

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT	Nr.	VO/2019/3308 öffentlich
	Datum:	21.11.2019
	Verfasser:	Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplanes Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker
Straße/Philosophenweg",
1. Änderung,**

Aufstellungsbeschluss

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.12.2019	Bau- und Sanierungsausschuss	
Öffentlich	19.12.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße/Philosophenweg“.
2. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Bahnstrecke Wismar – Rostock)
 - im Osten: durch das unbebaute Grundstück östlich des Dorsteinweges
 - im Süden: durch die Wohnbaugrundstücke der Rostocker Straße 7-39
 - im Westen: durch die Grundstücke des Philosophencenters und der ATU Werkstatt
(siehe Anlage 1 - Übersichtsplan)
3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße/Philosophenweg“.
4. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.
5. Die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 vorgesehene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Verwaltung durchzuführen.

6. Die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind durchzuführen.
7. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen entsprechend Anlage 4 mit der Deutschen Reihenhause AG, Sitz in Köln, zu schließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße/Philosophenweg“ ist seit dem 10.06.2007 rechtskräftig.

Allerdings konnte das darin geplante Wohn- und Mischgebiet insbesondere auf den ehemaligen Flächen des Betriebsgeländes der Mecklenburger Fleischwaren GmbH bis heute nicht umgesetzt werden. Der Bereich zwischen Rostocker Straße und den Bahnanlagen stellt sich hier weiterhin als ein städtebaulicher Missstand dar.

Die Deutsche Reihenhause AG Köln bekundet nun Interesse an diesen Flächen. Gemäß ihres Antrages (siehe Anlage 2) auf Aufstellung einer 1. Änderung zum vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan ist seitens der Deutschen Reihenhause AG beabsichtigt, ein Konzept für preisgünstiges Wohnen durch den Bau von unterschiedlichen Reihenhaustypen für ca. 100 Wohneinheiten zu realisieren. (siehe Anlage 3)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 hat eine Größe von ca. 9,27 ha.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Für die im FNP ausgewiesenen gemischten Bauflächen ist die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche im Bereich Rostocker Straße/Philosophenweg“ erforderlich.

Seitens der Hansestadt Wismar ist vorgesehen, mit der Deutschen Reihenhause AG, Sitz in Köln, einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (siehe Anlage 4) abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

<input checked="" type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen
<input type="checkbox"/>	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

<input checked="" type="checkbox"/>	Die Maßnahme ist keine Investition
<input type="checkbox"/>	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
<input type="checkbox"/>	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 – Geltungsbereich der 1. Änderung / B-Plan Nr. 61/04

Anlage 2 – Antrag des Vorhabenträgers

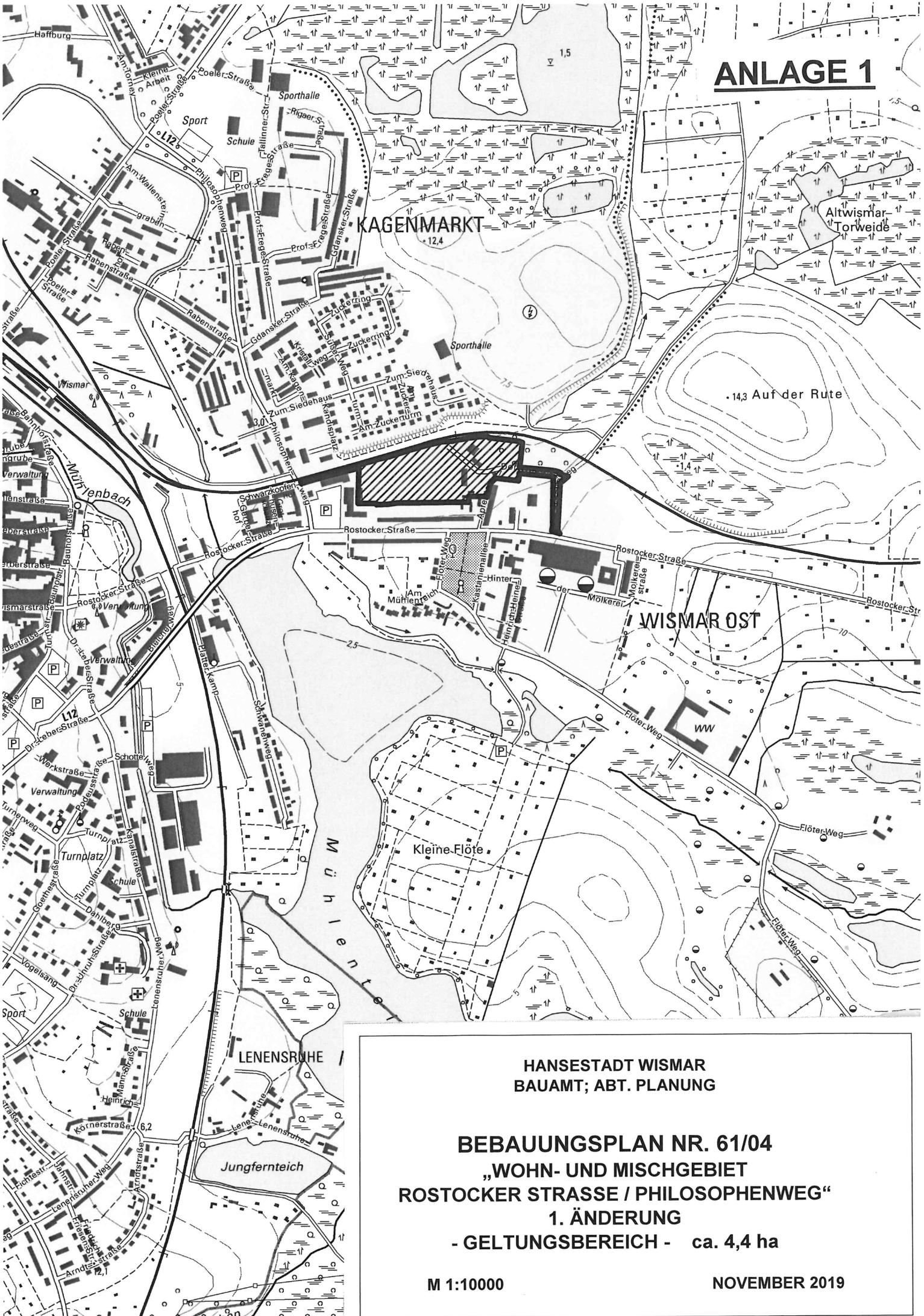
Anlage 3 – Bebauungskonzept

Anlage 4 – Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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

