

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft 60 BAUAMT	Nr.	VO/2019/3130 öffentlich
	Datum:	26.06.2019
	Verfasser:	Prante, Beate
Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow", 6. Änderung Aufstellungsbeschluss		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.08.2019	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	29.08.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ (siehe Anlage 1 – rote Linie) das Bauleitplanverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

2. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch eine Linie in ca. 80 m Abstand nördlich der Straße Am Ring (Planstraße B)

im Osten: durch die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese sowie dem in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 festgesetzten Gewerbegebiet (Funkturn)

im Süden: durch die Straße Am Ring (Planstraße B)

im Westen: durch die Gewerbegrundstücke 4785/24 und 4785/26

(siehe Anlage 1)

3. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist von der Verwaltung durchzuführen.

5. 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. 10/91, 6. Änderung entsprechend Anlage 3 abzuschließen.

Begründung:

Die Firma IT Dr. Gambert GmbH hat das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ erworben und beabsichtigt dort eine Produktionsstätte für Sensoren der unterschiedlichsten Anwendungsbereiche neu zu errichten. Die derzeitigen Räumlichkeiten des Unternehmens in der Altstadt, Hinter dem Chor sind zur Kapazitätserweiterung sowie Optimierung der Produktion und Logistik nicht weiter ausbaufähig.

Der geplante Gebäudekomplex, bestehend aus einem Büro- und Sozialtrakt, zwei Produktionsbereichen und einem Zentrallager ist als kompakte Anlage geplant, um optimale Produktionsabläufe und die hohen Ansprüche an den Produktionsprozess sicherstellen zu können.

Dieser Gebäudekomplex kann baurechtlich nicht entsprechend der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/91 errichtet werden, die Planung sieht hier insbesondere folgende Abweichungen vor:

- der Gebäudekomplex hat maximale Abmessungen von 87 x 55 m, zulässig sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m
- der Gebäudeteil des Büro- und Sozialtraktes benötigt eine Gebäudehöhe von maximal 14 m, zulässig sind maximal 10 m
- Klärung zur Fassadengestaltung

Mit Schreiben vom 12.06.2019 beantragte das Unternehmen die Einleitung des Änderungsverfahrens und legte das städtebauliche Konzept vor (siehe Anlage 2); die Planungskosten werden durch das Unternehmen übernommen, hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen (siehe Anlage 3).

Städtebauliche Gründe stehen dem Änderungsersuchen nicht entgegen.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet dargestellt bzw. festgesetzt, eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden. Dies darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden, wenn die zu versiegelnde Fläche weniger als 20.000 m² beträgt. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 beträgt lediglich ca. 9.430 m², die zu versiegelnde Fläche entsprechend weniger.

Ein weiteres Kriterium ist gemäß § 13a BauGB die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Auch dieses trifft am Standort zu. Die Fläche wurde bereits in der Vergangenheit als Gewerbegebiet genutzt, hier war bis Dezember 2013 das Unternehmen Qualifizierungs- und Entwicklungsgesellschaft Wismar mbH (QEG) angesiedelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. In diesem kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

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:

