

Vorlage**Nr.:****VO/2014/1105**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
10.5 Abt. Recht und Vergabe
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
60 BAUAMT

Datum: 05.12.2014

Verfasser: Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar**2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34/94 "Wohn-, Misch- und
Gewerbegebiet Schwanzenbusch/Nord"****Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt, für den Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch/Nord“ ein Verfahren zur 2. Änderung durchzuführen.

2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die im B-Plan Nr. 34/94 festgesetzte nördliche Geltungsbereichsgrenze

im Osten: durch die im B-Plan Nr. 34/94 festgesetzte Sukzessionsfläche

im Süden: durch die gemäß B-Plan Nr. 34/94 bereits realisierte Wohnnutzung

im Westen: durch die gemäß B-Plan Nr. 34/94 bereits realisierte Wohnnutzung sowie vorhandene Gewerbe- und Mischgebietsflächen

(siehe Anlage 1 - Übersichtsplan)

3. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 34/94 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.

4. Die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 vorgesehene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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. 34/94, 2. Änderung entsprechend Anlage 3 mit der TIMOWA Projektierungs- und Bauträgergesellschaft mbH zu schließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch/Nord“ ist seit dem 20.04.1997 rechtskräftig.

Für die hierin enthaltenen Bauflächen wurden Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet sowie Gewerbegebiet getroffen.

Zwischenzeitlich wurden ca. 65 % der geplanten Wohnbauflächen realisiert.

Die ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu geplanten Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen sind noch nicht belegt.

Gemäß Antrag der TIMOWA Projektierungs- und Bauträgergesellschaft mbH (siehe Anlage 2 – Antrag des Vorhabenträgers) ist die Entwicklung der noch verbliebenen Wohn- und teilweise Mischgebietsflächen in Richtung Wohnungsbau mit geänderten Maßen baulicher Nutzung sowie angepasster verkehrlicher Erschließung geplant.

Hierfür ist ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan erforderlich.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 möchte die Hansestadt Wismar auf die anhaltende Nachfrage nach Eigenheimstandorten reagieren.

Es ist vorgesehen, zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit der TIMOWA Projektierungs- und Bauträgergesellschaft mbH 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:

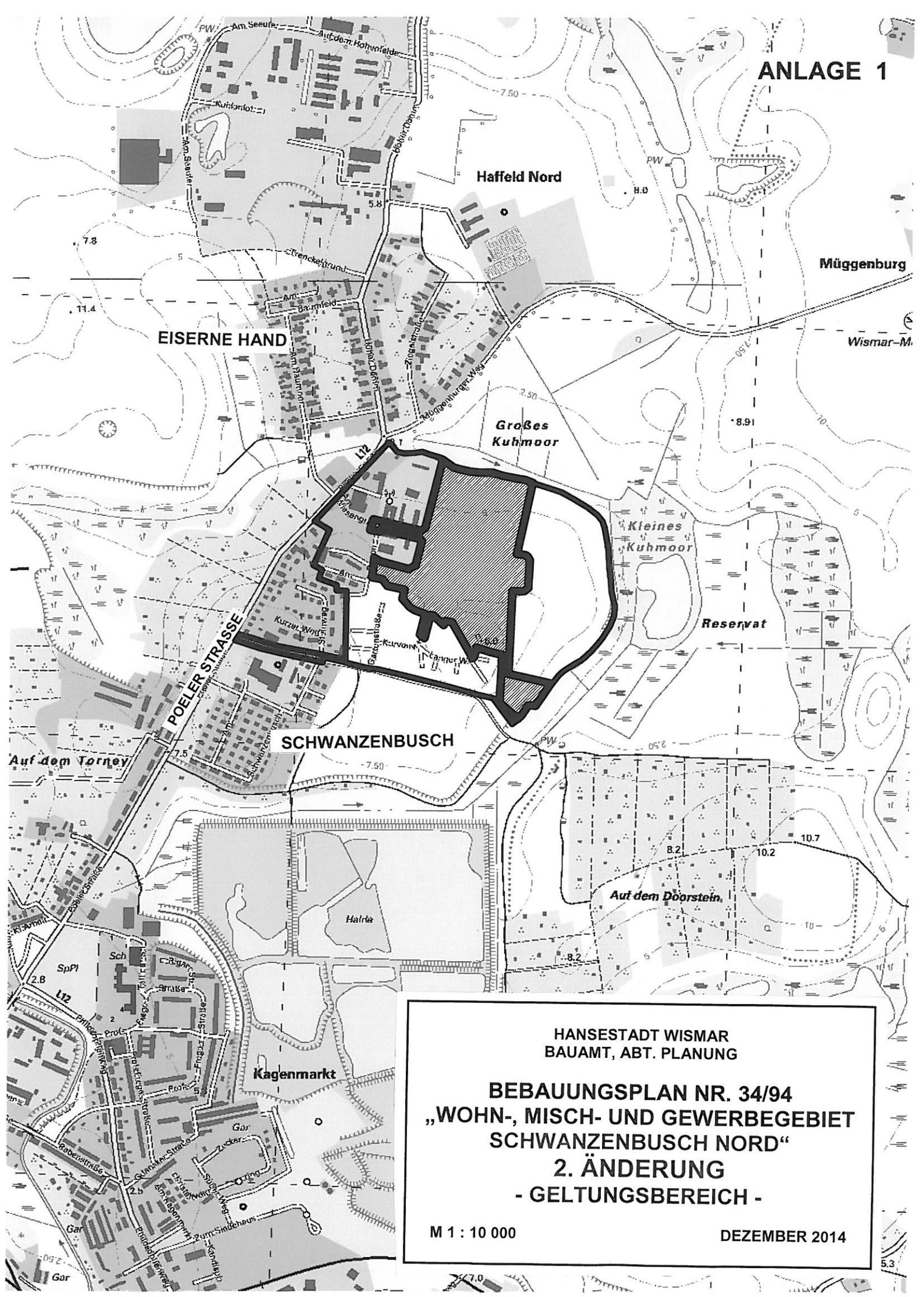
Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2 – Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 3 – Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 34/94
„WOHN-, MISCH- UND GEWERBEGEBIET
SCHWANZENBUSCH NORD“
2. ÄNDERUNG
- GELTUNGSBEREICH -