ANLAGE 1

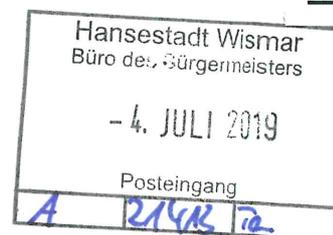


HANSESTADT WISMAR
BAUAMT; ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 61/04
„WOHN- UND MISCHGEBIET
ROSTOCKER STRASSE / PHILOSOPHENWEG“
1. ÄNDERUNG
- GELTUNGSBEREICH - ca. 4,4 ha

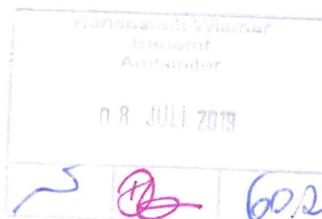
M 1:10000

NOVEMBER 2019



Deutsche Reihenhäuser / Banksstraße 6 / 20097 Hamburg

Hansestadt Wismar,
Der Bürgermeister,
Herr Thomas Beyer
Rathaus, Am Markt 1
23966 Wismar



Hamburg, 03.07.2019

Simon Federau

Leiter Büro Hamburg
Leiter Projektentwicklung
Region Nord

Deutsche Reihenhäuser AG
Banksstraße 6
20097 Hamburg

Telefon 040 2190105-12
Telefax 040 2190105-54
Mobil 0172 7480554

simon.federau@reihenhäuser.de
www.reihenhäuser.de

Vorstellung Bebauungskonzept in der Rostocker Straße, 23970 Wismar

Sehr geehrter Herr Beyer,

Wir, die Deutsche Reihenhäuser AG, beabsichtigen eine wohnbauliche Entwicklung auf einem Grundstück in der Rostocker Straße. In Abstimmung mit der Eigentümerin Ines Hinrichs und Claus Müller vom Büro für Architektur- und Bauleitplanung – BAB in Wismar, haben wir ein Bebauungskonzept für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entwickelt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61/04

„Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“.

Gerne möchten wir Ihnen in diesem Schreiben unser Unternehmen und das Konzept in groben Zügen vorstellen und freuen uns über einen persönlichen Termin zur näheren Erläuterung.

Die Deutsche Reihenhäuser AG

Ziel der Deutschen Reihenhäuser AG ist es, den Traum vom eigenen Haus für Familien in der Stadt- bezahlbar- wahr zu machen. Durch die Spezialisierung auf drei variantenreduzierte Reihenhäuserstypen werden die Baukosten gesenkt. Hinzu kommt eine sparsame Nutzung der verfügbaren Flächen, was trotz steigender Grundstücks- und Immobilienpreise die Bereitstellung von preiswertem Wohneigentum zur Folge hat.

In den drei Häuserstypen ‚Lebensfreude‘, ‚Wohntraum‘ und ‚Familienglück‘ fanden bislang mehr als 10.000 Familien bundesweit in rund 300 Wohnparks ein neues Zuhause. Zugleich hat das Unternehmen den Anspruch, Häuser anzubieten bei denen auch die Lebensqualität im Wohnumfeld stimmt. In den Wohnquartieren integriert sie Gemeinschaftsplätze und Aufenthaltsmöglichkeiten, wo die Bewohner zusammenkommen können. Dort ist Nachbarschaft lebendig.

Das Konzept

Auf dem Grundstück in der Rostocker Straße kann ein neues Wohnquartier mit 83 Reihenhäusern entstehen, das den Ansprüchen verschiedener Bewohner gerecht wird. Vor allem junge Familien werden durch die 62 Wohneinheiten des Häuserstyps 145m² Familienglück angesprochen. Jedoch werden mit dem kleinsten Häuserstyp 85m² Lebensfreude auch Paare oder Senioren berücksichtigt, die sich verkleinern möchten. In

Anke Lamek M.Sc.

Projektentwicklung

Deutsche Reihenhäuser AG
Banksstraße 6
20097 Hamburg

Telefon 040 2190105-13
Telefax 040 2190105-11
Mobil 0151 58064031

anke.lamek@reihenhäuser.de
www.reihenhäuser.de

Bankverbindung

Kreissparkasse Köln
IBAN: DE81 3705 0299 0000 4632 94
BIC: COKSDE33XXX

Vorstand Dr. Daniel Arnold (Vors.),
Carsten Rutz, Stefan Zimmermann
Aufsichtsrat Thorsten Näbig (Vors.),
Kirstine Hoegenhaven Seitzberg, Norbert Geilen

Registergericht Köln / HRB 61776
USt-IdNr. DE 223877532



Deutsche Reihenhaus

dieser Kombination entsteht somit ein durchmischtes und belebtes Quartier, das gerade auch in Hinblick auf die perspektivischen Entwicklungen am Wismarer Arbeitsmarkt zentralen und bezahlbaren Wohnraum anbietet.

Die Erschließung des Wohngebiets stellt sich in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan als eine öffentliche Ringerschließung dar, die im westlichen Gebietsteil um eine zweite private Ringerschließung erweitert wird. Die Anbindung an die Rostocker Straße (bspw. Linksabbieger) ist im weiteren Prozess genauer abzustimmen.

Ganz im Sinne der Hauptintention der Deutschen Reihenhaus AG werden bezahlbare Verkaufspreise zur Schaffung von Wohneigentum für Familien angestrebt. Durch die serielle und spezialisierte Bauweise werden die Baukosten geringgehalten, was sich deutlich im Endkundenpreis wiedergespiegelt.

