

Vorlage**Nr.:****VO/2015/1175**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
1 Büro der Bürgerschaft
60 BAUAMT

Datum: 18.02.2015

Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar**Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße -
Dahlberg"****Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.03.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.03.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den Bereich Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
im Norden: von der Straße Dahlberg
im Osten: vom Lenensruher Weg
im Süden: von der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz an der Dr.-Unruh-Straße
im Westen: von der Dr.-Unruh-Straße
(siehe Anlage 1)
Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,35 ha.
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“
4. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist von der Verwaltung durchzuführen.

7. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 84/15 entsprechend Anlage 3 mit der Eigentümerin der Grundstücke des Plangebietes abzuschließen.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche, die bis vor einigen Jahren als Städtisches Krankenhaus bzw. von seiner Rechtsnachfolgerin dem Hanse-Klinikum Wismar als Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik genutzt wurde. Derzeit sind die Gebäude leerstehend, das Grundstück ist an die HP&P development GmbH, Gießen veräußert worden.

Die Eigentümerin beabsichtigt auf dem Gelände die Errichtung einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationen-Wohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung (Konzept siehe Anlage 2).

Zur Umsetzung dieses Konzeptes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 erforderlich. Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Dieses darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden, wenn die zu versiegelnde Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 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 § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf einer Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt ist. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

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 Lageplan Geltungsbereich
- Anlage 2 Antrag/ Konzept der Eigentümerin
- Anlage 3 Entwurf Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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



HP&P
DEVELOPMENT
GMBH

HP&P development, Marburger Straße 112, 35396 Gießen

Hansestadt Wismar
Herrn Bürgermeister Thomas Beyer
Am Markt 2
23966 Wismar

18.02.2015

Ihr Ansprechpartner:
Gabriele Peter-Schön (P-S/us)
150218Hansestadt Wismar – B-Plan.doc

**Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans und Erläuterung des
Projektes: Grundstück 2103/1, 2103/2 sowie 2332/39 der Gemarkung
Wismar, Flur 1, Gesamtgröße des Plangebietes: Ca. 2,35 ha**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Beyer,

hiermit beantragen wir die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren für das vorgenannte Grundstück.

Zur Erläuterung des Projekts teilen wir Ihnen mit, dass wir auf dem vorgenannten Grundstück eine Seniorenresidenz mit Mehrgenerationen Wohnen und eine Seniorenpflegeeinrichtung errichten möchten.

Auf dem Grundstück ist insgesamt eine Seniorenresidenz für 147 Bewohner vorgesehen.

Zusätzlich 129 Betreute Wohnungen als Mehrgenerationen Wohnen. Das gesamte Gebiet umfasst:

1. Eine Seniorenresidenz mit 147 Bewohnern mit überwiegend Einzelzimmern, eigene Küche, Aufenthaltsveranstaltungsraum, Gruppenwohnzimmer, Garten mit Terrassen und Wegen. Die Errichtung erfolgt nach der jeweiligen Mindestbauverordnung und den Vorgaben der Heimaufsicht für eine Seniorenpflegeeinrichtung.
2. Fünf Appartementshäuser mit jeweils 15 barrierefreien Wohnungen, mit einer Wohnungsgröße von 50 bis 70 m² (inklusive Balkon, Loggia und Stellplatz).

HP&P development GmbH
Marburger Str. 112
35396 Gießen
Tel.: 0641 / 250 395 - 0
Fax: 0641 / 250 395 - 11
hpp-development@t-online.de

Geschäftsführerin:
Gabriele Peter-Schön

Ein Unternehmen der
HP&P Gruppe

AG Giessen HRB 6504
Ust.-ID: DE 254 28 5402

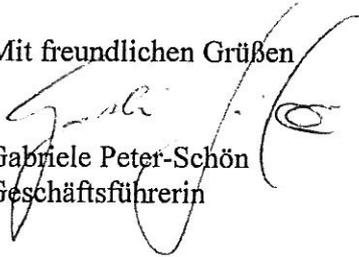


3. Zwei Appartementshäuser mit jeweils 27 Wohnungen als Mehrgenerationen Wohnen (teilweise barrierefrei), ebenfalls mit Wohnungsgrößen zwischen 50 und 70 m² (inklusive Balkon, Loggia und Stellplatz).

Die Geschossigkeit beträgt drei Vollgeschosse bei den Wohnungen und bei der Seniorenresidenz vier Vollgeschosse.

