

Vorlage**Nr.:****VO/2015/1179**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

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

Datum: 23.02.2015

Verfasser: Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"****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. Der Beschluss der Bürgerschaft Drucksachen-Nr. 0494-15/95 (Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33/95 „Wohngebiet Klußer Damm“) wird aufgehoben.
2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt, für den erweiterten Bereich Klußer Damm einen Bebauungsplan für den Wohnungsbau aufzustellen.
3. Der Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
im Norden: durch den Kleingartenanlage „Klußer Damm“
im Osten : durch die Straße Klußer Damm
im Süden: durch die Kleingartenanlage „Am Karpfenteich“
im Westen: durch den Friedhof
(siehe Anlage 1)
4. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“.
5. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.
6. Die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 vorgesehene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Verwaltung durchzuführen.
7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ist durchzuführen.

8. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 35/15 entsprechend Anlage 3 mit der Dewenter Tiefbau VerwaltungsGmbH zu schließen.

Begründung:

Im Flächennutzungsplan der HWI ist im Bereich Klußer Damm eine zu entwickelnde Wohnbaufläche ausgewiesen. Hierfür gab es bereits 1995 erste Bestrebungen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Es wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33/95 „Wohngebiet Klußer Damm“, Drucksachen-Nr. 0494-15/95, gefasst. Das Aufstellungsverfahren wurde zu keinem Abschluss gebracht. Der Beschluss von 1995 ist somit gegenstandslos geworden und durch Beschluss der Bürgerschaft aufzuheben.

Nun beabsichtigt die Dewenter Tiefbau VerwaltungsGmbH als Vorhabenträger, im Bereich Klußer Damm auf dieser Fläche einschließlich einer südlich anschließenden Erweiterungsfläche ein neues Wohngebiet zu entwickeln. (siehe Anlage 2 – Antrag der Dewenter Tiefbau VerwaltungsGmbH)

Seitens des Vorhabenträgers ist geplant, auf einer Gesamtfläche von ca. 6 ha großzügige Wohngrundstücke zu erschließen und für den individuellen Wohnungsbau anzubieten.

Für diese Baumaßnahme ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich, der Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“.

Planungsrechtliche Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes nach dem Entwicklungsgebot ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die derzeitige Ausweisung von gewerblicher Baufläche sowie geplanter Grünfläche auf der Erweiterungsfläche ist in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Hierzu wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Seitens der Hansestadt Wismar ist vorgesehen, mit der Dewenter Tiefbau VerwaltungsGmbH einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (siehe Anlage 3) abzuschließen.

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:

X	neu
X	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1 – Übersichtsplan Geltungsbereich

