am Klinikum, Teilbereich Nord"

1. Änderung

Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung
Öffentlich	12.06.2014	Bauausschuss	Vorberatung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof I – Am Klinikum, Teilbereich Nord“ das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung durchzuführen.

2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:
im Nordosten: von der Störtebeckerstraße
im Südosten: von der Planstraße A1
im Südwesten: von der Schiffbauerpromenade und der Planstraße A
im Nordwesten: von der Philipp-Müller-Straße
(Übersichtsplan siehe Anlage 1)

3. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich 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 2 BauGB sind von der Verwaltung durchzuführen.

6. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1, 1. Änderung entsprechend Anlage 3 mit den Eigentümern der im Geltungsbereich der 1. Änderung gelegenen Grundstücke zu schließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof I – Am Klinikum, Teilbereich Nord“ ist seit dem 21.03.2010 rechtskräftig. Für die Bauflächen wurden hier Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet sowie Sondergebiet Klinik getroffen, vorgesehen ist eine offene Bebauung mit Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern (Stadtviellen).

Die ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Wohnhäuser sind zwischenzeitlich vollständig rückgebaut worden; die Fläche stellt sich derzeit als unbebaute Brachfläche dar.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 möchte die Hansestadt Wismar auf die anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum reagieren. In der Analyse zu den freien Wohnbaukapazitäten innerhalb der 2. Fortschreibung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), bestätigt von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.09.2013, ist dargelegt, dass derzeit bis 2020 innerhalb der Stadt ein Fehlbedarf an Wohnbauflächen (rechtskräftige Bebauungspläne mit Erschließung) von 329 Wohneinheiten besteht. Als Maßnahme zur Zielerreichung wurde hier explizit die Entwicklung eines integrierten Wohnquartiers mit lockerer Bebauung in offener Bauweise im Bereich der Rückbaufläche Leuchttfeuer/Fischerpier/Zum Netzboden genannt.

Seitens der Grundeigentümer ist es nun beabsichtigt, ein solches Wohngebiet zu entwickeln. Hierzu sollen im Bebauungsplan aufgrund eines modifizierten städtebaulichen Konzeptes ausgewählte Parameter wie Grundflächenzahl, Traufhöhen, Baugrenzen und Anzahl der Vollgeschosse in den Baugebieten sowie die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen geändert werden.

Nach Rücksprache mit dem Geschäftsführer des Hanse-Klinikums wird zudem die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet Klinik festgesetzte Fläche nicht als Erweiterungsfläche für das Unternehmen benötigt. Diese wie auch Teile der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sollen künftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

(siehe Anlage 2 – Antrag der Grundeigentümer auf Änderung des Bebauungsplanes)

Es ist vorgesehen, zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit den Grundeigentümern 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 laufende Haushaltsjahr (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:

Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2 – Antrag der Grundeigentümer

Anlage 3 (3a und 3b) – Entwurf Städtebaulicher Vertrag

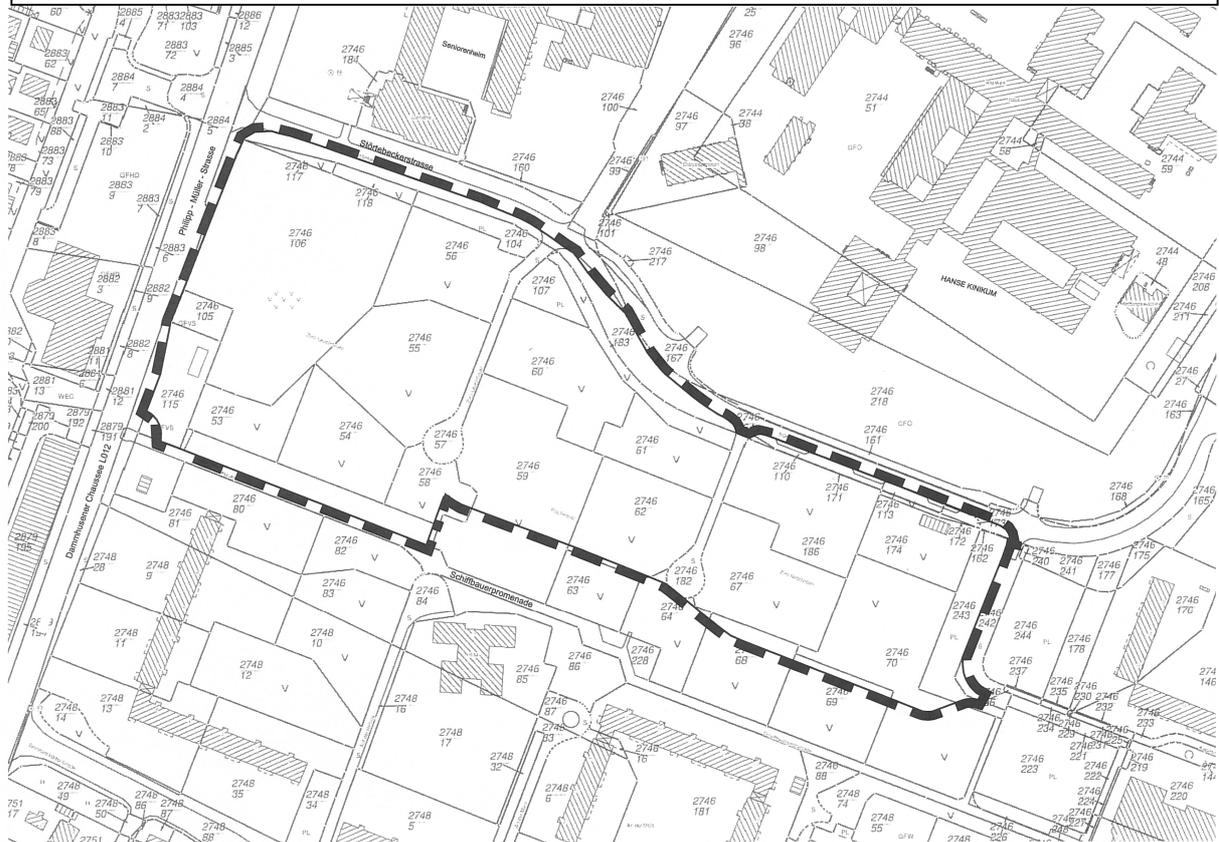
Der Bürgermeister

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

Hansestadt Wismar

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord"

