

# Protokollauszug

## Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 14.11.2016

---

**TOP 5. Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,**

**Bebauungsplan Nr. 32/93 "Wohngebiet Hinter Wendorf",  
5. Änderung,**

**Aufstellungsbeschluss  
ungeändert beschlossen  
VO/2016/2009**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 5. Änderung zum  
Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“, um für den Teilbereich MI 5 (Aldi-Grundstück) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung der Verkaufsraumfläche zu schaffen und die textliche Festsetzung unter Punkt 5 „Nebenanlagen“ für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 32/93 zu konkretisieren. Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.
2. Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:  
Für das MI-5-Gebiet:  
im Norden: durch den Fuß- und Radweg zwischen der Straße Ostseeblick und der Zierower Landstraße  
im Osten: durch die die Zierower Landstraße  
im Süden: durch das Grundstück Zierower Landstraße 2 (Fachmärkte)  
im Westen: durch das Grundstück Ostseeblick 3-11 (2 Mehrfamilienhäuser)  
Für die Festsetzung zu Nebenanlagen:  
betrifft den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 32/93  
(siehe Anlage 1)
3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“
4. Der Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 5. Änderung zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige TÖB-Beteiligung) kann gemäß § 13a(2) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Pkt. 1 BauGB abgesehen werden. In diesem Fall ist bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §

13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB darüber zu informieren, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

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

7. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 32/93, 5. Änderung entsprechend Anlage 2 mit der BGB Grundstücksgesellschaft Hertel BV 796, Wismar, Zierower Landstraße 4, vertreten durch die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, zu schließen.

Frau Domschat-Jahnke erläutert anhand eines Planes die Vorlage. Seit Februar 1996 ist dieser Bebauungsplan Nr. 32/93 rechtskräftig. Er wurde als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebietes einschl. der hierfür erforderlichen Nahversorgungseinrichtungen aufgestellt. Der Nahversorger „Aldi“ hat hier mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> gebaut. Sie verweist auf das „Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar und dass dieser Einzelhandelsstandort in Hinter Wendorf als solitärer Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage bzw. innerhalb des Standortes Hinter Wendorf definiert ist. Eine Sicherung und ggf. auch standörtliche Verkaufsflächenanpassung zur langfristigen Standortsicherung dieses bestehenden Standortes ist laut REK grundsätzlich sinnvoll. Es gibt Bestrebungen seitens „Aldi“ die Verkaufsraumfläche auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> zu erweitern. Dies ist aber auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes nicht zulässig. Es bedarf einer Änderung des B-Planes von Mischgebiet in Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Somit ist eine 5. Änderung des B-Planes in Abstimmung mit der oberen Planungsbehörde (Ministerium) aufzustellen.

Hier kann das beschleunigte Verfahren gewählt werden, weil die bei der Durchführung des B-Planes versiegelte Fläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Beeinträchtigung von Schutzgütern besteht. Auch ist für die im Planverfahren beabsichtigte Nutzungsänderung von Mischgebiet in Sondergebiet kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Seitens der Hansestadt Wismar wird mit der BGB Grundstücksgesellschaft Hertel BV, vertreten durch die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, ein Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abgeschlossen.

Auch ist mit der 5. Änderung beabsichtigt, den Punkt „Nebenanlagen“ der textlichen Festsetzungen des B-Planes zu prüfen und zu konkretisieren.

Herr Kargel dankt Frau Domschat-Jahnke für ihre Ausführungen.

In der anschließenden Diskussion gibt es folgende Wortmeldungen:

Herr Litzner begrüßt das Ansinnen des Nahversorgers „Aldi“ zur Vergrößerung der Verkaufsfläche und dass es hier zu keiner Beeinträchtigung an diesem Standort kommen wird. Er bekräftigt, dass er sich mit einem sogenannten „Wildwuchs“ nicht anfreunden kann.

