

Vorlage**Nr.:****VO/2014/0945**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

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

Datum: 08.07.2014

Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar**Bebauungsplan Nr. 19/91/3 "Wohngebiet Redentin Ost",****2. Änderung,****Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	28.08.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 „Wohngebiet Redentin Ost“ die 2. Änderung im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.
2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird wie folgt begrenzt:
im Norden: von der südlichen Begrenzungslinie der Grundstücke Netzweg 32-34
im Osten: vom Reusenweg sowie von der westlichen Begrenzungslinie der Grundstücke Reusenweg 1-9
im Süden: von der nördlichen Begrenzungslinie der Grundstücke Landgang 2-4
im Westen: von der östlichen Begrenzungslinie der Grundstücke Inselstraße 9-11
(Übersichtsplan siehe Anlage 1)
3. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 13/91/3 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.
6. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 19/91/3, 2. Änderung

entsprechend Anlage 3 mit der Eigentümerin der Grundstücke des Änderungsbereiches abzuschließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 19/91/3 „Wohngebiet Redentin Ost“ ist seit dem 22.11.2003 rechtskräftig. Ein Teil des Plangebietes im Bereich Netzweg wurde bereits in den vergangenen Jahren entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

Mit Schreiben vom 29.04.2014 beantragte die Eigentümerin der Grundstücke 4116/6 und 4116/21 eine Änderung von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Eigentümerin beabsichtigt, die Nutzung der im Plangebiet gelegenen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Gartenanlage aufzugeben und diese Fläche gemeinsam mit der sich ebenfalls in ihrem Eigentum befindlichen benachbarten Wohnbaufläche als neuen Wohnbaustandort zu entwickeln. Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (jeweils ca. vier Wohneinheiten) sowie zwei bis vier Einfamilienhäusern, ggf. als Doppelhäuser auf einer Fläche von insgesamt ca. 4.000 m².

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

Städtebauliche Gründe stehen dem Änderungsersuchen nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich auf einem in den Stadtorganismus integrierten Standort in einem Wohngebiet.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Änderungsbereiches ist das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung als beschleunigtes Verfahren durchzuführen.

Es ist vorgesehen, zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit der Grundeigentümerin 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
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2 – Antrag der Grundeigentümerin