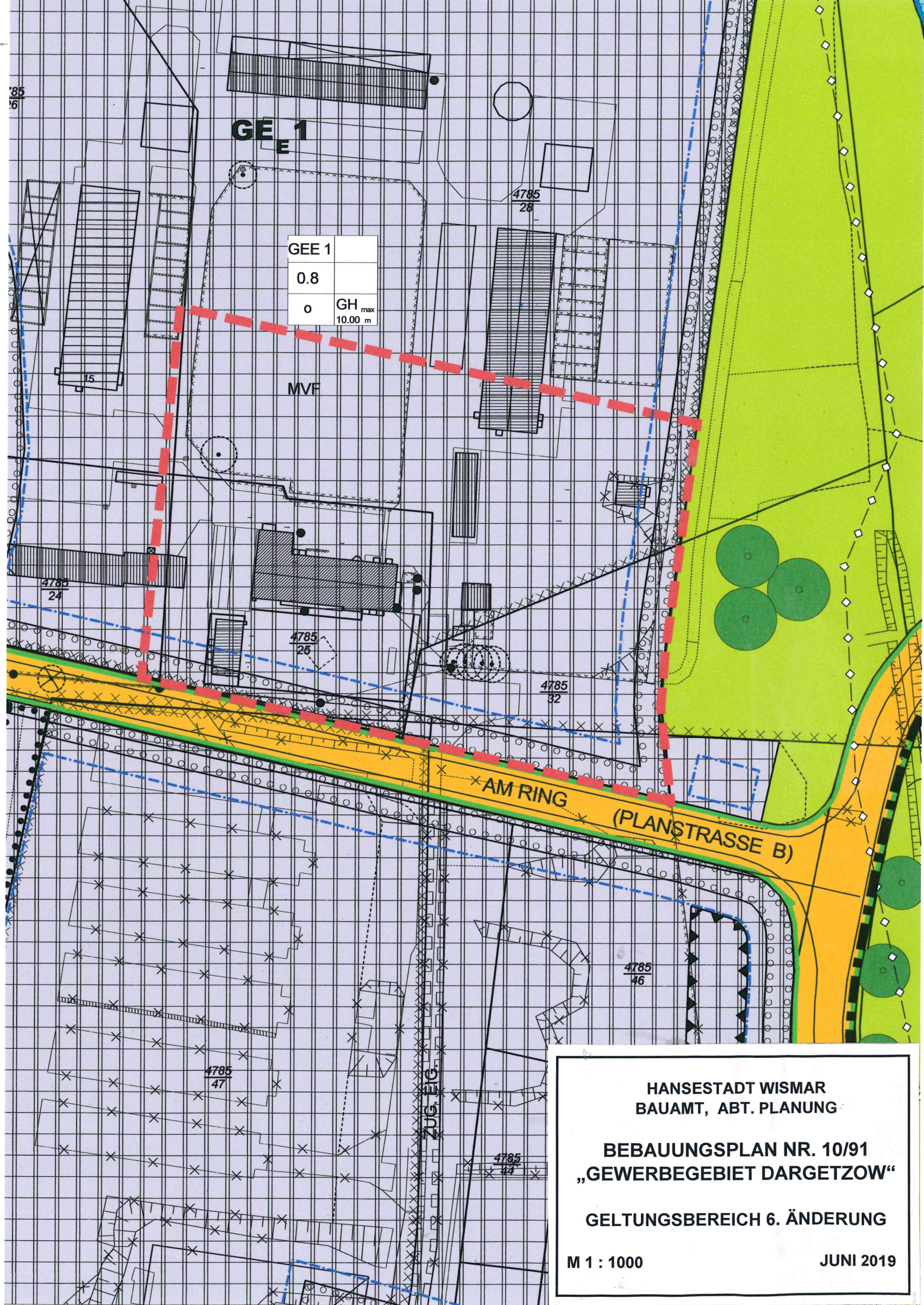
☒	neu
☒	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

- 1 Geltungsbereich 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91
- 2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 und Städtebauliches Konzept
- 3 Entwurf Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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



GEE 1

GEE 1	
0.8	
0	GH _{max} 10.00 m

MVF

AM RING (PLANSTRASSE B)

ZUG. EG.

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91
„GEWERBEGEBIET DARGETZOW“

GELTUNGSBEREICH 6. ÄNDERUNG

M 1 : 1000

JUNI 2019



Planungsgesellschaft Goß mbH | Schulstraße 16 | 23966 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Planungsgesellschaft Goß mbH

Schulstraße 16
23966 Wismar

Telefon: 03841 200230

Fax: 03841 260719

buero@pg-goss.de

www.pg-goss.de

HypoVereinsbank

IBAN DE63 2003 0000 0638 0197 86

BIC HYVEDEMM300

Volks- und Raiffeisenbank eG

IBAN DE09 1406 1308 0004 2794 50

BIC GENODEF1GUE

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hartmut Goß

Amtsgericht Schwerin

HRB: 9326

Ust-ID.-Nr.: DE 251 700 891

Steuer-Nr.: 080/ 116/ 03220

Wismar, 12.06.2019

IT Dr. Gambert GmbH
Neubau eines Produktionsgebäudes im Gewerbegebiet Dargetzow
Am Ring 10, 23970 Wismar
Antrag auf Änderung des B- Plans 10/91

Sehr geehrte Damen und Herren,

die IT Dr. Gambert GmbH ist Eigentümer der Flurstücke 4785/25, 4785/32 und 4785/28 im Gewerbegebiet Dargetzow, B-Plan-Gebiet 10/91.

Das Unternehmen ist auf die Produktion von Sensoren für die unterschiedlichsten Anwendungsbereiche spezialisiert und vertreibt seine Produkte weltweit.

