

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT	Nr.	VO/2020/3740 öffentlich
	Datum:	27.11.2020
	Verfasser:	Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 8/91 "Lembkenhof", 1. Änderung,**

Aufstellungsbeschluss

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.12.2020	Bau- und Sanierungsausschuss	
Öffentlich	17.12.2020	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	

Beschluss:

1.
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 8/91 „Lembkenhof“, um für den Teilbereich MI 5 (Grundstück der Firma Lidl) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung der Verkaufsraumfläche zu schaffen. Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.
2.
Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
im Norden: durch die Sporthalle der Gewerbeschule
im Osten: durch die Wohnbebauung der Straße Am Lembkenhof
im Süden: durch die Lübsche Straße
im Westen: durch die Werftstraße
(siehe Anlage 1 – Geltungsbereich schraffiert dargestellt)
3.
Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof- Teilbereich großflächiger Einzelhandel mit Wohn- und Bürokomplex“.
4.
Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 1. 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. 8/91, 1. Änderung entsprechend Anlage 3 mit der Lidl Vertriebs-GmbH & Co KG, Rostock, zu schließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 8/91 „Lembkenhof“ ist seit 07.12.2002 rechtskräftig. Er wurde als planungsrechtliche Grundlage für ein vertragliches Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung sowie für den verkehrlichen Anschluss des Gebietes an die Lübsche Straße aufgestellt.

Innerhalb des Plangebietes, im Mischgebiet MI-5, wurde ein Nahversorger (Lidl) mit einer für Mischgebiete maximal zulässigen Verkaufsraumfläche von 800 m² errichtet.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK), beschlossen von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013, einschließlich seiner zur Zeit in Aufstellung befindlichen Aktualisierung ist dieser Einzelhandelsstandort als solitärer Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage definiert. Eine Sicherung und gegebenenfalls auch standörtliche Verkaufsflächenanpassung zur langfristigen Standortsicherung dieses bestehenden Standortes ist laut REK grundsätzlich sinnvoll.

Seitens des Nahversorgers Lidl gibt es Bestrebungen, die Verkaufsraumfläche der vorhandenen Einrichtung an der Lübschen Straße entsprechend aktueller Anforderungen auf bis zu 1.100 m² zu erweitern. (Anlage 2 – Antrag der Firma Lidl)

Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8/91 ist eine Genehmigung der Erweiterung der angestrebten Verkaufsraumfläche nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsraumfläche sind nur in Kern- und Sondergebieten zulässig.

Es ist somit eine Änderung des Bebauungsplanes von Mischgebiet in ein Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich.

Aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8/91 unzureichenden Entwicklungsmöglichkeiten für die bereits bestehende Nahversorgungseinrichtung und in Abstimmung mit der oberen Planungsbehörde (Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Referat Raumordnungsrecht/Siedlungsentwicklung) ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 ist eine Planung für die Wiedernutzbarmachung von vorhandenen Flächen und wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Es kann das beschleunigte Verfahren gewählt werden, weil die bei der Durchführung des Bebauungsplanes versiegelte Fläche kleiner als 20 000 m² ist, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Beeinträchtigung von Schutzgütern besteht. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) BauGB.

Gemäß § 13 (3) wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Für die im Planverfahren beabsichtigte Nutzungsänderung von Mischgebiet in Sonstiges Sondergebiet für eine Fläche von ca. 0,5 ha ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. 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.

Seitens der Hansestadt Wismar ist vorgesehen, mit der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Rostock, einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (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 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:

Anlage/n:

