

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT	Nr.	VO/2023/4727 öffentlich
	Datum:	09.05.2023
	Verfasser/-in:	Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 03/90 "Friedenshof II / 6. BA", 9. Änderung,**

Aufstellungsbeschluss

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.06.2023	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	29.06.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 9. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, um für den Teilbereich GEE (Norma-Grundstück) 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 Nordosten: durch die Straße Eulenbaum

im Südosten: durch die Philipp-Müller-Straße

im Südwesten: durch die Tierparkpromenade

im Nordwesten: durch den Geh- und Radweg Mäusegang

(siehe Anlage 1)

3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6.BA“.

4. Der Beschluss zur Aufstellung der 9. Änderung zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 9. 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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/90, 9. Änderung entsprechend Anlage 2 mit der MGR II. Grundstücksgesellschaft Wismar GmbH & Co. KG, Manfred-Roth-Straße 7, 90766 Fürth zu schließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“ ist seit 22.01.1992 rechtskräftig. Er wurde als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebietes einschließlich der hierfür erforderlichen Nahversorgungseinrichtungen aufgestellt.

Innerhalb des Plangebietes, im Gewerbegebiet GEE, wurde ein Nahversorger (Norma) mit einer für Gewerbegebiete maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von 800 m² gebaut.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK) von 2012, Fortschreibung von 2020, ist dieser Einzelhandelsstandort an der Philipp- Müller-Straße 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.

Der Nahversorger Norma beantragt die Verkaufsfläche der vorhandenen Einrichtung im Wohngebiet Friedenshof II /6. BA entsprechend den aktuellen Anforderungen auf bis zu 1.200 m² zu erweitern. (Anlage 2)

Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 03/90 ist eine Genehmigung der Erweiterung nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsraumfläche sind nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Es ist somit eine B-Plan-Änderung von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“ erforderlich.

Aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03/90 unzureichenden Entwicklungsmöglichkeiten für die bereits bestehende Nahversorgungseinrichtung ist die 9. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. In diesem Zusammenhang soll für das bereits ansässige Lebensmittelhandwerk (Bäcker) eine Erweiterung auf max. 100 m² VKF ausgewiesen werden.

Diese Planung 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 sowie keine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen. 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 Gewerbegebiet in Sondergebiet für eine Fläche von ca. 0,59 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 MGR II. Grundstücksgesellschaft Wismar GmbH & Co. KG, Manfred-Roth-Straße 7, 90766 Fürth 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	

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		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

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:

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.)