Zur Realisierung dieses Konzepts wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans 61/04 erforderlich, die Claus Müller vom Büro- BAB begleiten wird. Die Deutsche Reihenhaus AG übernimmt alle anfallenden Kosten, die mit der B-Plan Änderung in Zusammenhang stehen und ist gerne bereit einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wismar abzuschließen.

Wir hoffen, Ihnen eine für Sie und die zukünftige Entwicklung der Hansestadt Wismar interessante Kurzvorstellung unseres Unternehmens und unserer Projektidee unterbreitet zu haben und freuen uns auf Ihre Rückmeldung bzw. ein persönliches Kennenlernen und vertiefenden Austausch hierzu.

Mit freundlichen Grüßen

Simon Federau
Leiter Projektentwicklung
Region Nord

Anke Lamek M.Sc.
Projektentwicklung

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungskonzept

Bankverbindung

Kreissparkasse Köln
IBAN: DE81 3705 0299 0000 4632 94
BIC: COKSDE33XXX

Vorstand Dr. Daniel Arnold (Vors.),
Carsten Rutz, Stefan Zimmermann
Aufsichtsrat Thorsten Näbig (Vors.),
Kirstine Hoegenhaven Seitzberg, Norbert
Geilen

Registergericht Köln / HRB 61776
USt.-IdNr. DE 223877532

Bezahlbares Wohnen in Wismar

Antrag auf Änderung des Bebauungsplan 61/04
Alte Fleischeriei – Rostocker Straße/ Dorsteinweg

Kurzbeschreibung des Vorhabens

Auf dem Grundstück in der Rostocker Straße kann ein neues Wohnquartier mit 115 Reihenhäusern entstehen, das den Ansprüchen verschiedener Bewohner gerecht wird.

Vor allem junge Familien werden durch die 60 Wohneinheiten des Haustyps 145m² Familienglück angesprochen. Jedoch werden mit dem kleinsten Haustyp 85m² Lebensfreude auch Paare oder Senioren berücksichtigt, die sich verkleinern möchten. In dieser Kombination entsteht somit ein durchmischtes und belebtes Quartier, das gerade auch in Hinblick auf die perspektivischen Entwicklungen am Wismarer Arbeitsmarkt zentralen und bezahlbaren Wohnraum anbietet.

Die Erschließung des Wohngebiets stellt sich in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan als eine öffentliche Ringerschließung im Trennungsprinzip dar, die im westlichen Gebietsteil um eine zweite öffentliche Ringerschließung als Mischverkehrsfläche erweitert wird. Der Dorsteinweg wird zur Andienung des neuen Quartiers ertüchtigt und die südlich anschließende Zeilenbebauung in der Rostocker Straße rückwärtig mit erschlossen.

Des Weiteren sind fußläufige Anbindungen an das weitere Umfeld berücksichtigt, um eine ganzheitliche Vernetzung des Quartiers zu erreichen.

Für die Bewohner selbst wurde ein Stellplatzschlüssel von 2 Stück je Wohneinheit vorgesehen sowie zusätzliche 10% an Besucherstellplätzen.

Zur effizienten Energieversorgung werden standardmäßig Blockheizkraftwerke eingesetzt.

Bezüglich der Abfallentsorgung wurde zusätzlich zu den erforderlichen Abfallsammelplätzen ein Containerstandort am Rande des Quartiers zum Dorsteinweg für Altglas etc. eingeplant.

Ein weiteres Teilgebiet ist für die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes vorgehalten, um den durch die Neuplanung entstehenden Bedarfen gerecht zu werden.

Ganz im Sinne der Hauptintention der Deutschen Reihenhäuser AG werden bezahlbare Verkaufspreise zur Schaffung von Wohneigentum für Familien angestrebt.

Durch die serielle und spezialisierte Bauweise werden die Baukosten geringgehalten, was sich deutlich im Endkundenpreis wiederspiegelt.

20.11.2019 | Antrag auf Änderung des Bebauungsplan 61/04

Kurzvorstellung des Grundstücks





Städtebauliche Rahmendaten

Wohnanlage mit 115 Reihenhäusern
 14 x 85 m² Lebensfreude
 41 x 120 m² Wohnraum
 60 x 145 m² Familiengürtel

Flächenangaben

- Gesamtgrundstück 41.339 m²
- davon Teilfläche 1 10.185 m²
- davon Teilfläche 2 2.848 m²
- davon Teilfläche 3 8.130 m²
- davon Teilfläche 4 3.717 m²
- davon Teilfläche 5 4.092 m²
- davon Teilfläche 6 6.068 m²
- davon öffentliche Erschließung 6.299 m²
- Fuß- und Radweg (außerhalb TF 1-6) 170 m²
- Dorsteinweg 2.627 m²
- davon Straße 1.988 m²
- davon Fußweg 639 m²

Stellplatznachweis

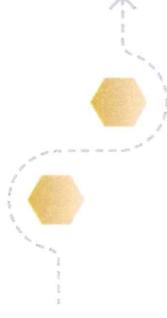
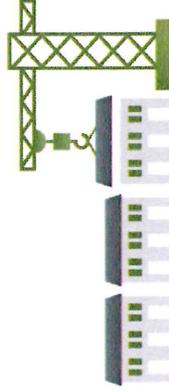
- erforderliche Anzahl nachgewiesene Anzahl
- Stellplätze (privat) 178 51
- Garagen (privat) 51 51
- Besucherstellplätze 24 24
- Stromtankstelle 3 3

Kurzvorstellung der Deutschen Reihenhauser AG

Strukturen und Ziele

- Zielsetzung: Bezahlbares Wohneigentum für Familien schaffen
- Erfolgsrezept: Serielle, spezialisierte Bauweise
- Jahresleistung 2018: rund 800 Wohneinheiten bundesweit

Mehr als 200 Mitarbeiter.
Architekten, Bauzeichner,
Betriebswirte, Fachplaner,
Geografen, Ingenieure,
Maurermeister, Juristen,
Techniker und viele mehr.