Wir gehen jedoch davon aus, dass die Senioreneinrichtung nach § 34 BauGB genehmigt werden wird, denn das ist ausschlaggebend für die Realisierung des gesamten Projekts, auch zur Erfüllung des zeitlichen Rahmens des Mietvertrages mit dem Betreiber.

Mit freundlichen Grüßen


Gabriele Peter-Schön
Geschäftsführerin

Anlage

HP&P development GmbH
Marburger Str. 112
35396 Gießen
Tel.: 0641 / 250 395 - 0
Fax: 0641 / 250 395 - 11
hpp-development@t-online.de

Geschäftsführerin:
Gabriele Peter-Schön

Ein Unternehmen der
HP&P Gruppe

AG Giessen HRB 6604
Ust.-ID: DE 254 28 5402

LEGENDE



Projekt

**Senioren Centrum
Wismar-Dahlberg**
Pflegezentrum & (betreutes)Wohnen

Bauherr:
Seniorenzentrum Wismar-Dahlberg
Dr. H. K. Dr. K. Dr. G. Dr. H.
35500 Wismar

Gegenstand:
Anlage zum Mietvertrag

Planmaßstab:
**Geltungsbereich
Bebauungsplan mit Bestand**

Index	Datum	Blatt-Nr.	Blatt-Maß
4	19.02.15	1000	1/250

Blatt-Nr. 1000
Blatt-Maß 1/250

Dr. Mader
als Vermessender

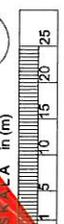
Senioren Centrum Wismar-Dahlberg Pflegezentrum & (betreutes)Wohnen

Blauer
Seniorenwohngemeinschaft UG (mbH)
Gartenstraße 10
23552 Wismar
Telefon: 0454 200 350 9
Fax: 0454 200 350 11
E-Mail: mail@seniorenwohngemeinschaft.de
Marsburger Straße 112
23552 Gardow

Anlage zum Mietvertrag

Geltungsbereich
Bebauungsplan mit Planung

Vertragsgeschäftsnummer	1000	Blattgröße	1000	Blattzahl	1/250
-------------------------	------	------------	------	-----------	-------



**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 84/15
„Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“**

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
 Herrn Thomas Beyer
 Am Markt
 23966 Wismar

- Stadt -

und der

Seniorenresidenz „Dr.-Unruh-Straße, Wismar“ Immobilien GmbH &
Co. KG, Gießen

vertreten durch HP&P development GmbH
 Geschäftsführerin: Gabriele Peter-Schön,
 Marburger Straße 112
 35396 Gießen

- Vorhabenträgerin

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

§ 1

Vorbemerkung

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan gekennzeichnet und umfasst die Grundstücke 2103/1, 2103/2 sowie 2332/39 der Gemarkung Wismar, Flur 1. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,35 ha. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin (Grundstücke 2103/1, 2103/2) bzw. beabsichtigt den Erwerb (Grundstück 2332/39) der Liegenschaft.

Auf diesen Grundstücken soll ein Wohn- und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim errichtet werden. Das veranlasst die Hansestadt Wismar für den Bereich Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg den Bebauungsplan Nr. 84/15 einschließlich der gegebenenfalls erforderlichen begleitenden Untersuchungen aufzustellen.

Eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung ist vorgesehen.

§ 2

Vertragsgegenstand

1.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf ihre Kosten für das in § 1 genannte Gebiet die Planungsleistungen zu erbringen, deren Ergebnis ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan für das in der Anlage zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll (Bebauungsplan Nr. 84/15).

Die Vorhabenträgerin hat 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 das Bebauungsplangebiet eine Vermessung entsprechend der Richtlinien der Hansestadt Wismar beauftragen.

3.

Für den Fall, dass die Stadt die Einholung von Fachgutachten (beispielsweise Schallschutz, Naturschutz, Altlasten etc.) für erforderlich hält, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auch diese auf ihre Kosten beizubringen.

4.

Evtl. ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und die damit einhergehenden Kosten der Durchführung dieser Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin. Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes zu erbringen.

5.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes mit der Hansestadt Wismar einen Erschließungsvertrag für das in § 1 genannte Gebiet bzw. für funktionsfähige Teilbereiche 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 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. 84/15 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.