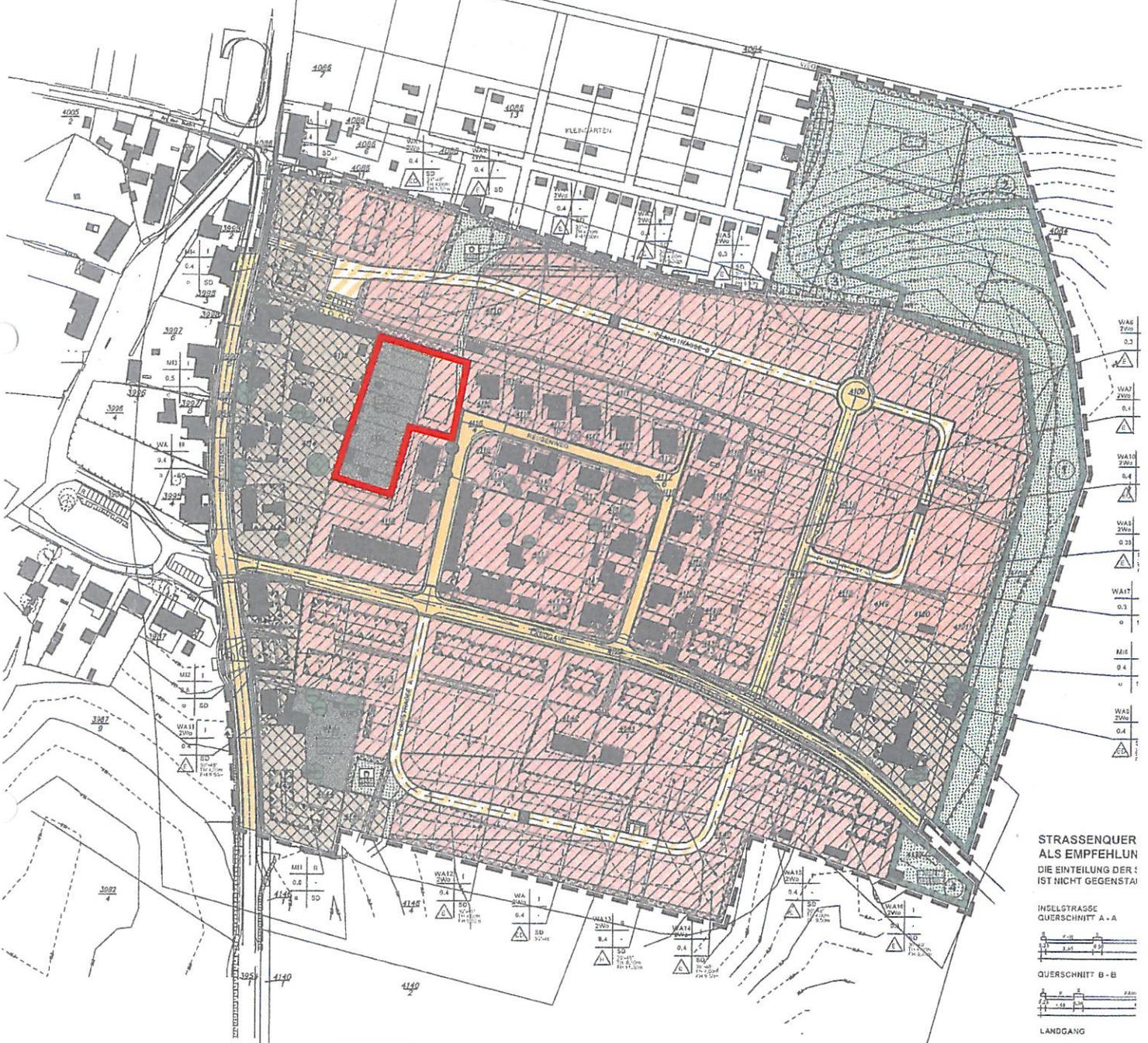
Anlage 3 – Entwurf Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN
 TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 19/91/3
 WOHNGEBIET REDENTIN OST

TEIL A PLANZEICHNUNG



 Geltungsbereich der Änderung

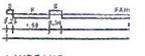
 N M 1 : 1000

STRASSENQUER
 ALS EMPFEHLUNG
 DIE EITEILUNG DER
 IST NICHT GEGENSTÄ

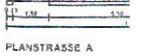
INSELSTRASSE
 QUERSCHNITT A - A



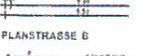
QUERSCHNITT B - B



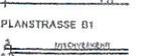
LANDGANG



PLANSTRASSE A



PLANSTRASSE B



PLANSTRASSE B1



PLANSTRASSE B2



Gemeinde Krusenhagen

Der Bürgermeister

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Am Markt 1
23966 Wismar

Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Herr Lange	038426/410-30	Kru/la-ha	29.04.2014

Bebauungsplan-Nr. 19/91/3 „Redentin Ost“

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Baufeldes WA, Landgang- Ecke Reusenweg (Flurstücke 4116/6 und 4116/21)

Sehr geehrter Herr Beyer,

die Gemeinde Krusenhagen ist Eigentümerin der im Betreff benannten Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19/91/3 „Redentin Ost“ der Hansestadt Wismar.

Die Grundstücke sind hier als „Allgemeines Wohngebiet WA“ und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privater Kleingarten“ festgesetzt.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Nutzung der Gartenanlage aufzugeben und das Grundstück für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Nach Prüfung der Situation erscheint es uns städtebaulich durchaus sinnvoll zu sein, im Inneren des Baugebietes weitere Grundstücke für den Wohnungsbau auszuweisen.