Herr Tiedke erinnert sich an ein Vorhaben im Bauausschuss bezüglich eines Einkaufszentrums am Friedenshof und dass dort die Fläche laut Einzelhandelskonzept zu groß war. Weiter möchte er wissen, ob dieses Gebäude ein freistehendes (solitär) Gebäude bleibt und verweist noch einmal auf die „Nebenanlagen“ und ihre Zulässigkeit.

Frau Domschat-Jahnke antwortet, dass zu den „Nebenanlagen“ eine öffentliche Auslegung erfolgt und die Öffentlichkeit beteiligt wird.

Frau Seidenberg bittet darum, dass der Vertreter der Aldi-Immobilienverwaltung Erläuterungen

zum seinem Vorhaben gibt.

Herr Kargel bittet darum, über den Antrag von Frau Seidenberg auf Erteilung des Rederechtes abzustimmen. Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

Herr Kargel bittet Herrn Stritzke, Aldi-Immobilienverwaltung, um das Wort.

Herr Stritzke erläutert, dass es sich hierbei um den Bau eines neuen Gebäudes handelt, da das alte bereits 1997 erbaut wurde und nicht mehr den heutigen Ansprüchen an den Einzelhandel entspricht. Eine Vergrößerung der Fläche ist auch darin begründet, da das Sortiment im Bereich Obst/Gemüse und das der Tiefkühlung verbessert und somit auch erweitert werden muss.

Herr Hilse möchte wissen, ob bei der Erweiterung der Fläche auch das Sortiment an Technischen Geräten vergrößert wird und Herr Tiedke fragt nach evtl. Bildmaterial des neuen Baukörpers. Anhand von Bildern veranschaulicht Herr Stritzke das Vorhaben und beantwortet die Frage von Herrn Hilse.

Herr Leja bringt zum Ausdruck, dass er dieses Vorhaben nicht begrüßen kann und erinnert noch einmal an die Ablehnung zur Vergrößerung des Norma-Marktes am Hohen Damm. Die Frage wird von Frau Domschat-Jahnke beantwortet. Sie verweist noch einmal auf das Einzelhandelskonzept und dass der Norma-Markt bereits eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> besitzt.

Herr Kargel stimmt diesem Vorhaben nicht zu und erinnert an einen Grundsatzbeschluss der Bürgerschaft vor 8 Jahren zur Überprüfung sämtlicher Bebauungspläne, inwiefern eine Ansiedlung von Einzelhandel zuzulassen ist und in welcher Größenordnung. Herr Kargel verweist hier insbesondere an den Getränkemarkt Lidl (Rothentor) und macht auf das ISEK aufmerksam. Frau Domschat-Jahnke erläutert darauf, dass das Einzelhandelskonzept die Grundlage bzw. das Planungsinstrument für den Einzelhandel darstellt, auf dessen Basis hier auch die weiteren notwendigen Untersuchungen vorgenommen werden.

Frau Seidenberg stellt einen Antrag zur Vertagung dieses Tagesordnungspunktes und somit der Vorlage, um in ihrer Fraktion noch einmal darüber zu beraten.

Herr Berkhahn äußert die Bitte, doch in der heutigen Sitzung dieser Vorlage zuzustimmen, damit die Bürgerschaft in ihrer Sitzung am 24.11.2016 den Aufstellungsbeschluss fassen kann, um anschließend mit dem Verfahren zu beginnen. Während des Verfahrens können dann alle Eingaben und Hinweise überprüft werden.

Herr Kargel lässt über den Antrag auf Vertagung von Frau Seidenberg abstimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig abgelehnt

Ja-Stimmen: 1

Nein-Stimmen: 8

Enthaltungen: 0

Da es keine weiteren Fragen mehr gibt, lässt Herr Kargel über die Vorlage abstimmen.

Die Gäste verlassen um 17:20 Uhr die Sitzung.

**Abstimmungsergebnis:**

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 5

Nein Stimmen: 3

Enthaltungen: 1