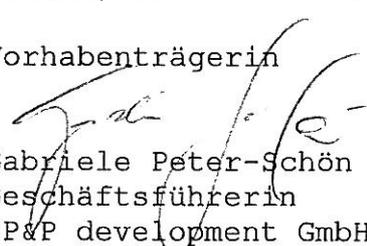
Wismar, den

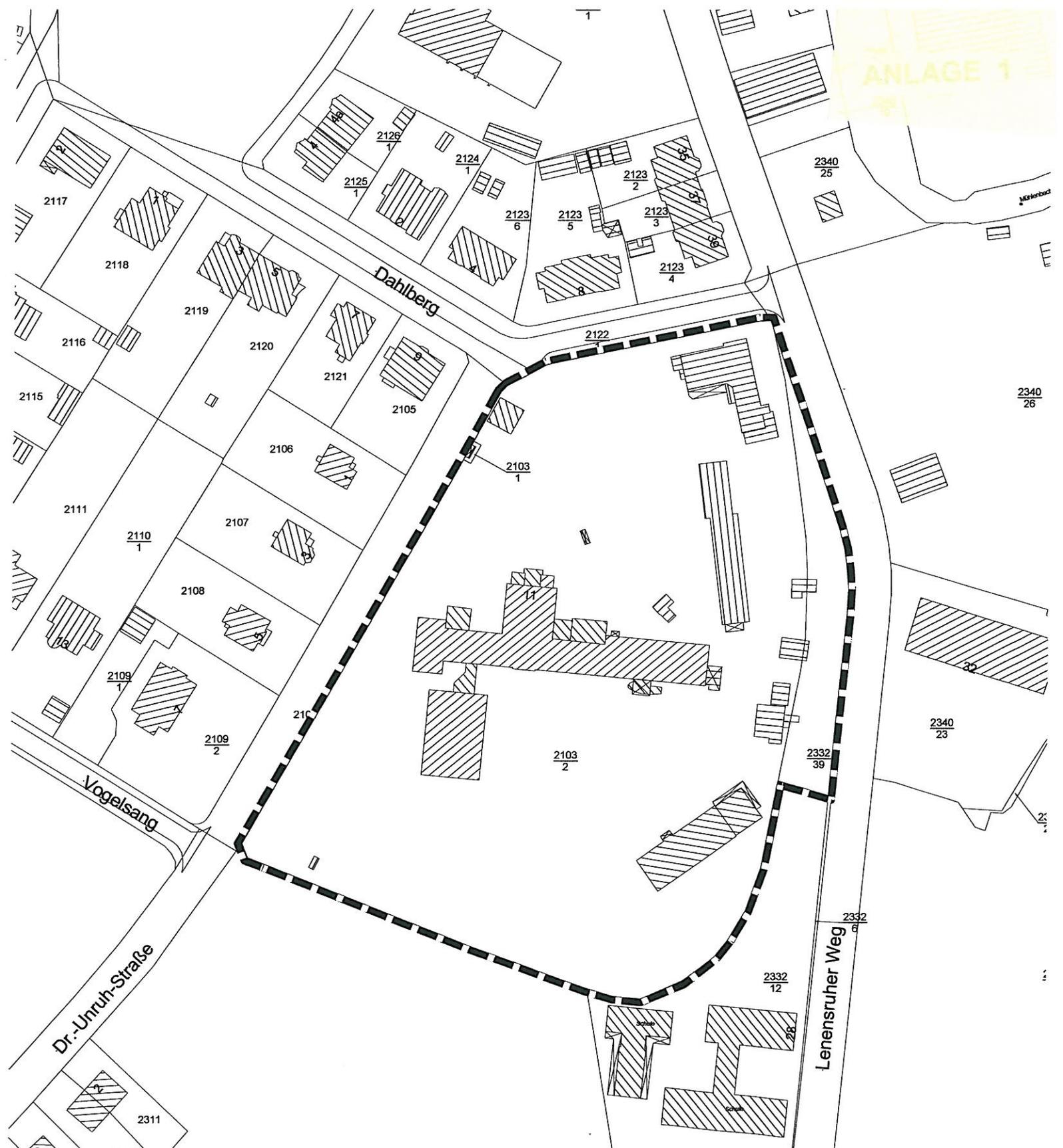
Hansestadt Wismar

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

Gießen, den 18.02.2015

Vorhabenträgerin


Gabriele Peter-Schön
Geschäftsführerin
HP&P development GmbH



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 84/15
„WOHN- UND SONDERGEBIET
DR. - UNRUH - STRASSE – DAHLBERG“
-GELTUNGSBEREICH-

M 1 : 1500 **FEBRUAR 2015**

2332
20