Geringe Komplexität und
weniger Koordinierungsbedarf
auf der Baustelle

Reibungslose
Abläufe

Kontinuierliche
Verbesserungen

20.11.2019 | Antrag auf Änderung des Bebauungsplan 61/04

Kurzvorstellung der Deutschen Reihenhauses AG

Erfolgsrezept Serielles Bauen

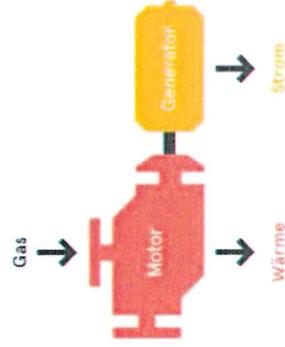


Ästhetik

Wir verbinden die serielle Bauweise mit Ästhetik und einem wertigen Erscheinungsbild. Die Fassaden und die Außenbereiche der Wohnparks werden individuell für jeden Standort geplant.

Unser Energiekonzept

Blockheizkraftwerk



Blockheizkraftwerk Deutsche Reihenhaus

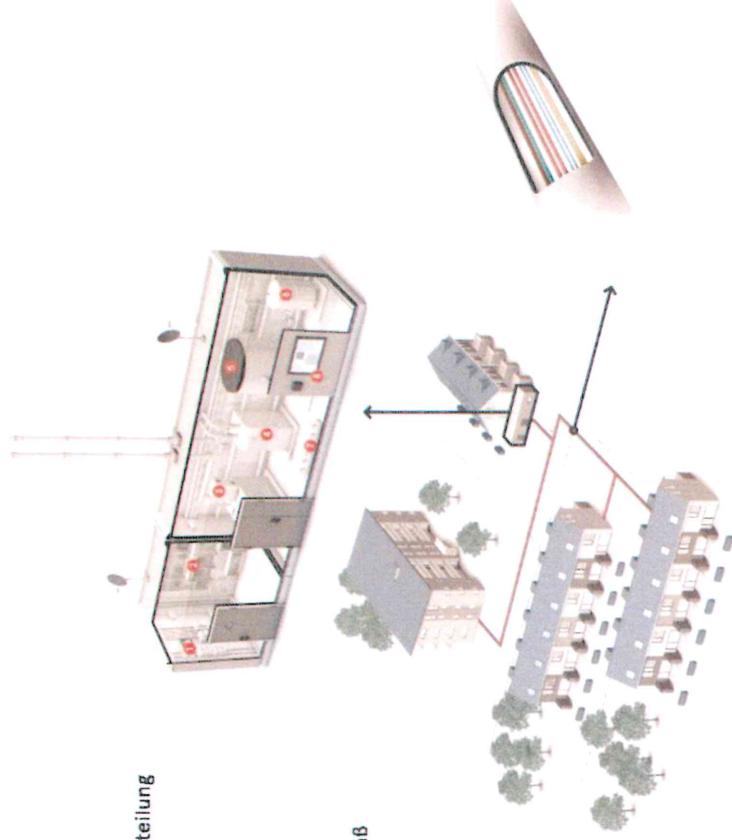


Konventionell



● Wärme ● Strom ● Verlust

- 1 Internetanschluss
- 2 Niederspannungshauptverteilung
- 3 Blockheizkraftwerk
- 4 Gasbrennwertkessel
- 5 Heizungspufferspeicher
- 6 Membranausdehnungsgefäß
- 7 Heizkreisverteiler
- 8 Infotafel



Vorteile einer WEG

- > Geringe Nebenkosten
- > Gepflegte Nachbarschaft
- > Verantwortungsvolles Handeln

