

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,  
Bebauungsplan Nr. 13/91 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel  
Hinter Wendorf", 2. Änderung,**

**Aufstellungsbeschluss**

---

**Datum:** 16.04.2024  
**Federführung:** 60.2 Abt. Planung  
**Beteiligte Ämter:** I Bürgermeister  
II Senator  
60 BAUAMT  
**Beratungsfolge**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Entscheidung)	25.04.2024	Ö

**Beschlussvorschlag**

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 13/91 „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“, um insbesondere für die Teilbereiche SO 1 und SO 2 (Möbelhaus und Fachmärkte) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung bezüglich der Verkaufsraumflächen zu schaffen.

Das Planänderungsverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

2. Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten: durch den Zierower Weg

im Südosten: durch das Wohngebiet Zierower Weg

im Südwesten: durch das SO 3-Gebiet des Bebauungsplanes

im Nordwesten: durch die Zierower Landstraße und daran anliegende Kleingärten

(siehe Anlage 1)

3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“.

4. Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan 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 von der Verwaltung durchzuführen.

7. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen, entsprechend Anlage 3, mit der Marktkauf GVG Wismar GmbH & Co. KG, Sitz Hamburg, zu schließen.

8. Beim Planverfahren ist das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum Wismar zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist eine Negativliste/Sortimentsliste zu integrieren und die bereits im rechtskräftigen B-Plan 13/91 festgesetzte Gesamtverkaufsfläche soll nicht vergrößert werden.

### **Begründung**

Der Bebauungsplan Nr. 13/91 „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ ist seit 14.05.2006 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 13/91 ist seit dem 03.10.2009 rechtskräftig.

Seitens des Marktkauf-Unternehmens liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor (Anlage 2).

Der Vorhabenträger beabsichtigt nicht den weiteren Ausbau bzw. Vergrößerung des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel. Es geht um die zeitgemäße Umgestaltung der Planungsfestsetzungen, die den Erhalt des Zentralen Versorgungsbereiches sicherstellen sollen.

In der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK) von 2012, beschlossen durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar im April 2021, heißt es zum Zentralen Versorgungsbereich /Nahversorgungszentrum (ZVB/NVZ) Wendorf/Ostseeblick unter Punkt 4.1.4:

„Der ZVB/NVZ Wendorf/Ostseeblick übernimmt neben der Sicherung der Nahversorgung insbesondere gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen. Es fungiert in funktionaler Ergänzung zum ZVB Wismarer Innenstadt als größter Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar. Ein weiterer Ausbau des ZVB mit Blick auf die anderen ZVB, hier insbesondere auf das Hauptzentrum Innenstadt, ist zu vermeiden.“

Die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 13/91 einschließlich 1. Änderung treffen konkrete Vorgaben für die Nutzung der einzelnen im B-Plan ausgewiesenen Sondergebiete. Es wurden Sortimentslisten festgesetzt.

Bei einem Mieterwechsel verbunden mit einem Branchenwechsel sind die Sortimentslisten nicht mehr einzuhalten.

Um das Einkaufszentrum Marktkauf weiterhin mit Leben zu erfüllen und keinen Leerstand zu erzeugen, ist es planerisch geboten über eine neue Branchen- und Sortimentsstruktur nachzudenken. Zu diesem Zweck soll ein Einzelhandelsgutachten für den gesamten Standort Hinter Wendorf erarbeitet werden, welches unter Berücksichtigung der Gesamtbelange der HWI, die Möglichkeiten der Erneuerung für diesen Standort und insbesondere für die Neubelegung der Teilflächen SO 1 und SO 2 aufzeigt.

Die beabsichtigten Nutzungsänderungen ziehen keine Änderungen im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar nach sich.

Seitens der Hansestadt Wismar ist vorgesehen, mit der Marktkauf GVG Wismar GmbH & Co. KG, Sitz Hamburg, einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (Anlage 3) abzuschließen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

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

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	

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

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	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (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:

*(Alle Beträge in Euro)*

**Anlage/n**

1 - Anlage 1 - B13-2Ä - Übersichtsplan (öffentlich)

2 - Anlage 2 - B13-2Ä - Antrag des Vorhabenträgers (öffentlich)

3 - Anlage 3 - B13-2Ä - Städteb. Vertrag (öffentlich)

Der Bürgermeister

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