Geplant ist der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern sowie von Einfamilienhäusern auf einer Fläche von insgesamt ca. 4.000 m².

Die Mehrfamilienhäuser sollen im rückwärtigen Bereich der vorhandenen mehrgeschossigen Wohnhäuser entlang der Straßen „Landgang“ und „Reusenweg“ und die Einfamilienhäuser im Übergang zur vorhandenen Eigenheimsiedlung errichtet werden.

Die Zufahrten der hinterliegenden Grundstücke können über Stichwege erfolgen, die direkt an die vorhandenen Erschließungsstraßen anbinden.

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de

Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62, BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G. Wismar, BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE04 1306 1078 0003 2211 56, BIC: GENODEF1HWI
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32, BIC: BYLADEM1001

Hiermit beantragen wir, ein B- Plan - Änderungsverfahren mit vorgenannter Zielstellung einzuleiten:

1. Umwandlung von Grünfläche / Kleingarten in Wohnbauland WA
2. Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem Baukonzept

Zur Beurteilung des Vorhabens ist dem Antrag ein Lageplan als Bebauungsstudie beigelegt.

Als Antragsteller erklären wir uns bereit, alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes entstehen, zu übernehmen und hierüber einen städtebaulichen Vertrag mit der Hansestadt Wismar abzuschließen.

Wir bitten, dem Antrag stattzugeben und die Änderung nach Möglichkeit im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Haker
Bürgermeister



Anlage: Auszug B-Plan,
Lageplan mit Geltungsbereich
Bebauungsstudie



GEPLANTE BEBAUUNG



Doppelhaus bzw. Einfamilienhaus eingeschossig - mit ausgebautem DG



Mehrfamilienhaus zweigeschossig - mit ausgebautem DG

Bebauungsstudie
zum Antrag auf Änderung des
B-Planes Nr. 19/91/3 "Redentin Ost"
der Hansestadt Wismar