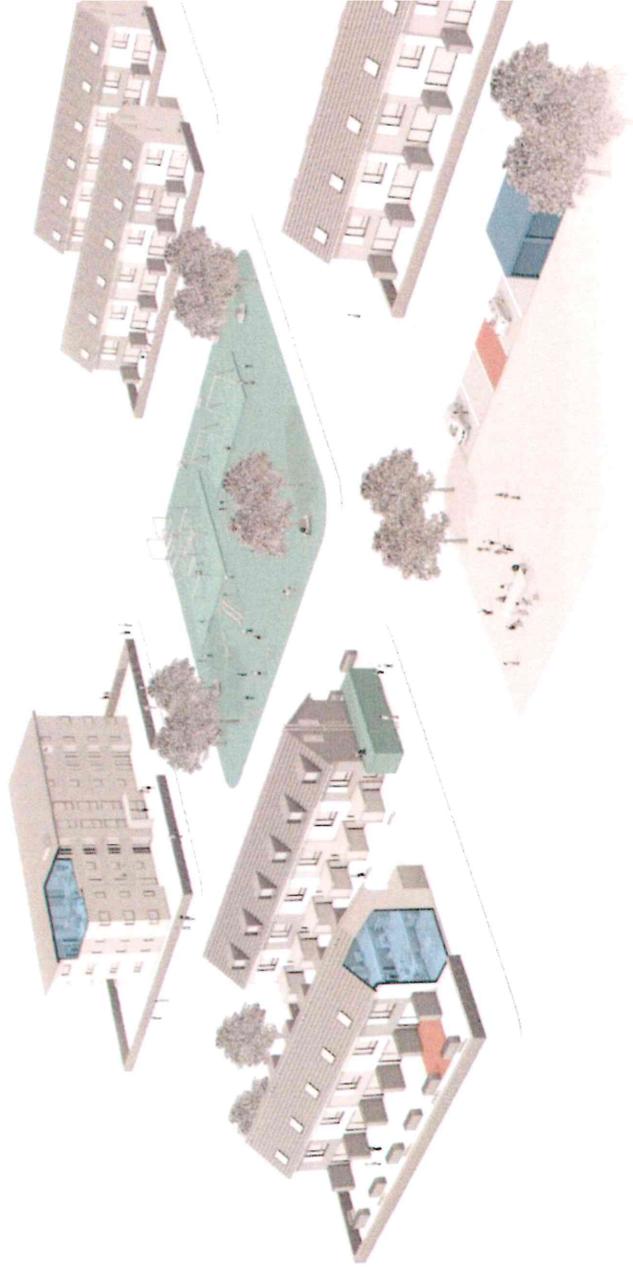
Eigentumsverteilung

Gemeinschaftseigentum

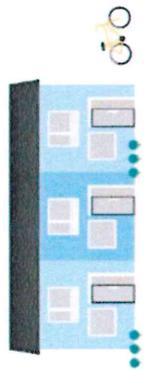


Sondernutzungsrecht

Sondereigentum



Unsere drei Reihenhäuser



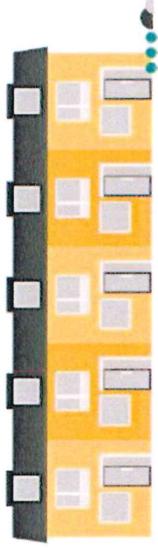
85 m² Lebensfreude

Für Singles, Paare, Kleinfamilien



120 m² Wohnraum

Für junge Familien

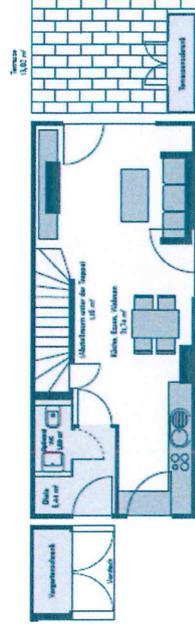
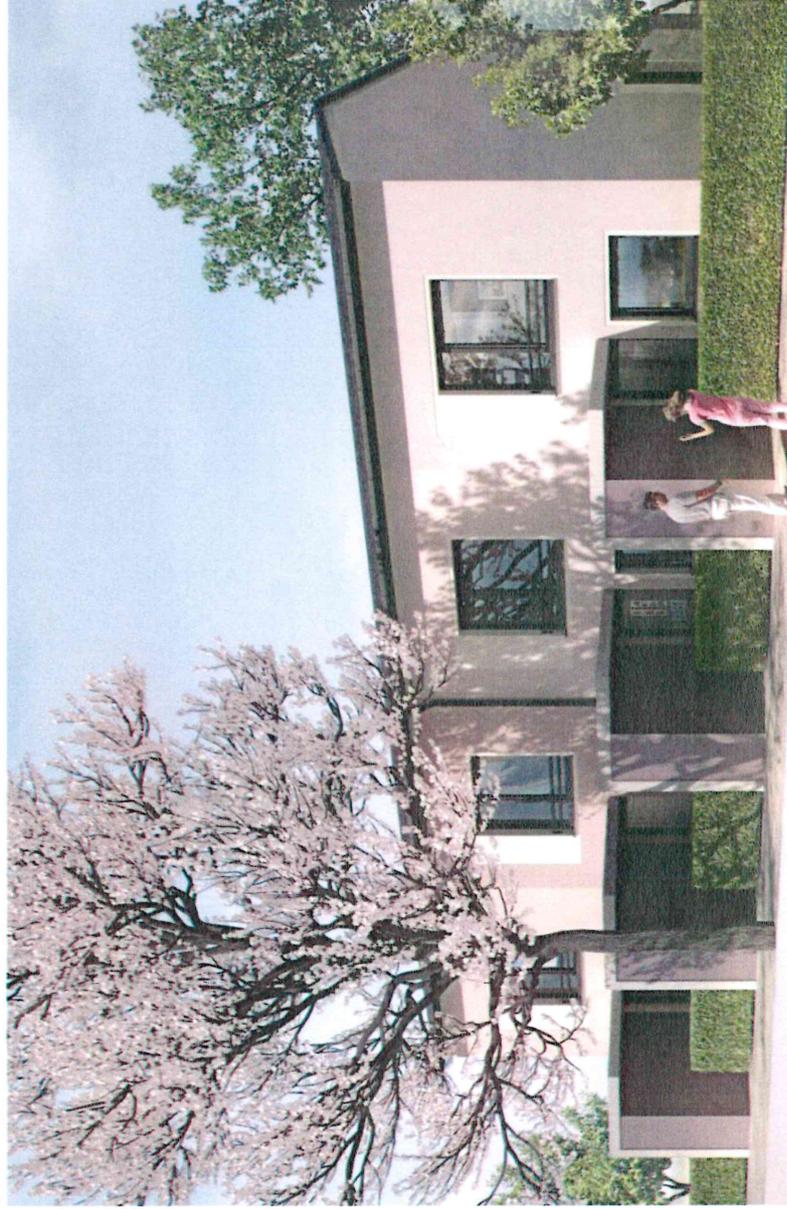


