

# Protokollauszug

## Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 09.08.2021

---

**TOP 6. Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,**

**54. Änderung des Flächennutzungsplanes,**

**"Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen"**

**Abwägung und Abschließender Beschluss**

**ungeändert beschlossen**

**VO/2021/4004**

**Wortmeldungen:**

Wie schon bei der Abstimmung zur Tagesordnung durch Herrn Kargel vorgeschlagen und durch den Ausschuss bestätigt, werden diese beiden TOP zusammengefasst erläutert.

Herr Kargel begrüßt die anwesenden Gäste Herr Janis Ernst, HD Investitions und Verwaltungs GmbH und Herr Dennis Zimmer, Peko GmbH.

Frau Domschat-Jahnke informiert einleitend, dass die Bürgerschaft im November 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss) beschlossen hat. Ebenfalls erfolgte die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Auslegungsbeschluss.

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens wurde der Auslegungszeitraum verlängert, dieser erfolgte vom 06.06. bis 03.08.2020, so dass der Öffentlichkeit innerhalb der angemessenen Frist Gelegenheit gegeben wurde, sich über die Planungsabsichten zu unterrichten und sich hierzu zu äußern. Da die Planung nicht mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies soll im sogenannten Parallelverfahren erfolgen.

Herr Kargel dankt Frau Domschat-Jahnke und bittet den Investor Ausführungen zu diesem Vorhaben zu machen.

Herr Zimmer erläutert anhand der Planzeichnungen das Vorhaben. Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung in unterschiedliche Bereiche vor. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein Wohngebiet, ein Einkaufszentrum, ein Wohnmobilstellplatz sowie ein öffentlicher Parkplatz neu entstehen. Zusätzlich werden zwei an der Schweriner Straße gelegene Grundstücke, welche bereits bebaut sind, als Mischgebiet festgesetzt und bestehende Waldbereiche und Grünflächen werden durch den Bebauungsplan gesichert. Die Grünflächen werden mit Pflanzanordnungen versehen.

Auch die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt ist wichtig.

Auf der ehemaligen Fläche des HEVAG-Geländes wird ein Einkaufszentrum mit verschiedenen Einzelhandelsunternehmen entstehen. Im Zentrum dieses Gebäudekomplexes wird eine ausreichend große Parkplatzfläche entstehen, die über die Schweriner Straße und die Bürgermeister-Haupt-Straße erschlossen wird.

Nördlich der Kundenzufahrt zum Einkaufszentrum befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude. Zur Gewährleistung von denkmalschutzrechtlichen Belangen wurde dieses Gebäude und dessen Umgebung in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen und als Mischgebiet festgesetzt.

Im Südwesten des Geltungsbereiches ist derzeit ein Aldi-Markt angesiedelt. Dieses beanspruchte Grundstück soll zukünftig als Wohnstandort mit kleinen Mehrfamilienhäusern entwickelt werden, Daher kommt es zu einem Abbruch und einer Verlagerung des Aldi-Marktes in das neue Einkaufszentrum.

Die sich im Wald befindlichen Geh- und Radwege wurden in den Bebauungsplan und das städtebauliche Konzept aufgenommen und sind zu erhalten. Eine neue Gehwegverbindung wird südlich des geplanten Einkaufszentrums verlaufen.

Herr Zimmer ging noch einmal auf die stark befahrene Schweriner Straße ein. Zur Entlastung dieser Straße wird lediglich die Andienung des Parkplatzes des Einkaufszentrums über die Schweriner Straße erfolgen. Die Erschließung des Wohngebietes, des Wohnmobilstellplatzes, des öffentlichen Parkplatzes sowie die LKW-Andienung der Einzelhandelsbetriebe wird zukünftig über die Bürgermeister-Haupt-Straße erfolgen.

Letztlich verwies Herr Zimmer auf die Möglichkeit einer Spielfläche auf der Grünfläche südlich des Einkaufszentrums hin. Im ausgelegten Vorentwurf war vorgesehen, einen Teil der Grünfläche als private Grünfläche festzusetzen. Durch Gespräche zwischen der Stadt und dem Investor wurde Einigkeit darüber erzielt, diese vollständige Fläche der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für den B-Plan/F-Plan wurden notwendige Untersuchungen und Gutachten erstellt.

Herr Kargel dankt Herrn Zimmer für seine Ausführungen und eröffnet die Diskussion.

**Weitere Wortmeldungen:** Frau Schmidt-Blaahs, Herr Dr. Reimann, Herr Leja, Herr Tiedke, Herr Dr. Schubach, Frau Schmidt-Blaahs, Herr Tiedke, Herr Kargel, Frau Domschat-Jahnke, Herr Senator Berkhahn, Herr Leja, Herr Senator Berkhahn, Herr Dr. Reimann

Frau Schmidt-Blaahs verweist zunächst auf zwei positive Aspekte bei diesem Vorhaben – auf die Dachbegrünung und alternativ die Solarerrichtung und auf die Geh- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung.