M 1 : 10 000
DEZEMBER 2014



TIMOWA[®]-Massivhäuser

TIMOWA[®] Projektierungs- u. Bauträgersgesellschaft mbH · Grubenstraße 36 · 18 055 Rostock

Hansestadt Wismar
Der Oberbürgermeister
Bauamt
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar



TIMOWA -Bauherrenzentrum

Rostock
Grubenstr. 36 · 18055 Rostock
Telefon: 0381 / 377 08 91
Telefax: 0381 / 377 08 96

Stralsund
Tribseer Str. 4 · 18439 Stralsund
Telefon: 03831 / 28 80 96
Telefax: 03831 / 27 85 31

Wismar
Krokusweg 1 · 23966 Wismar
Telefon: 03841 / 33 40 30
Telefax: 03841 / 33 39 59

Rostock, 18.12.14

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr.: 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord“ der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, stehen wir mit der Hansestadt Wismar in Kaufvertragsverhandlungen zum Erwerb von Grundstücksflächen innerhalb des oben genannten Bebauungsplans.

Wir beabsichtigen, in dem räumlichen Bereich des Kaufobjektes ein mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebautes Wohngebiet zur errichten. Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels ist eine Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes (in der Fassung der 1. Änderung) notwendig.

Aus diesem Grund beantragen wir hiermit die Änderung des Bebauungsplanes zur Umsetzung der bereits mit dem Bauamt erörterten städtebaulichen Ziele.