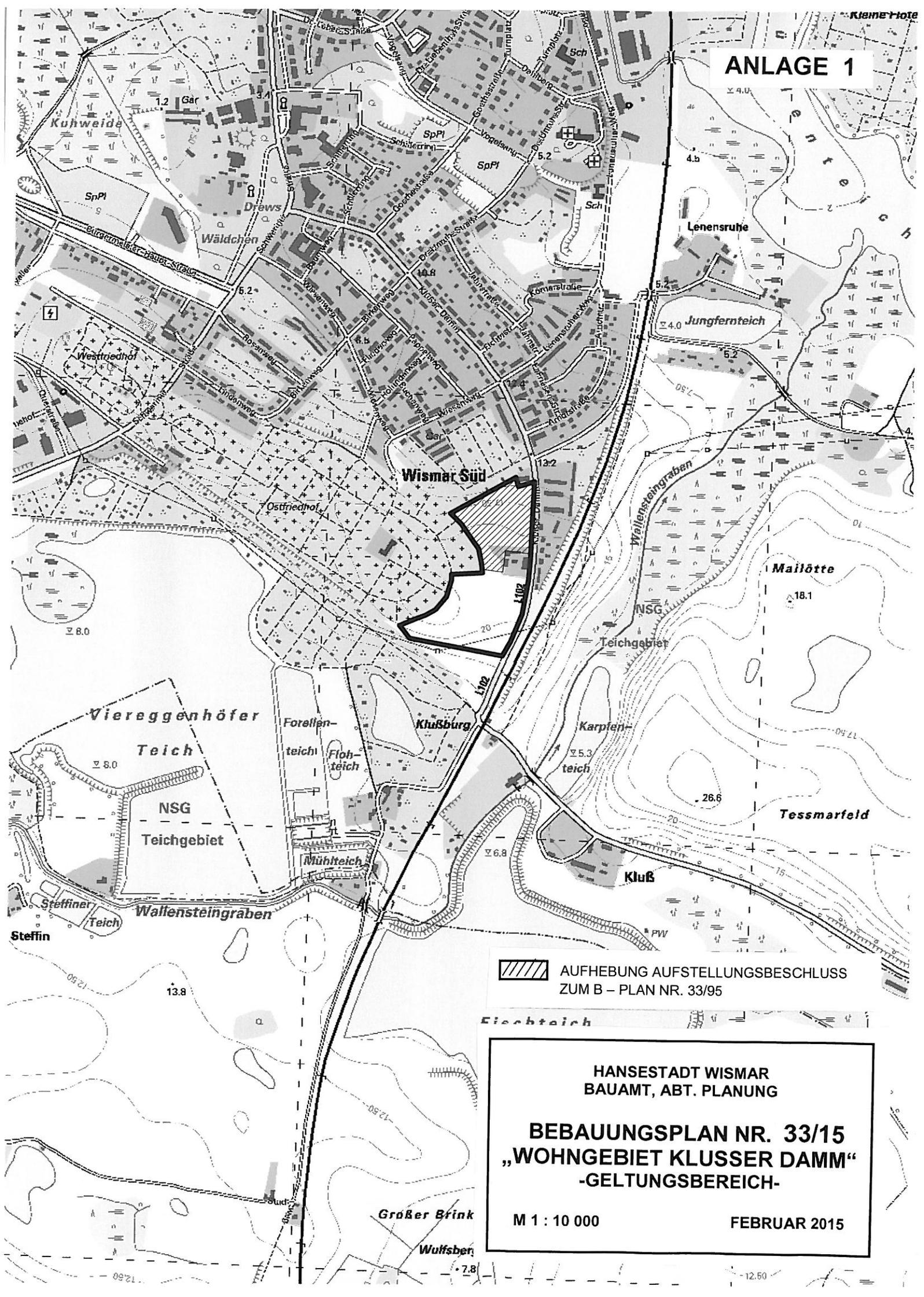
Anlage 2 – Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 3 – Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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

ANLAGE 1



 AUFHEBUNG AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
ZUM B – PLAN NR. 33/95

**HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 33/15
„WOHNGEBIET KLÜSSER DAMM“
-GELTUNGSBEREICH-**

M 1 : 10 000 FEBRUAR 2015

Eduard Dewenter Tiefbau Verwaltungs GmbH

DEWENTER Tiefbau Verwaltungs GmbH · Hauptstraße 26 · 23974 Krusenhagen

Hansestadt Wismar

Bürgermeister

Herr Thomas Beyer

Rathaus, Am Markt 1

23966 Wismar

Wismar, 23.02.2015

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet Klußer Damm

Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücke 2442/183, 2442/184 und 2441

Sehr geehrter Herr Beyer,

ich beabsichtige, auf den o. g. Grundstücken die Voraussetzungen zu schaffen, um das Gebiet als Wohnstandort zu entwickeln.

Meine Bitte an Sie ist, zu prüfen, ob über ein Bauleitplanverfahren hierfür das notwendige Baurecht geschaffen werden kann und ob meine Planungsabsichten mit den Zielvorstellungen der Stadt zur Entwicklung des Gebietes vereinbar sind.