Die derzeitigen Räumlichkeiten in der Altstadt von Wismar, Hinter dem Chor, sind für eine Kapazitätserweiterung sowie die Optimierung der Produktion und Logistik nicht weiter ausbaufähig.

Aus diesem Grund wurde ein Grundstück im Gewerbegebiet Dargetzow erworben, der den Neubau eines Produktionsgebäudes ermöglicht. Der geplante Gebäudekomplex, bestehend aus einem Büro- und Sozialtrakt, 2 Produktionsbereichen und einem Zentrallager, ist als kompakte Anlage geplant, um optimale Produktionsabläufe und die hohen Ansprüche an den Produktionsprozess sicherzustellen.

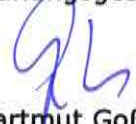
Die Planung sieht folgende Abweichungen von den Festsetzungen des B-Plans vor, die eine entsprechende Änderung des B-Plans erfordern:

Abweichung	Festsetzung B-Plan
der Gebäudekomplex hat maximale Abmessungen von 87 x 55 m	(1.Änderung Begründungstext) 2.2 Maß der baulichen Nutzung [...] Die festsetzung der Bauweise erfolgt als offene, d.h. es ist die Errichtung von einzelnen, freistehenden Gebäuden bis zu einer Länge von 50 m zulässig. [...]
der 3-geschossige Gebäudeteil des Büro- und Sozialtraktes benötigt eine Gebäudehöhe von max. 14 m	(1.Änderung Begründungstext) 2.2 Maß der baulichen Nutzung [...] Die Höhenentwicklung der Gebäude soll max. 10m über dem Bezugspunkt betragen. [...]
Klärung der Formulierung erbeten – die Fassadengestaltung soll teilweise mit nichtglänzenden, metallischen Elementen erfolgen	(2.Änderung Textteil Planzeichnung) C.1. Gebäudegestaltung/ Außenwände Bei der Gestaltung der Außenwände sind hochglänzende Baustoffe wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, nicht zulässig.

Dem anliegenden Lageplan ist die Einordnung des Gebäudes zu entnehmen. Die Änderung sollte sich auf den gekennzeichneten Bereich beziehen (Fläche 8.000 m²).

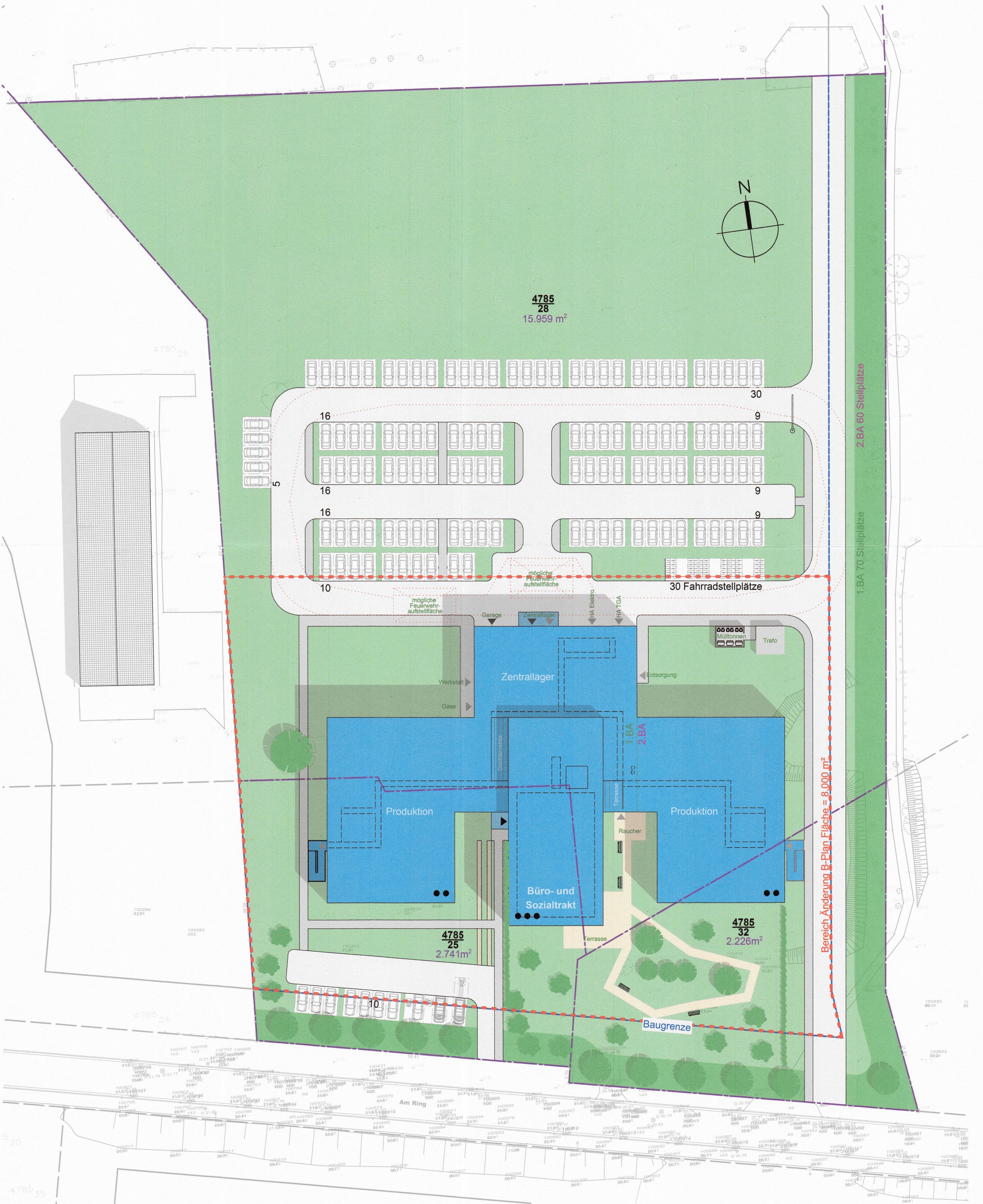
Im Auftrag des Grundstückseigentümers und Bauherrn, der IT Dr. Gambert GmbH, beantragen wir die Änderung des B- Planes 10/91.