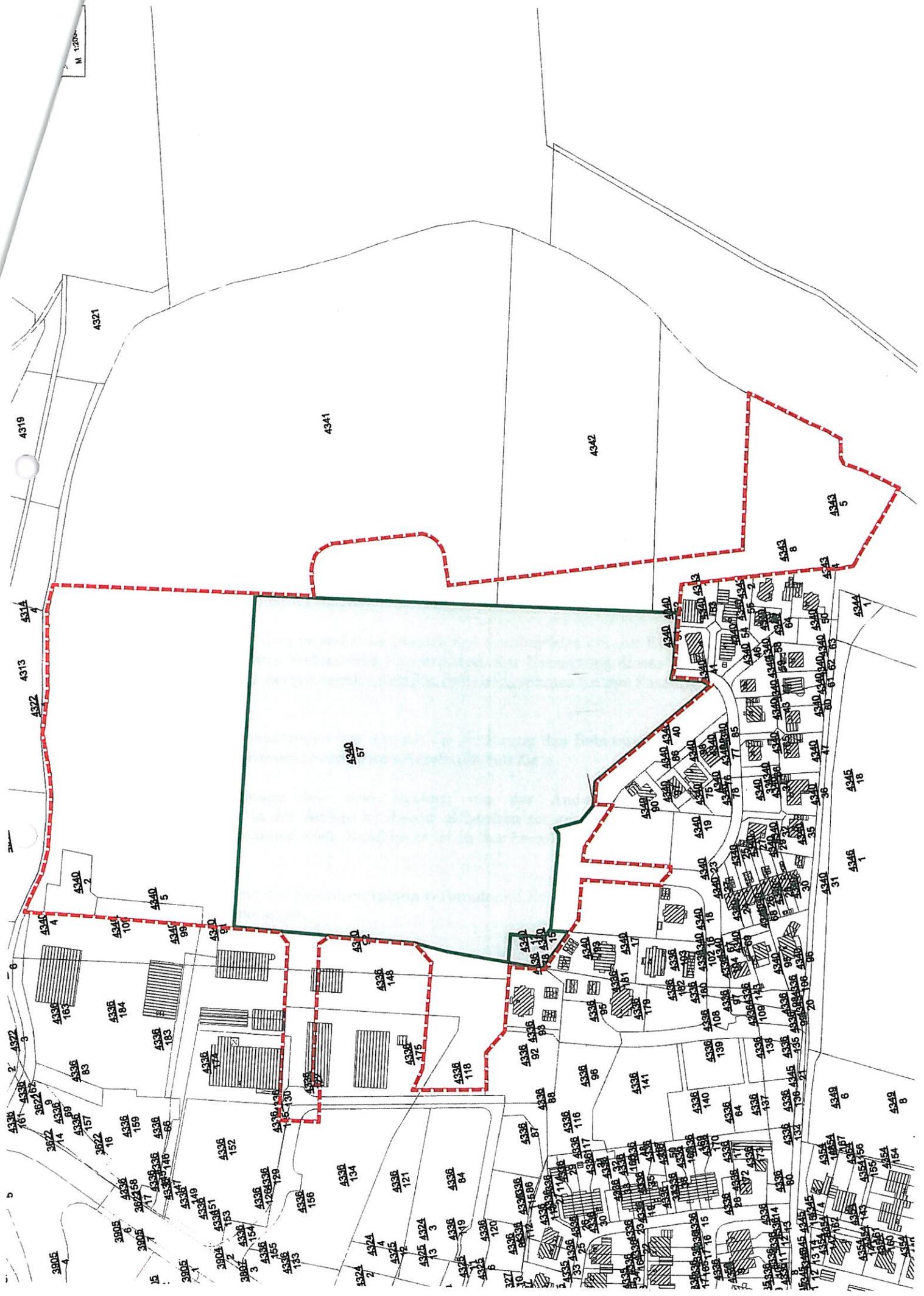
Der nach Abstimmung mit dem Bauamt von der Änderung betroffene Bereich des Bebauungsplans ist in der Anlage zu diesem Schreiben rot gestrichelt dargestellt. Das von uns zum Flächenerwerb angestrebte Kaufobjekt ist in der beigelegten Planunterlage grün unterlegt dargestellt.

Die mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Kosten werden vollständig von unserem Unternehmen übernommen.

Mit freundlichen Grüßen


B. Waldstein

M 1:200



Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Nr. 34/94
„Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch/Nord“

2. Änderung

Zwischen der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der TIMOWA
Projektierungs- und Bauträgersgesellschaft mbH
Grubenstraße 36
18055 Rostock

vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Bernd Waldstein

– Vorhabenträger –

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

§ 1

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger wird Eigentümer der Grundstücke mit der Flurstücksnummer 4340/15 (592 m²) und 4340/57 teilweise (ca. 51.078 m²), Flur 1, Gemarkung Wismar. Derzeit ist die Hansestadt Wismar Eigentümerin dieser Grundstücke. Die Parteien stehen in Kaufvertragsverhandlungen.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch/Nord“. Dieser ist seit dem 20.04.1997 rechtskräftig.

Der Vorhabenträger beantragt bei der Hansestadt Wismar für den Bereich der zu erwerbenden Grundstücke eine Änderung des Bebauungsplanes zum Zwecke der Bebauung des Gebietes mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar für das Vertragsgebiet das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzbusch/Nord“ durchzuführen.

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage 1 zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan mit roter Linie umgrenzt.

Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 10,07 ha.

§ 2

Vertragsgegenstand

1.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf seine Kosten für das in § 1 genannte Vertragsgebiet die Planungsleistungen zu erbringen, deren Ergebnis ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan (2. Änderung) einschließlich Umweltbericht für das in der Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll.

Der Vorhabenträger hat den Bauleitplan sowie den dazugehörigen Umweltbericht 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.

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

6.