Das Planungsziel hat sich zu dem bereits vorhandenen Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan 33/95 dahingehend geändert, das sich das Plangebiet jetzt in südlicher Richtung weiter ausdehnt und den sogenannten Bergbrauereihof im Besitz eines Dritten mitüberdeckt.

Zu dem bereits bestehenden Grundstückskaufvertrag für das Flurstück 2442/183 wurde ein weiterer Kaufantrag für die Erweiterung in südlicher Ausdehnung (Flurstück 2442/184) gestellt und liegt im Amt für zentrale Dienste, Abt. Liegenschaften und Kirche vor.

Die Rahmenbedingungen sind mit dem Planungsamt bereits besprochen worden.

Die Verpflichtung zur Kostenübernahme liegt in Form des bestätigten Entwurfes des Städtebaulichen Vertrages bei.

Für die Planbearbeitung ist Herr Müller vom Büro bab vorgesehen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter 03841-261616 oder 0172-4515171 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Wolfram Plieth

Eduard Dewenter Tiefbau Verwaltungs GmbH

Anlage: bestätigter Entwurf Städtebaulicher Vertrag

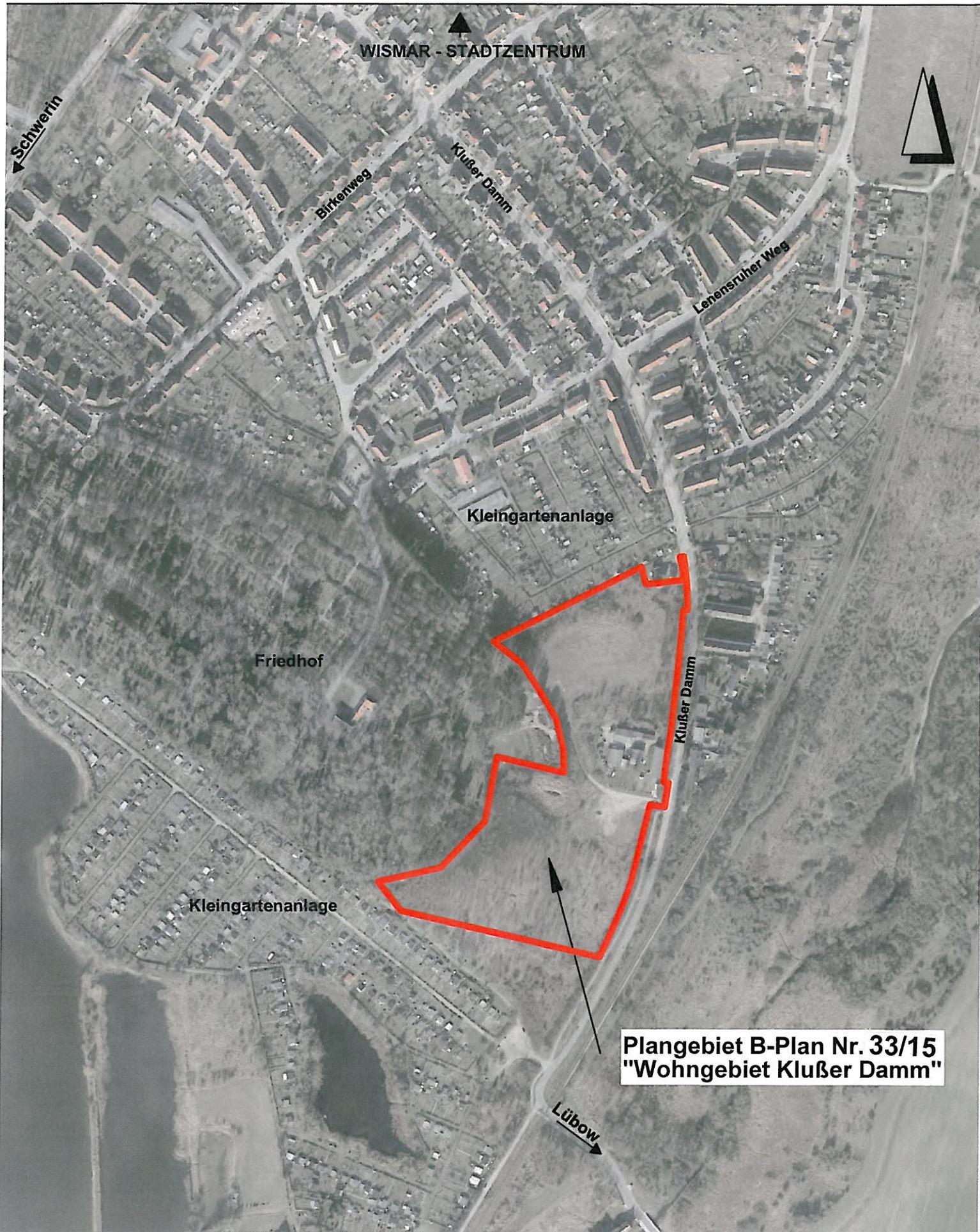
Lageplan für Plangebiet „Wohngebiet Klußer Damm“, rot umrandet