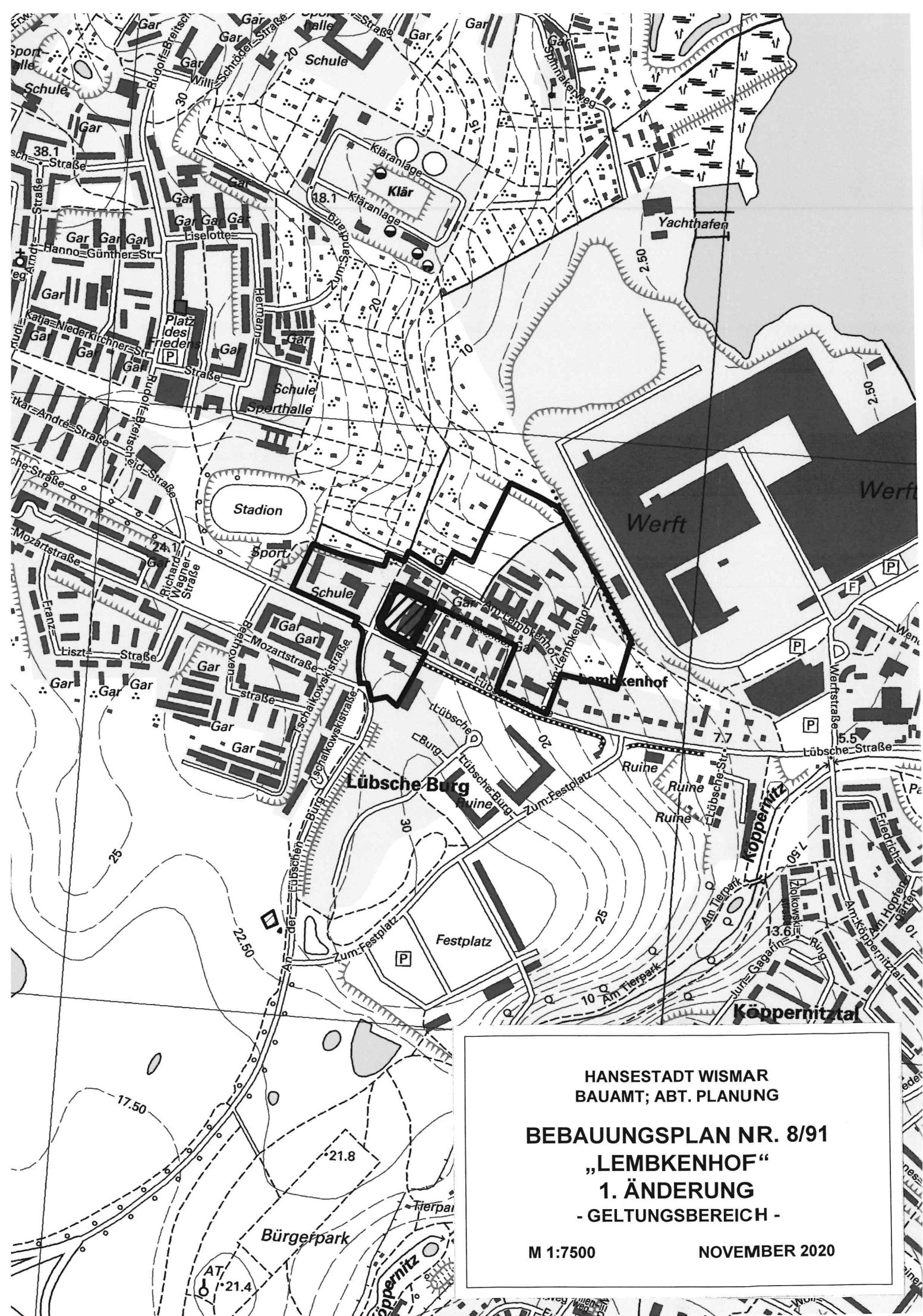
Anlage 1 - Übersichtsplan

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. 8/91
„LEMBKENHOF“
1. ÄNDERUNG
- GELTUNGSBEREICH -

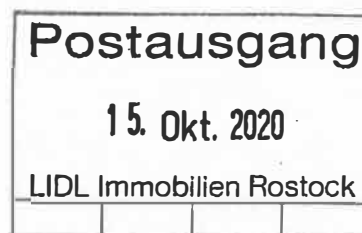
M 1:7500

NOVEMBER 2020



Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG · Swienschuhlenstraße 6 · D-18147 Rostock

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Pe/sa

Durchwahl

-225

Datum

12.10.2020

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 8/91 „Lembkenhof“ der Hansestadt Wismar im Bereich des festgesetzten Mischgebietes an der Lübschen Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir wiederholt für die Erweiterung unserer Filiale in 23966 Wismar, Lübsche Straße 203 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“ stellen.

Die neu festzusetzende Verkaufsfläche sollte 1.100 m² betragen.