M 1 : 1000

Stand 25.04.2014





Auszug aus der Liegenschaftskarte Nordwestmecklenburg

Gemarkung: 130332 / Wismar

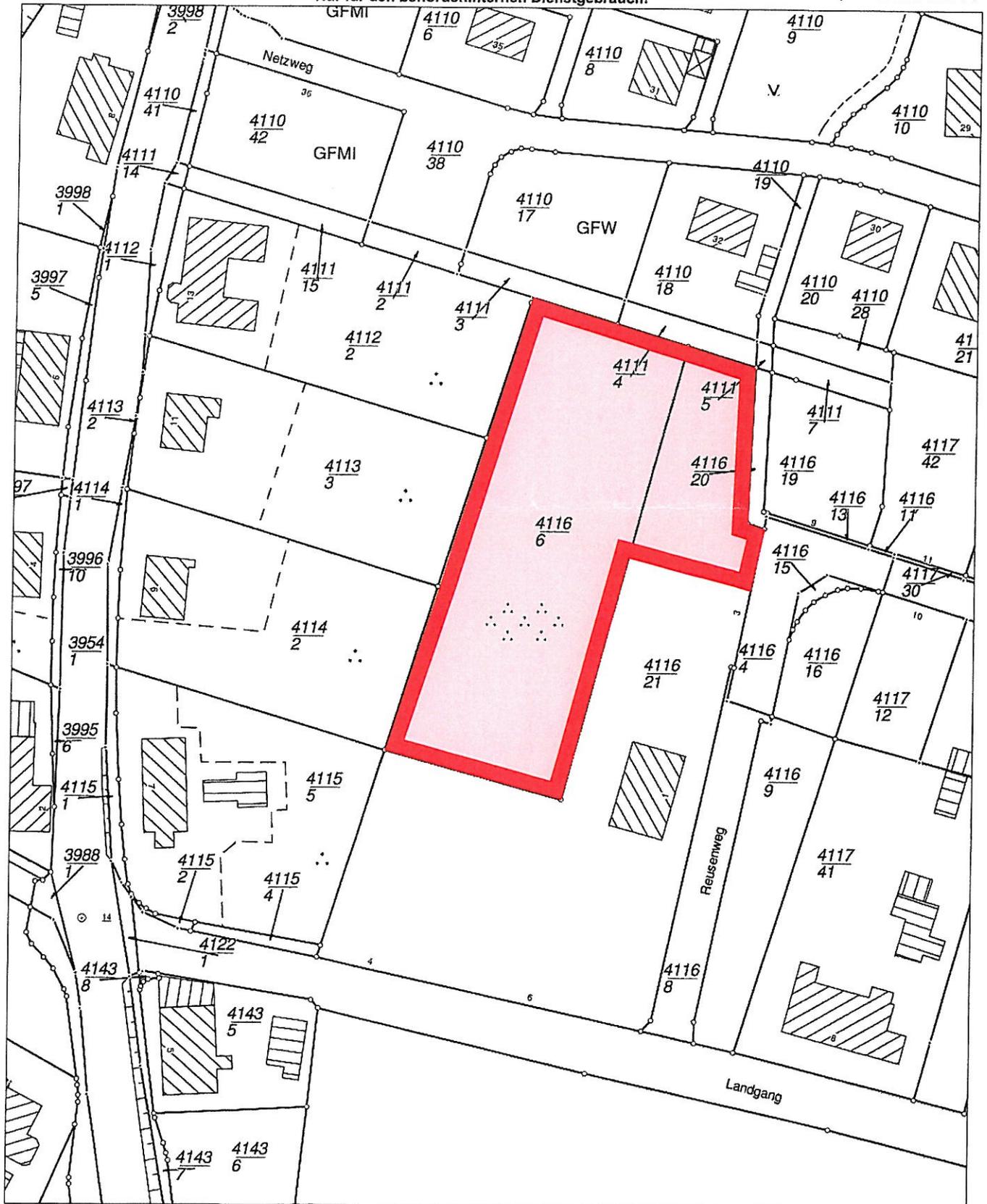
Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Flur: 1

Maßstab ca. 1:1000

Kartengrundlage: Fachdatenbank ALK im KGIS NWM
Nur für den behördeninternen Dienstgebrauch!

Wismar, den 28.04.2014



**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 19/91/3
„Wohngebiet Redentin Ost“
2. Änderung**

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herr Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der

Gemeinde Krusenhagen

vertreten durch den Bürgermeister
Herr Harry Haker
c/o Amt Neuburg
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

– Vorhabenträgerin –

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

§ 1

Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Grundstücke 4116/6 und 4116/21.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 „Wohngebiet Redentin Ost“. Dieser ist seit dem 22.11.2003 rechtskräftig. Der Vorhabenträger beantragt bei der Hansestadt Wismar für den Bereich seiner Grundstücke eine Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar für den genannten Bereich das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 „Wohngebiet Redentin Ost“ durchzuführen.

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha.

§ 2 Vertragsgegenstand

1.

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

2.

Die Vorhabenträgerin wird 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, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auch diese auf ihre Kosten beizubringen.

4.

Eventuell 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 Abwägungsergebnisses beschränkt, stellt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne von § 4 b 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. 19/91/3 „Wohngebiet Redentin Ost“, 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