Übersichtsplan über den Geltungsbereich der 1. Änderung



Hansestadt Wismar
Bauamt
Frau Nadine Domschat-Jahnke
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Wismar, den 22.05.2014

Gemeinsamer Antrag der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar und der Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord"

Sehr geehrte Frau Domschat-Jahnke,

die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar und die Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG beantragen hiermit gemeinschaftlich die Änderung des o.g. Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 der Hansestadt Wismar.

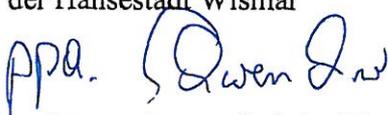
Mit dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes reagieren die Antragsteller als Flächeneigentümer auf die anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum. Nachgefragt werden sowohl Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Stadtvillen als auch attraktive Mietwohnungen innerhalb moderner Wohnanlagen. Um diese Nachfrage befriedigen und ein entsprechendes städtebauliches Konzept umsetzen zu können, soll der im Jahr 2010 beschlossene Bebauungsplan Nr. 67/06/1 eine Änderung erfahren.

Inhalt der Änderung soll im Wesentlichen die Optimierung der verkehrlichen Erschließungsanlagen, die Erweiterung von Baugrenzen sowie die Umwidmung des Sondergebietes "Klinik" und der westlich angrenzenden Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet sein. Darüber hinaus soll, bei Beibehaltung der bisherigen Firsthöhen, die Errichtung von 2 - 3 Vollgeschossen ermöglicht, die Festsetzung von Traufhöhen aufgehoben und die Grundflächenzahlen (GRZ) auf einheitlich 0,4 angehoben werden. Ziel dieser Änderungen ist es, auf den derzeit brachliegenden Flächen moderne Architekturformen zu ermöglichen. Enge Baufenster, die Festsetzung von nur einem Vollgeschoss sowie an traditionellen Bauformen orientierte Traufhöhen erschweren die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen und damit die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum.

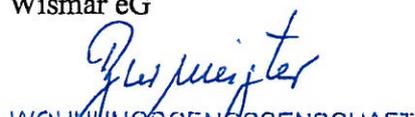
Wir bitten um eine wohlwollende Prüfung unseres Änderungsantrages.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar


Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar
Juri - Gagarin - Ring 55
23966 Wismar

Wohnungsgenossenschaft Union
Wismar eG


WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
UNION WISMAR eG
Am Salzhauff/An der Koggenoor 09a
23966 Wismar

**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 67/06/01
„Wohngebiet Friedenshof I – Am Klinikum, Teilbereich Nord“
1. Änderung**

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herr Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

- Stadt -

und der Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Geschäftsführer
Herr Klaus-Dieter Thauer
Juri-Gagarin-Ring 55
23966 Wismar

- Vorhabenträger 1 -

sowie der Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG

vertreten durch den Vorstand/Prokuristin
Herr Axel Burmeister/Frau Kornelia Wilken
Am Salzhaff/An der Koggenoor 9a
23966 Wismar

- Vorhabenträger 2 -

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

§ 1

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger 1 ist Eigentümer der Grundstücke 2746/60, 2746/61, 2746/62, 2746/63, 2746/64, 2746/68, 2746/107 und 2746/186.

Der Vorhabenträger 2 ist Eigentümer der Grundstücke 2746/53, 2746/54, 2746/55, 2746/56, 2746/59, 2746/67, 2746/69, 2746/104, 2746/105, 2746/106, 2746/115, 2746/118, 2746/172 und 2746/174.

Der zeitnahe Erwerb der Grundstücke 2746/58 und 2746/70 (Eigentümerin Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG) ist seitens der Vorhabenträger beabsichtigt.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67/06/01 „Wohngebiet Friedenshof I – Am Klinikum, Teilbereich Nord“. Dieser ist seit dem 21.03.2010 rechtskräftig.

Die Vorhabenträger beantragen bei der Hansestadt Wismar für den Bereich ihrer Grundstücke eine Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar für den genannten Bereich das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/01 „Wohngebiet Friedenshof I – Am Klinikum, Teilbereich Nord“ durchzuführen.

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3,6 ha.

§ 2

Vertragsgegenstand

1.

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

2.

Die Vorhabenträger werden auf ihre 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, verpflichten sich die Vorhabenträger, auch diese auf seine Kosten beizubringen.

4.

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

Den Vorhabenträgern 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 Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigen, ist ausgeschlossen.

2.

Auch für den Fall des Nichtzustandekommens eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes haben die 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. 67/06/01 „Wohngebiet Friedenshof I – Am Klinikum, Teilbereich Nord“, 1. 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 sechsfach ausgefertigt. Die Stadt und die 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

Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar

Wohnungsgenossenschaft
Union Wismar eG

.....

.....

.....

Hansestadt Wismar

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II -
Am Klinikum, Teilbereich Nord"

Übersichtsplan über den Geltungsbereich der 1. Änderung