Bebauungsstudie „Wohngebiet Klußer Damm“

HANSESTADT WISMAR - B-Plan Nr. 33/15 "WOHNGEBIET KLUßER DAMM"

Lageplan

1 : 5000



HANSESTADT WISMAR - B-Plan Nr. 33/15 "WOHNGEBIET KLUßER DAMM"

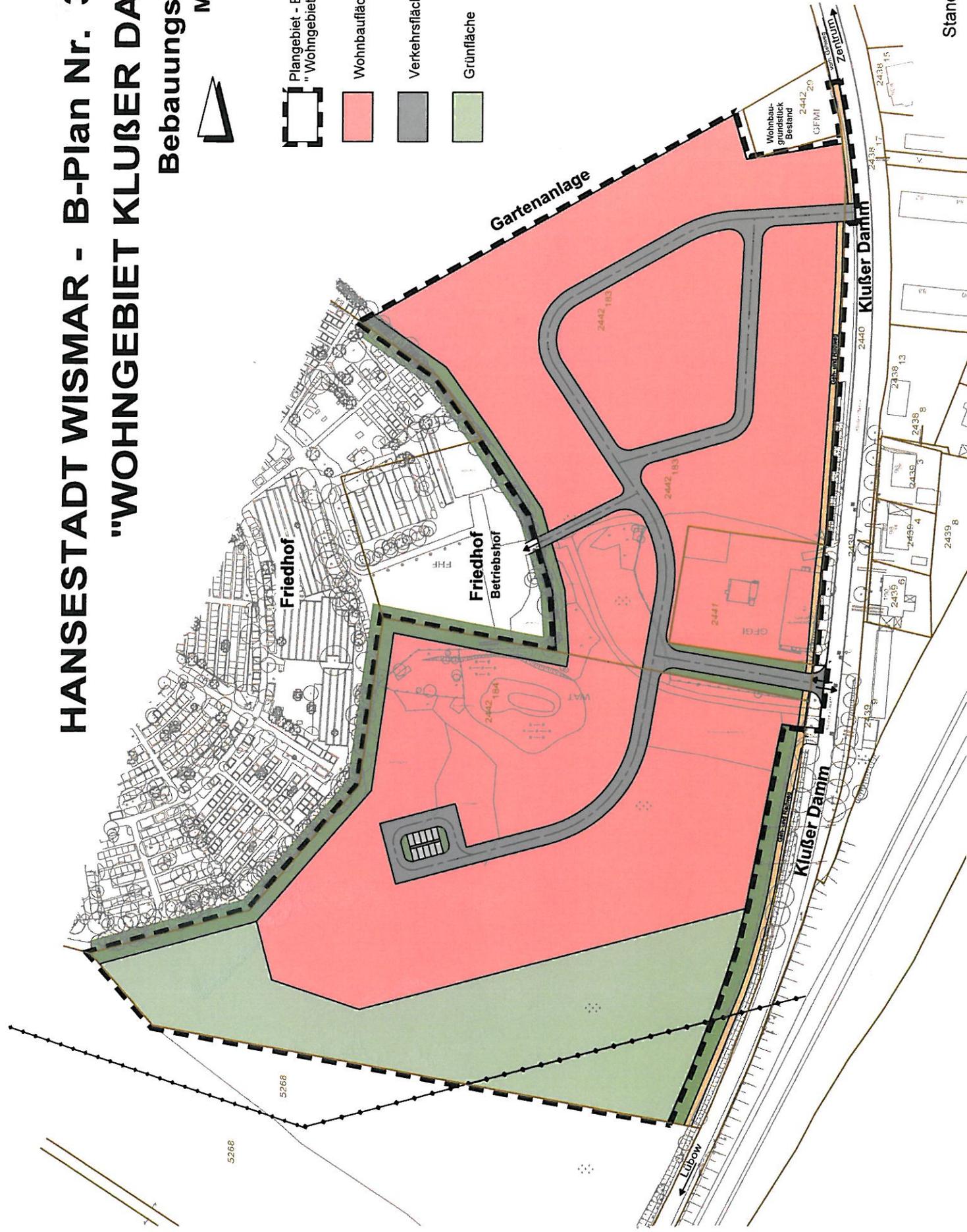
Bebauungsstudie

M 1: 2000



Plangebiet - B-Plan Nr. 33/15
"Wohngelände Klußer Damm"

- Wohnbaufläche
- Verkehrsfläche
- Grünfläche



**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 33/15
„Wohngebiet KluBer Damm“**

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch

den Bürgermeister
Herr Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und

der

Eduard Dewenter
Tiefbau-Verwaltungs GmbH
Hauptstraße 26
23974 Krusenbogen

vertreten durch

Herrn Dipl.-Ing Wolfram Plieth
alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer

– Vorhabenträger –

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. Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 6 ha.

Der Vorhabenträger wird gemäß eines Kaufvertrages mit der Hansestadt Wismar Eigentümer eines Anteils von ca. 3,5 ha aus den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 2442/183 und 2442/184. Diese Flächen sollen als ein Wohngebiet entwickelt werden.

Die Hansestadt Wismar veranlasst, für den genannten Bereich den Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet KluBer Damm“ einschließlich der gegebenenfalls erforderlichen begleitenden Untersuchungen aufzustellen.

§ 2 Vertragsgegenstand

1.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf seine Kosten für das in § 1 genannte Gebiet die Planungsleistungen zu erbringen, deren Ergebnis ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan nebst Umweltbericht für das in der Anlage zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll (Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“). Der Vorhabenträger hat den Bebauungsplan sowie den dazugehörigen Umweltbericht durch ein qualifiziertes Planungsbüro, erstellen lassen. Die Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen.

2.

Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar für das Bebauungsplangebiet

- eine Vermessung entsprechend der aktuellen Richtlinie der Hansestadt Wismar
- naturschutzrechtliche Untersuchungen, Potentialanalyse Artenschutz sowie
- Schallschutzgutachten

beauftragen.

3.

Für den Fall, dass die Stadt zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens 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 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 des Vorhabenträgers 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.

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 der Grundstückskaufvertrag nicht zustande kommt.

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. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ 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 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.