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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bleiben dadurch unberührt. Die Mitwirkung des Vorhabenträgers bei der Vorbereitung und Durchführung des Planverfahrens, 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 des Bebauungsplanes 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 eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 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 liegt als Anlage 1 der Lageplan über den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 bei. Er ist Bestandteil 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 vierfach ausgefertigt. Die Stadt und der 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

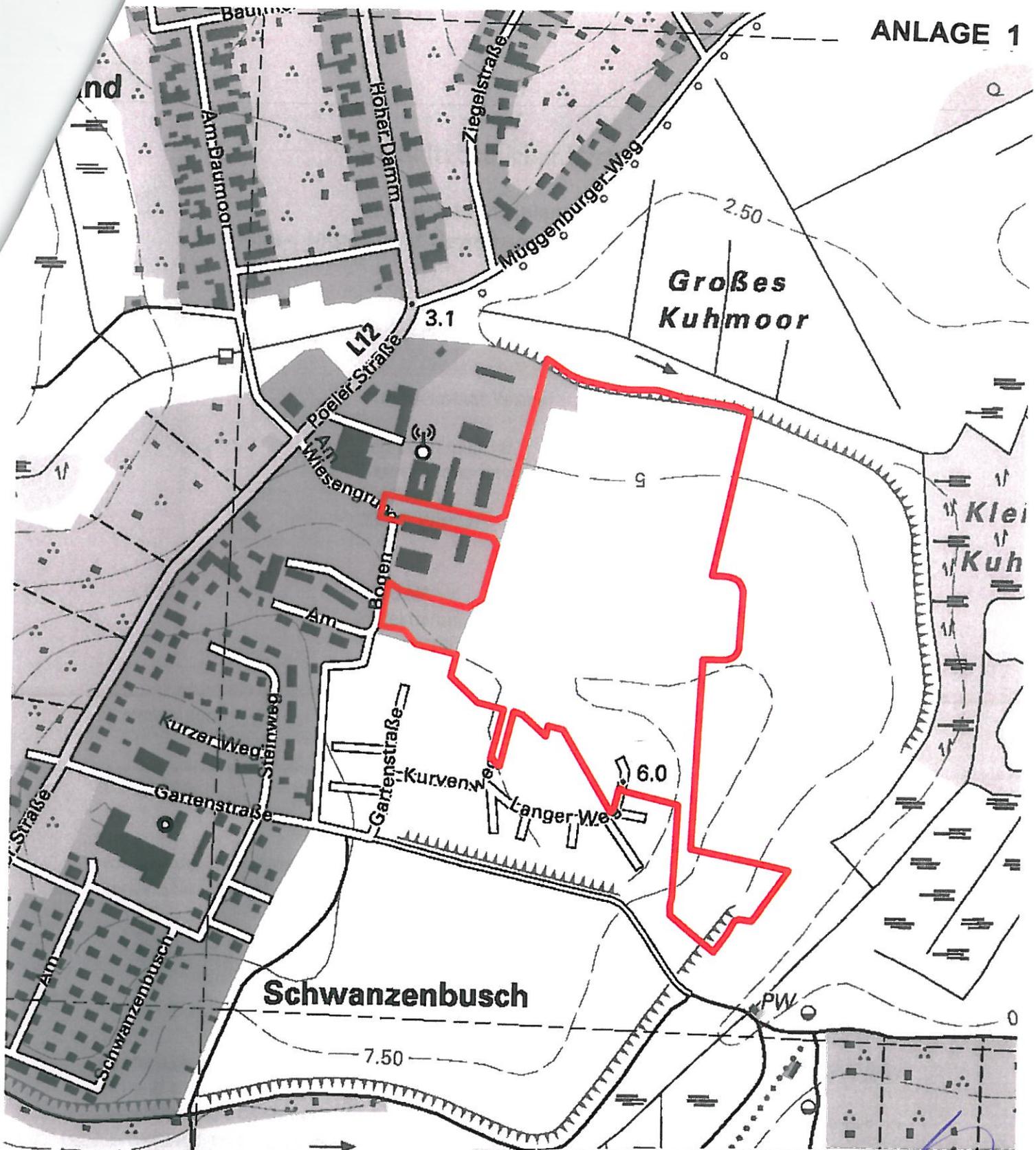
Thomas Beyer
Bürgermeister

Rostock, den 18.12.2014

TIMOWA Projektierungs- und
Bauträgergesellschaft mbH



Bernd Waldstein
Geschäftsführer



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 34/94
„WOHN-, MISCH- UND GEWERBE GEBIET
SCHWANZENBUSCH NORD“
2. ÄNDERUNG
- VERTRAGSGEBIET -

M 1 : 5 000

DEZEMBER 2014