

**Vorlage****Nr.:****VO/2016/2009**Federführend:  
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 20.10.2016

Beteiligt:  
I Bürgermeister  
II Senator  
III Senatorin  
60 BAUAMT

Verfasser: Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,****Bebauungsplan Nr. 32/93 "Wohngebiet Hinter Wendorf",****5. Änderung,****Aufstellungsbeschluss**

## Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.11.2016	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.11.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

**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 Herten BV 796, Wismar, Zierower Landstraße 4, vertreten durch die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, zu schließen.

#### **Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ ist seit Februar 1996 rechtskräftig. Er wurde als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebietes einschließlich der hierfür erforderlichen Nahversorgungseinrichtungen aufgestellt.

Innerhalb des Plangebietes, im Mischgebiet MI-5, wurde ein Nahversorger (Aldi) mit einer für Mischgebiete maximal zulässigen Verkaufsraumfläche von 800 m<sup>2</sup> gebaut.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK), beschlossen von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 ist dieser Einzelhandelsstandort in Hinter Wendorf als solitärer Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage bzw. innerhalb des „Ergänzungsstandortes Hinter Wendorf“ definiert. Eine Sicherung und gegebenenfalls auch standörtliche Verkaufsflächenanpassung zur langfristigen Standortsicherung dieses bestehenden Standortes ist laut REK grundsätzlich sinnvoll.

Nun gibt es Bestrebungen seitens des Nahversorgers Aldi die Verkaufsraumfläche der vorhandenen Einrichtung in Hinter Wendorf entsprechend aktueller Anforderungen auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 32/93 ist eine Genehmigung der Erweiterung nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche sind nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Es ist somit eine B-Plan-Änderung von Mischgebiet in Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“ erforderlich.

Aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32/93 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 5. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 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 m<sup>2</sup> 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 Sondergebiet für eine Fläche von ca. 0,8 ha ist kein Verfahren zur Änderung der 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 BGB Grundstücksgesellschaft Herten BV 796, Wismar, Zierower Landstraße 4 einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (Anlage 3) abzuschließen.

Des Weiteren ist mit der 5. Änderung beabsichtigt, den Punkt 5 „Nebenanlagen“ der textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 32/93 zu prüfen und zu konkretisieren. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf rückwärtigen Grundstücksteilen soll für den Bauherren großzügiger geregelt werden.

#### Finanzielle Auswirkungen *(Alle Beträge in Euro)*:

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

<input checked="" type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen
<input type="checkbox"/>	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

<input checked="" type="checkbox"/>	Die Maßnahme ist keine Investition
<input type="checkbox"/>	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
<input type="checkbox"/>	Die Maßnahme ist eine neue Investition

## 4. Die Maßnahme ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	eine Erweiterung
<input type="checkbox"/>	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.)