145 m² Familienglück

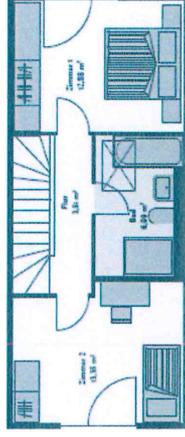
Für Familien mit viel Platzbedarf

20.11.2019 | Antrag auf Änderung des Bebauungsplan 61/04

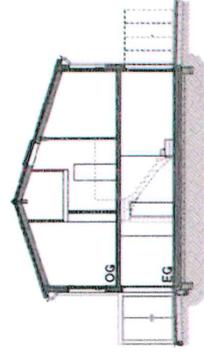
85 m² „Lebensfreude“



Grundriss Erdgeschoss



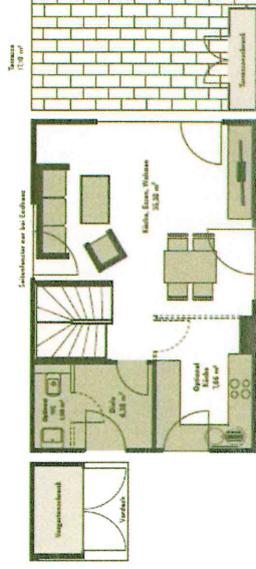
Grundriss Obergeschoss



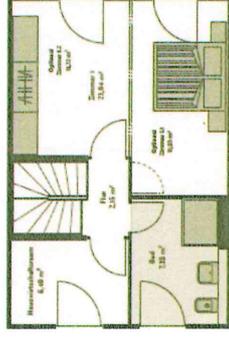
Schnitt 85 m² Lebensfreude

20.11.2019 | Antrag auf Änderung des Bebauungsplan 61/04

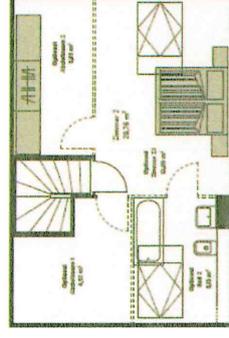
120 m² „Wohnraum“



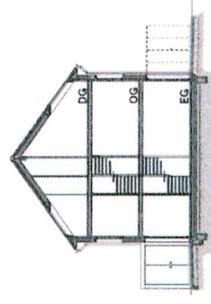
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



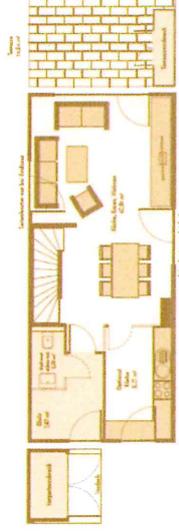
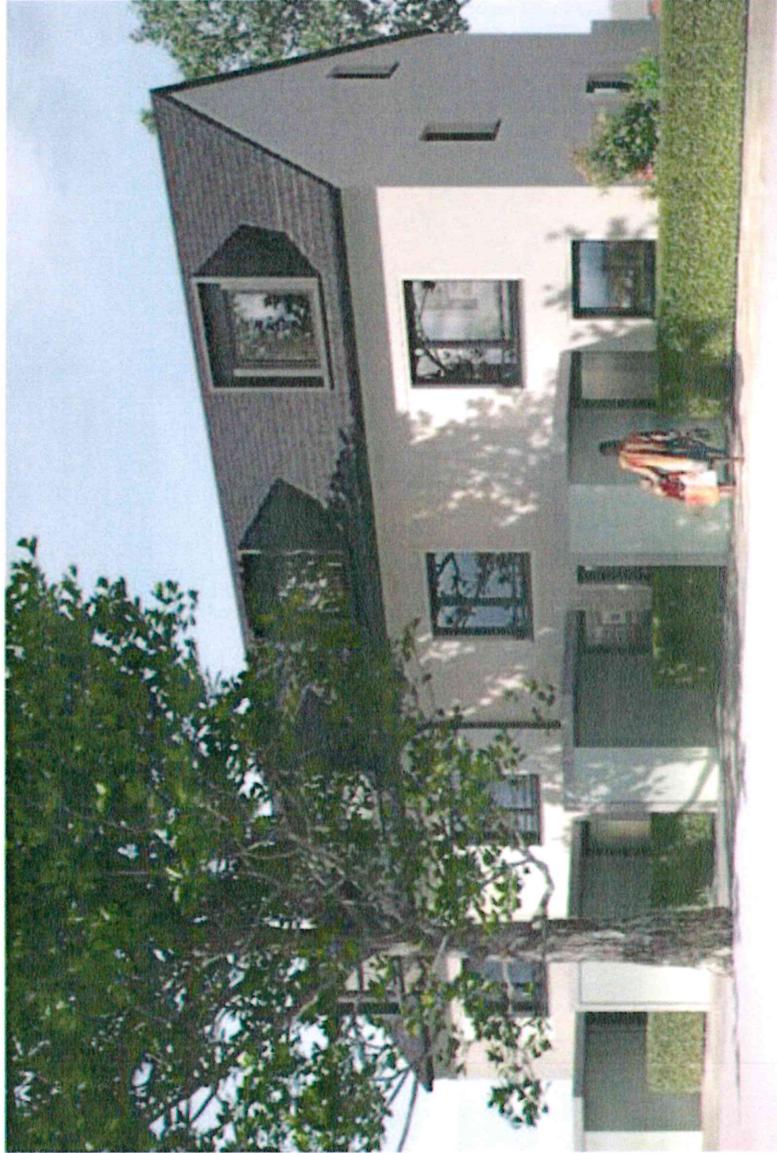
Grundriss Dachgeschoss



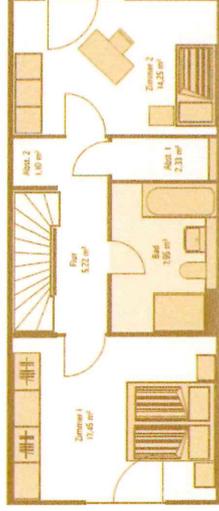
Schnitt 120 m² Wohnraum

20.11.2019 | Antrag auf Änderung des Bebauungsplan 61/04

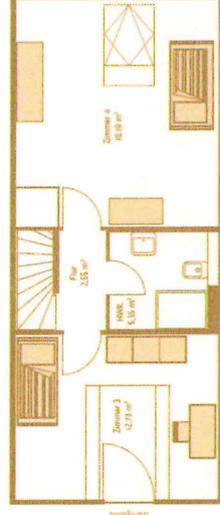
145 m² „Familienglück“



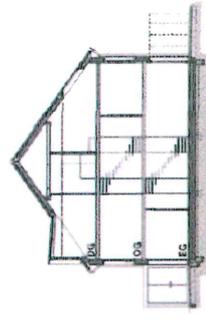
Grundriss: Erdgeschoss



Grundriss: Obergeschoss



Grundriss: Dachgeschoss



Schnitt 145 m² Familienglück



Deutsche Reihenhaus

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 61/04
„Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße/Philosophenweg“
1. Änderung

sowie der hierfür erforderlichen 64. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zwischen der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der Deutsche Reihenhäuser AG
Poller Kirchweg 99
51105 Köln

vertreten durch den Prokuristen
Herrn Stephan Schmidt

– Vorhabenträger –

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

§ 1

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger plant Eigentümer der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 4547/3, 4548/1, 4549/1, 4550/1, 4553/10, 4657/5, 4657/6, 4658/13, 4658/25, 4658/26, 4658/27, 4658/28, 4658/29, der Flur 1, Gemarkung Wismar zu werden. Die Grundstückskaufverhandlungen sind zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags noch nicht abgeschlossen. Folglich können sich noch Veränderungen hinsichtlich der Flurstücke ergeben, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden werden.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße/Philosophenweg“. Dieser ist seit dem 10.06.2007 rechtskräftig.