Weiter gibt sie nachfolgende Fragen zu den Themen:

- Klimaschutz und ob dieser voll umfänglich berücksichtigt wurde, z. B. Versickerung des Grundwassers und Versiegelung der Parkplatzfläche
- Klimawandel und welche Auswirkungen entstehen
- E-Ladesäulen – wo werden diese aufgestellt
- warum bei der Beteiligung der Öffentlichkeit einige Anregungen und Hinweise keine Berücksichtigung fanden
- Ausgleichspflanzungen, Baumbestand, Rodung einzelner Bäume
- Regenwasserkonzept, Überflutung
- Untersuchungen zum Einzelhandelskonzept

Hierzu werden durch Herrn Zimmer und durch die Verwaltung Erläuterungen gegeben.

Weiter möchte Frau Schmidt-Blaahs wissen, ob auf das unter Denkmalschutz stehende Gebäude auf diesem Areal eingegangen wurde und Berücksichtigung fand. Hier antwortet die Verwaltung, dass dies im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verankert ist, der sich in der Anlage zu dieser Vorlage befindet.

Frau Schmidt-Blaahs gibt den Hinweis, dass es bei dieser umfangreichen Vorlage wünschenswert wäre, mit einem Inhaltsverzeichnis zu arbeiten.

Herr Dr. Reimann möchte wissen, ob für das gesamte Areal eine Lärmschutzwand geplant ist. Hier ergeht die Antwort, dass nur zum Schutz des Wohngebietes in Richtung Sportplatz eine Lärmschutzwand geplant ist.

Herr Leja möchte wissen, wie konkret die Wohnbebauung aussieht und wie viele Wohneinheiten hier entstehen. Herr Zimmer antwortet, dass mehrgeschossige Gebäude entstehen und diese pro Gebäude 3geschossig sind mit einer maximalen Kubatur der Häuser von 15 x 15 m. Die Wohnraumgröße ist aber noch nicht bekannt.

Herr Tiedke fragt, ob eine Sichtschutzwand zu den Kleingärten errichtet wird und ob die Planung der sich anzusiedelnden Gewerbetreibenden noch aktuell ist.

Hier ergeht die Antwort durch Herrn Zimmer, dass eine Sichtschutzwand in Richtung Kleingartenanlage, die aus Backstein errichtet wird, entsteht. Im Wesentlichen ist die Anzahl der Gewerbetreibenden noch aktuell und hat Bestand.

Herr Dr. Schubach möchte wissen, ob es Veränderungen bei der Planung gegenüber 2018 bezüglich der Wohnmobilstellplätze und PKW-Stellplätze gibt.

Herr Zimmer antwortet, dass zu dem damaligen Zeitpunkt die Fläche an Parkplätzen für beide Nutzungen verringert wurde, um nicht zu weit in den Naturraum einzugreifen.

Herr Kargel verweist im Zusammenhang des Einzelhandelskonzept-Gutachtens auf den Bürger schaftsbeschluss des SUR-EHK.

Dies bekräftigt ebenfalls Herr Senator Berkhahn. Der Aldi-Markt in der Bürgermeister-Haupt-Straße würde sonst schließen. Mit dem Umzug des Edeka-Marktes verbessern sich dann auch die Verhältnisse und Bedingungen für den Netto-Einkaufsmarkt, da dieser dann eine größere Verkaufsraumfläche erreichen kann. Auch die Parkplatzsituation auf dem neuen Gelände wird sich erheblich verbessern.

Herr Leja möchte wissen, ob in nächster Zeit eine öffentliche Informationsveranstaltung geplant ist.

Herr Senator Berkhahn verneint dies. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Wismar einbezogen worden.

Die Bürgerschaft wird in der Sitzung am 26.08.2021 über die Vorlage zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes Drewes Wäldchen eine Entscheidung fällen und darüber befinden. Nach einem etwaigen positiven Beschluss durch die Bürgerschaft wird durch die Verwaltung eine Pressemitteilung zusammen mit dem Investor an die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Wismar erfolgen.

Herr Kargel beendet die Diskussion und lässt über die Vorlage zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes abstimmen.

### **Beschluss:**

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger zum Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen"

mit dem Ergebnis geprüft, dass Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen vom/von

- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

berücksichtigt,

Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen vom/von

aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB:

- Bürger 4, 5, 6 und 9

aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (1) BauGB:

- Die Landrätin, Landkreis Nordwestmecklenburg
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB:

- Bürger 8, 18 und 19

aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (2) BauGB:

- Die Landrätin, Landkreis Nordwestmecklenburg
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
- Forstamt
- Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste

teilweise berücksichtigt

und Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen von/vom

aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB:

- Bürger 1, 2, 3, 7, 8, 10, 11, 12 und 13

aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (1) BauGB:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
- Forstamt Grevesmühlen
- Der Bürgermeister, untere Denkmalschutzbehörde
- Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
- Straßenbauamt Schwerin
- Der Bürgermeister, Straßenbaulastträger
- Stadtwerke Wismar
- Deutsche Telekom AG

aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB:

- Bürger 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 und 30

aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (2) BauGB:

- Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

- Der Bürgermeister als Schulträger und Träger für Jugend und Sport

nicht berücksichtigt wurden.

(Abwägung siehe Anlage 1)

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus den Behörden- und aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen geprüft und beschließt die Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) entsprechend des Vorschlages der Verwaltung.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes,

"Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen" bestehend aus der Planzeichnung Teil A in der vorliegenden Fassung. (Anlage 2)

3. Die Begründung zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen" nach Abschließendem Beschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, "Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen" dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.

Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

**mehrheitlich beschlossen**

**Ja-Stimmen:5**

**Nein-Stim-  
men:3**

**Enthaltungen:1**