Krusenhagen, den

Hansestadt Wismar

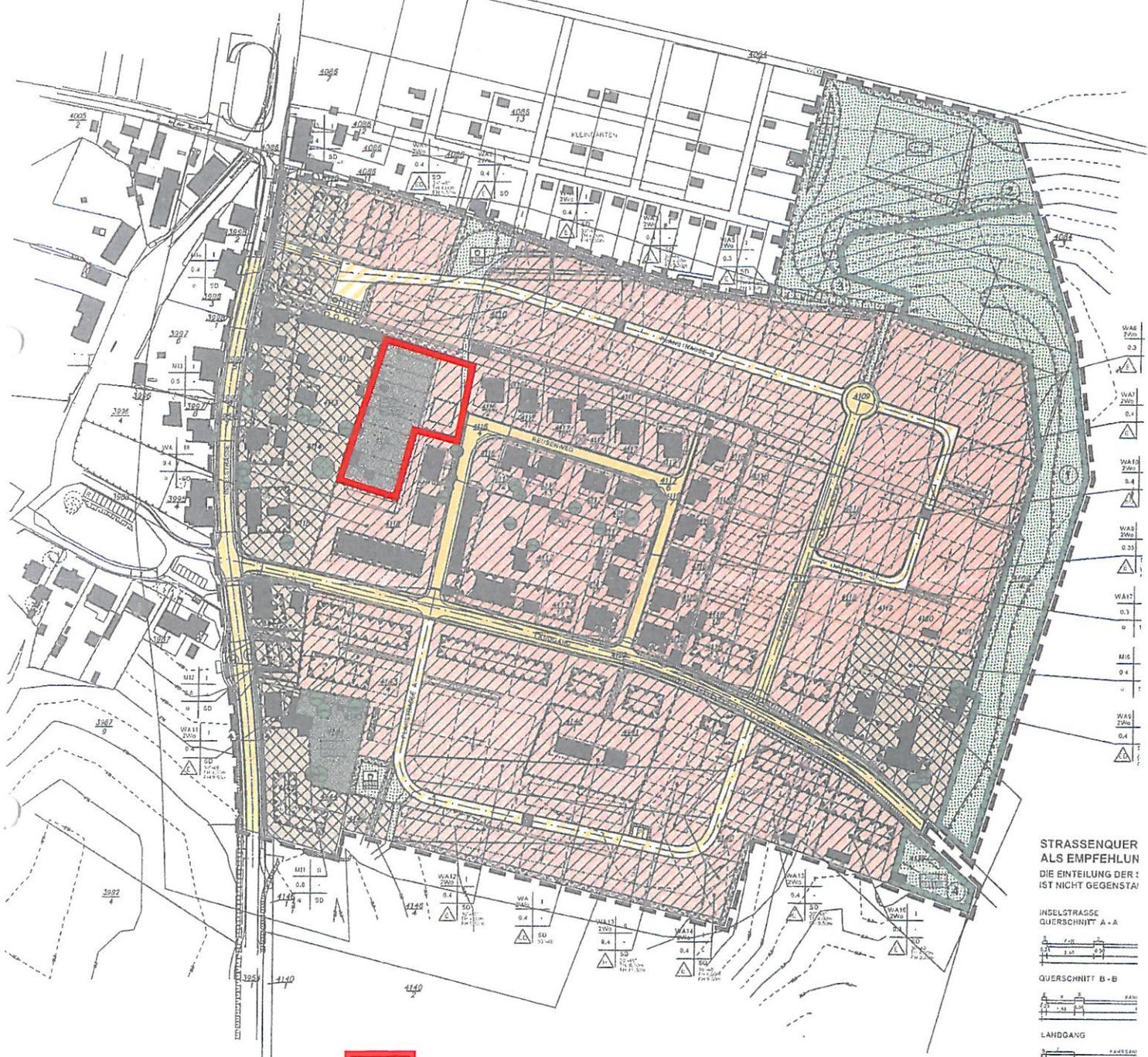
Gemeinde Krusenhagen

Thomas Beyer
Bürgermeister

Harry Haker
Bürgermeister

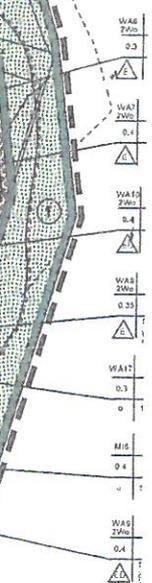
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN
TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 19/91/3
WOHNGEBIET REDENTIN OST

TEIL A PLANZEICHNUNG



 Geltungsbereich der Änderung

 M 1 : 1000



STRASSENQUER
ALS EMPFEHLUNG
DIE ENTEILUNG DER
IST NICHT GEGENSTÄ