Der Vorhabenträger beantragt bei der Hansestadt Wismar für den Bereich der genannten Grundstücke eine Änderung des Bebauungsplanes zum Zwecke der Errichtung eines Wohngebietes nach Maßgabe der Deutschen Reihenhaus AG sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar als die hierfür erforderliche planungsrechtliche Grundlage.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar für das jeweilige Vertragsgebiet die parallel laufenden Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße/Philosophenweg“ sowie zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Das Vertragsgebiet für die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 61/04 ist in dem in der Anlage 1 zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan mit roter Linie umgrenzt. Die Gesamtgröße dieses Gebietes beträgt ca. 4,4 ha.

Das Vertragsgebiet für die 64. Änderung zum Flächennutzungsplan ist in dem in der Anlage 2 zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan mit roter Linie umgrenzt. Die Gesamtgröße dieses Gebietes beträgt ca. 1,9 ha.

§ 2

Vertragsgegenstand

1.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf seine Kosten für die in § 1 genannten Vertragsgebiete die Planungsleistungen zu erbringen, deren Ergebnis eine rechtswirksame Änderung des Flächennutzungsplanes sowie ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan (1. Änderung) einschließlich Umweltberichte für die in der Anlage 1 und 2 zu diesem Vertrag gekennzeichneten Vertragsgebiete sein soll.

Der Vorhabenträger hat die Bauleitpläne sowie die dazugehörigen Umweltberichte durch ein qualifiziertes Planungsbüro 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 (Projekt Quali-X, Stand: November 2014)
- naturschutzrechtliche Untersuchungen, Potentialanalyse Artenschutz
- 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 Ausgleichs- und 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.

Die Hansestadt Wismar verfolgt das Ziel, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung durch geeignete planungsrechtliche Vorgaben, einen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur ökologischen Siedlungsentwicklung zu leisten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auf Grundlage der aktuellen rechtlichen Vorgaben, beispielsweise der Energieeinsparungsverordnung (EnEV), textliche Festsetzungen als maßvolle energetische Mindeststandards zu formulieren.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Systeme zur effizienten, nachhaltigen, ressourcenschonenden und wirtschaftlichen Strom- und Wärmeversorgung des Plangebietes zu prüfen. Dementsprechend ist ein Quartierskonzept für die Energie- und Wärmeversorgung in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar, den örtlichen Netzbetreibern/Versorgungsunternehmen und ggf. mit Betreibern dezentraler Lösungen zu erstellen, welches den z. g. Kriterien entspricht.

6.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes mit der Stadt einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

7.

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 des gesamten Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes, 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 der Bauleitpläne 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 der rechtsverbindlichen Bauleitpläne 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße/Philosophenweg" und als
- Anlage 2 der Lageplan über den Geltungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes bei.

Sie sind Bestandteile 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 zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger 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