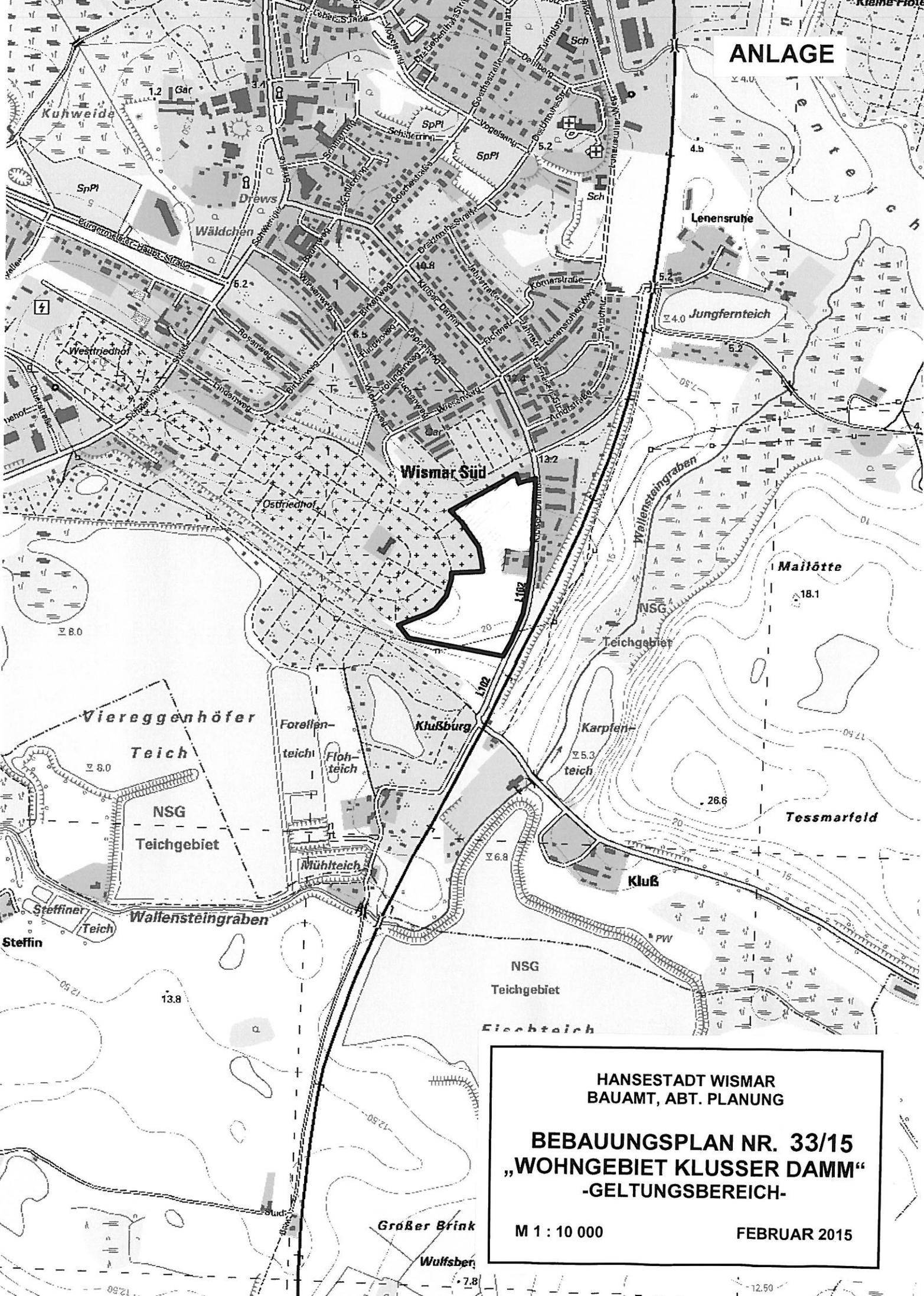
Wismar, den

Wismar, den

Thomas Beyer
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wolfram Plieth
Geschäftsführer

ANLAGE



**HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 33/15
„WOHNGEBIET KLUSSEER DAMM“
-GELTUNGSBEREICH-**

M 1 : 10 000

FEBRUAR 2015