Mit freundlichen Grüßen
Planungsgesellschaft Goß mbH


Hartmut Goß

Anlage:

- Vorentwurfsplanung: Lageplan vom 11.06.2019 M. 1:500
- Generalplanervollmacht



Bauvorhaben:		Neubau Produktionsgebäude Am Ring * 23970 Wismar		Lageplan	
Bauherr:	 INTERNATIONALTECHNOLOGIES DR. GAMBERT	Planer:	 Planungsgesellschaft Goß mbH Schulstraße 16 * 23966 Wismar Tel. 03841 200230/31 E-mail: buero@pg-goss.de	Stand:	11.06.2019
				Phase:	VORENTWURF
				Maßstab:	1:500
				Id.-Code:	PG 0621
				gezeichnet:	K.Tröst
				bearbeitet:	K.Tröst
		geprüft:	H. Goß		

**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 10/91
„Gewerbegebiet Dargetzow“
6. Änderung**

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch

den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der

IT Dr. Gambert GmbH

vertreten durch

den Geschäftsführer
Herrn Uwe Kirsch
Hinter dem Chor 21
23966 Wismar

– Vorhabenträgerin –

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

§ 1

Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerin hat die Flurstücke 4785/25, 4785/28, 4785/32 und 4785/38 der Gemarkung Wismar, Flur 1 zur Errichtung eines Produktionsbetriebes erworben. Die Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 2. Änderung. Diese ist als Satzung der Hansestadt Wismar seit dem 23.09.2012 rechtskräftig.

Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein derartiges Bauvorhaben geschaffen werden, sollen einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung (Lageplan siehe Anlage) geändert werden.

Ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Vorhabenträgerin gestellt.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar für den genannten Bereich das Bauleitplanverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ durchzuführen. Eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung ist vorgesehen.

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet. Die Gesamtgröße des zu ändernden Plangebietes beträgt ca. 0,9 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 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 die Erstellung des Bebauungsplanes erforderliche Leistungen wie z.B. eine Vermessung entsprechend der Datenübertragungsvorschrift der Hansestadt Wismar beauftragen.

3.

Für den Fall, dass die Stadt zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens die Einholung von Fachgutachten (z.B. Naturschutz etc.) für erforderlich hält, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auch diese Leistungen auf ihre Kosten zu veranlassen und 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 Planungsunter-

lagen 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 § 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. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 6. 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 zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin 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

Wismar, den

12.06.2019

Hansestadt Wismar

IT Dr. Gambert GmbH

Thomas Beyer
Bürgermeister

Uwe Kirsch
Geschäftsführer

IT Dr. Gambert GmbH

Hinter dem Chor 21

23966 Wismar, Germany

Phone: +49-(0) 3841-22 00 50

Fax: +49-(0)-3841-22 00 522