Köln, den

Hansestadt Wismar

Deutsche Reihenhaus AG

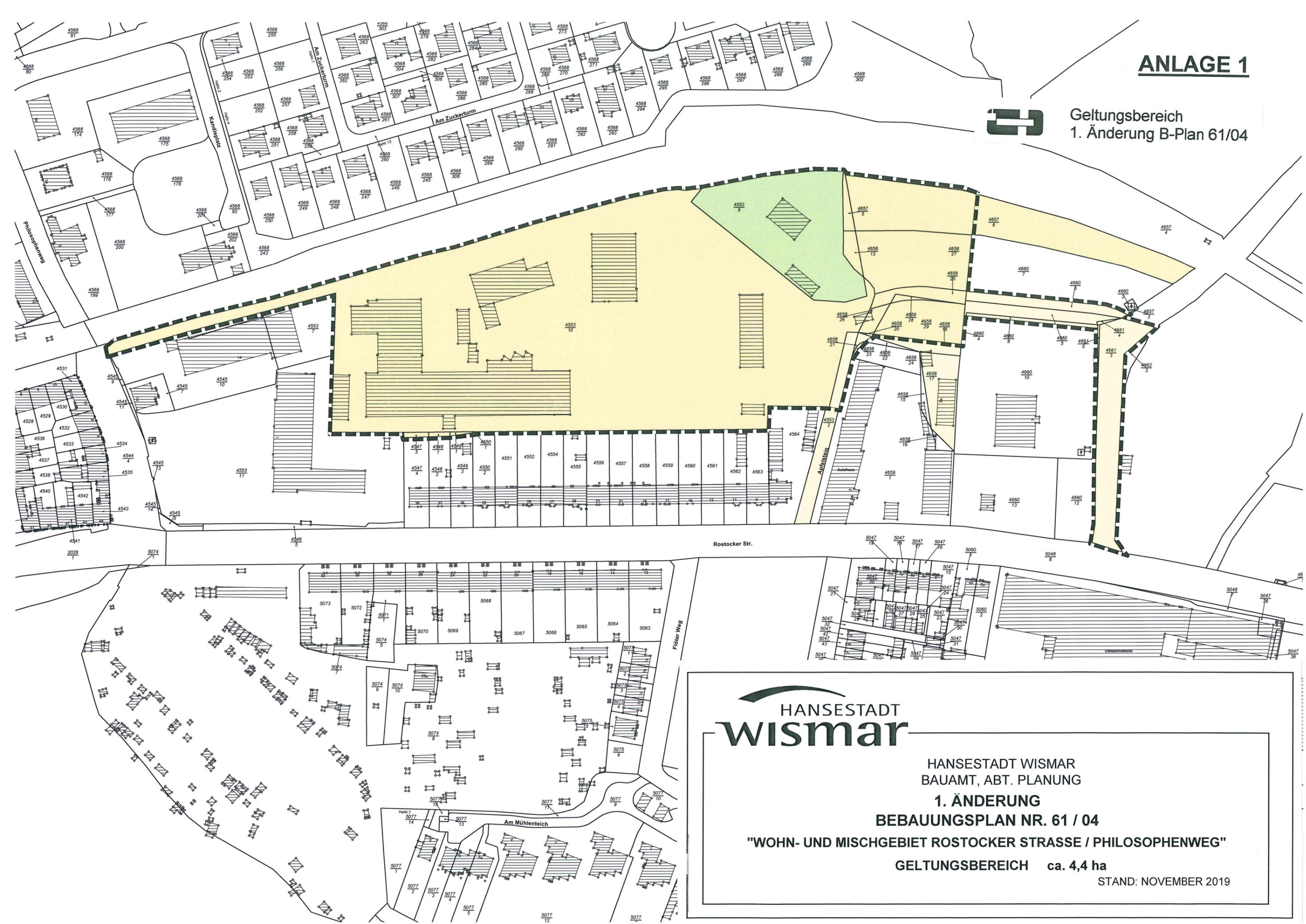
Thomas Beyer

Stephan Schmidt

ANLAGE 1



Geltungsbereich
1. Änderung B-Plan 61/04



HANSESTADT
wismar

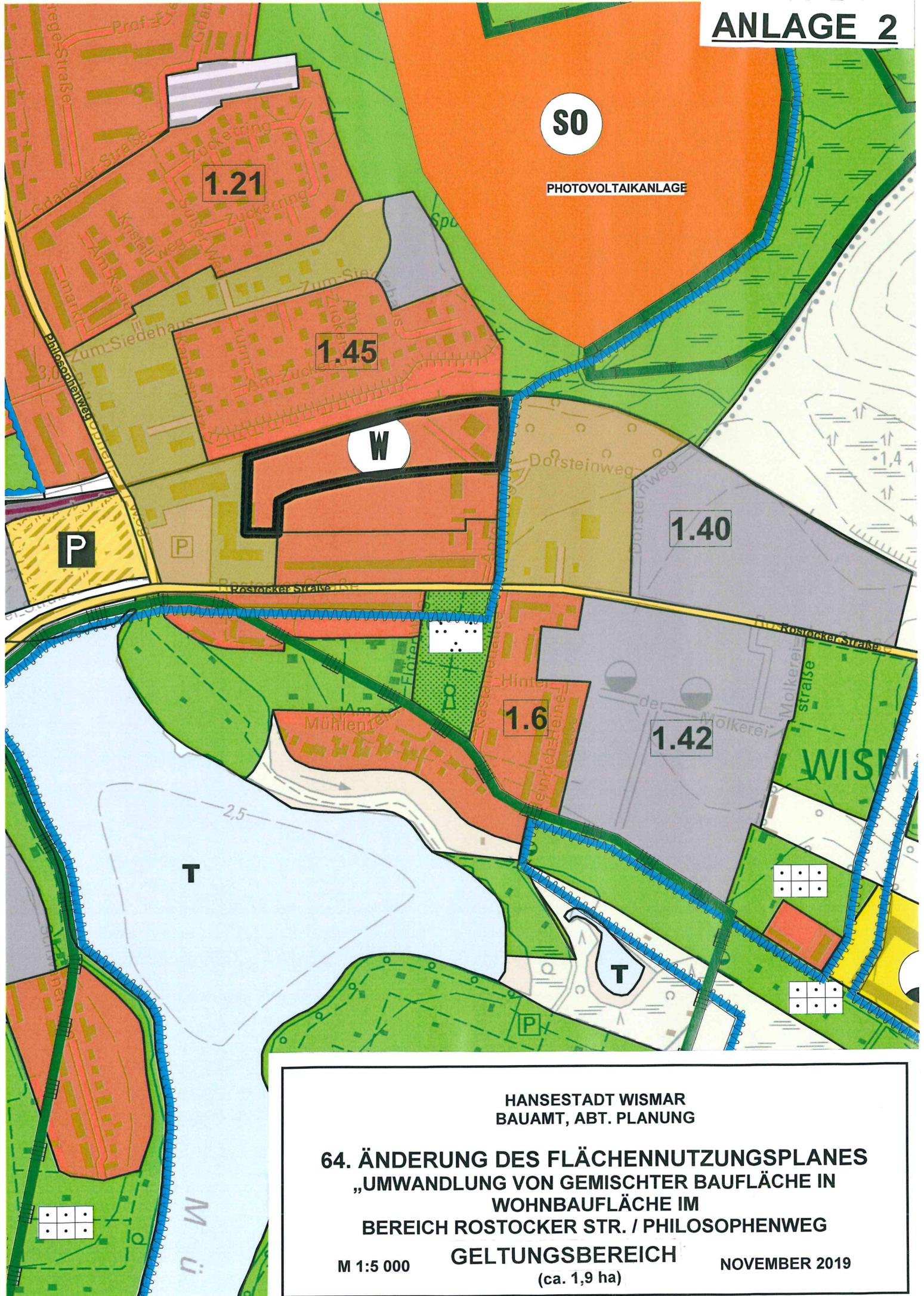
HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

**1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 61 / 04**

"WOHN- UND MISCHGEBIET ROSTOCKER STRASSE / PHILOSOPHENWEG"

GELTUNGSBEREICH ca. 4,4 ha

STAND: NOVEMBER 2019



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

**64. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
„UMWANDLUNG VON GEMISCHTER BAUFLÄCHE IN
WOHNBAUFLÄCHE IM
BEREICH ROSTOCKER STR. / PHILOSOPHENWEG**

M 1:5 000

GELTUNGSBEREICH
(ca. 1,9 ha)

NOVEMBER 2019