Die Erweiterung der Verkaufsflächen ist erforderlich, um sich langfristig an die Kunden- und Mitarbeiterbedürfnisse anzupassen: Die Erwartungen der Kunden haben sich im Hinblick auf das Einkaufserlebnis (Warenpräsentation und -verfügbarkeit) geändert. Die Notwendigkeit zur Erweiterung des Verkaufsraumes ist nicht bedingt durch eine Sortimentserweiterung, sondern dient der kundenfreundlichen Präsentation eines zeitgemäßen Sortiments (Backwaren, Obst- und Gemüse-Vielfalt, Fairtrade-Produkte, Convenience-Food etc.). Für ein generationsfreundliches Einkaufen sind mehr Durchgänge und auch die Reduzierung der Regalhöhen notwendig. Für unsere Mitarbeiter ist durch die Erneuerung und Optimierung der Nebenfläche ein einfacheres Arbeiten möglich. Die größere Lagerfläche der Filiale führt zu weniger LKW-Touren, so dass der CO₂-Ausstoß reduziert werden kann.

Die aufgeführten Maßnahmen dienen somit auch zur langfristigen Sicherstellung der Nahversorger-Funktion unseres Standortes.

Die Kosten für die Überplanung des vorgenannten Bereiches im Rahmen des Änderungsverfahrens werden durch unsere Gesellschaft getragen.

.../2

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

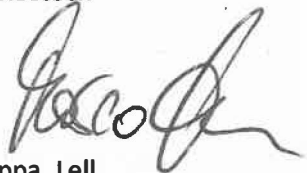
Swienschuhlenstraße 6 · D-18147 Rostock · Telefon: +49 (0) 381/66691-0 · Telefax: +49 (0) 381/66691-180
Bankverbindung: Commerzbank AG · SWIFT: DRES DE FF 620 · IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00
Sitz: Rostock · Registergericht Rostock · HRA 2332 · USt.-IdNr.: DE814019310



Für Rückfragen und die Klärung der weiteren Vorgehensweise steht Ihnen Frau Peters unter o. g. Durchwahl jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Rostock



ppa. Lell
Immobilienleiter



i.V. Peters
Portfoliomanagerin

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

Swienskühlenstraße 6 · D-18147 Rostock · Telefon: +49 (0) 381/66691-0 · Telefax: +49 (0) 381/66691-180

Bankverbindung: Commerzbank AG · SWIFT: DRES DE FF 620 · IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00

Sitz: Rostock · Registergericht Rostock · HRA 2332 · USt.-IdNr.: DE814019310

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Nr. 8/91
„Lembkenhof“

1. Änderung

Zwischen der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der Lidl Dienstleistung-GmbH & Co. KG
Rötelsstraße 30
74166 Neckarsulm

vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Christoph Zek sowie
den Prokuristen/Immobilienleiter
Herrn Marco Lell
der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Swienschuhlenstraße 6
18147 Rostock

– Vorhabenträger –

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

§ 1

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks mit den Flurstücksnummern 3421/5, 3424/8 und 3424/4 (ca. 0,5 ha) Flur 1, Gemarkung Wismar.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“. Dieser ist seit dem 07.12.2002 rechtskräftig.



Der Vorhabenträger beantragt bei der Hansestadt Wismar für den Bereich seines Grundstücks eine Änderung des Bebauungsplanes zum Zwecke der Erweiterung seines Einzelhandelbetriebes.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar für das Grundstück des Vorhabenträgers das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“ durchzuführen.

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

Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 0,5 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 Bebauungsplan (1. Änderung) für die in der Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnete Fläche sein soll. (Vertragsgebiet)

Der Vorhabenträger hat den Bauleitplan 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
- ggf. ein 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.

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 1. 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 (1. Änderung) 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 (1. Änderung) und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

2.

Auch für den Fall des Nichtzustandekommens eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (1. Änderung) 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 (1. Änderung) 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 1 der Lageplan über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 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

Rostock, den 28.10.2020

Hansestadt Wismar

LIDL
Vertrieb-GmbH & Co. KG

Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG
Swienskuhlenstraße 6
18147 Rostock

Thomas Beyer
Bürgermeister

Christoph Zek
Geschäftsführer

Marco Lell
Prokurist/Immobilienleiter

