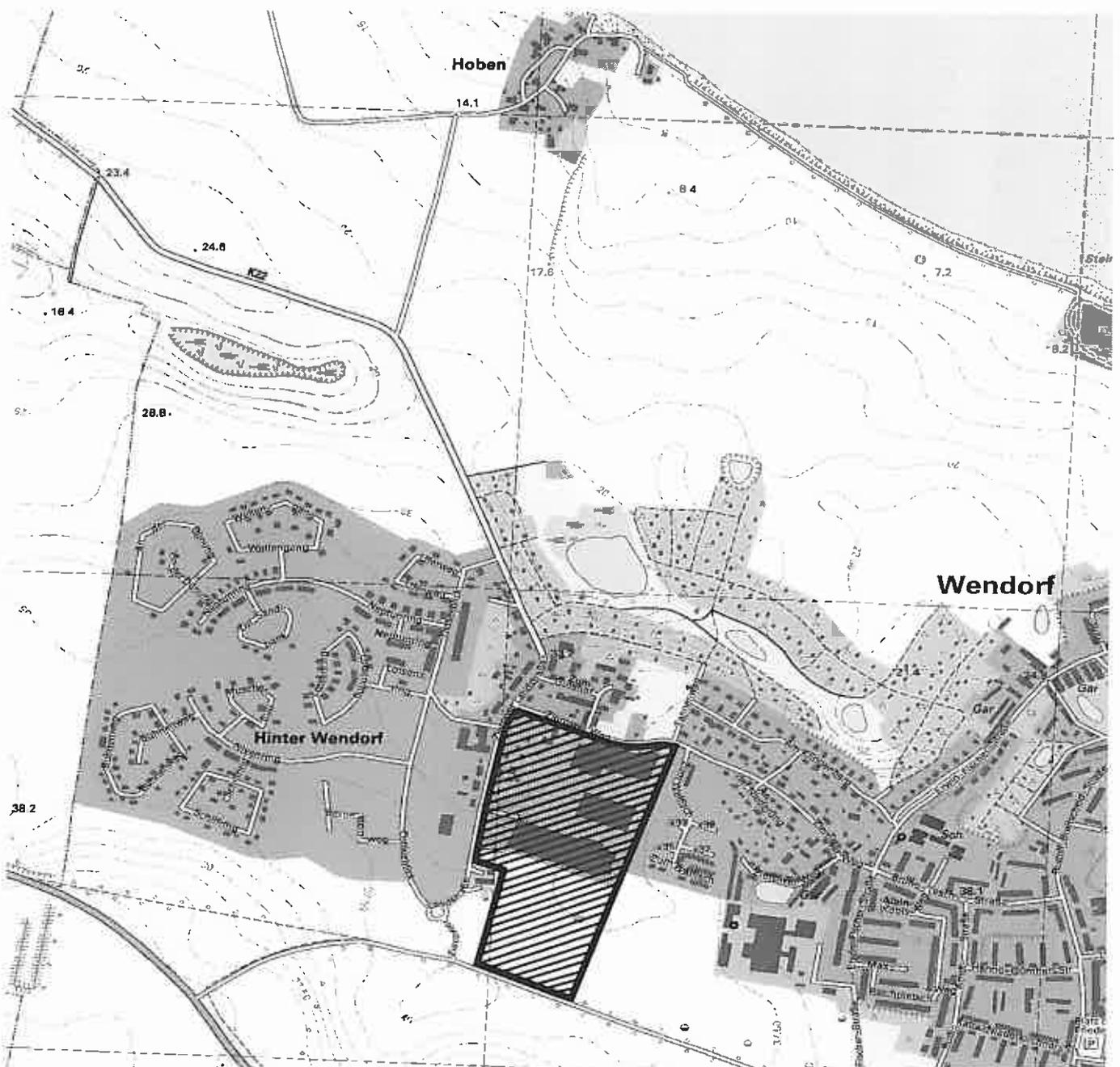


BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 13/91
"SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER
EINZELHANDEL IN HINTER WENDORF"
SATZUNG

STAND: MAI 2009



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1. Allgemeines
- 1.2. Stadtplanerische Einordnung der Vorhaben
- 1.3. Grundlagen der Planung
- 1.4. Geltungsbereich

2. Planinhalt

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Erschließung

3. Umweltbericht

4. Auswirkungen der 1. Änderung

Ausfertigungsvermerk

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ist seit Mai 2006 rechtskräftig.

Das darin befindliche Einkaufszentrum Marktkauf mit seinem Warenhaus, dem Bau-, Garten und Hobby-Markt sowie dem Roller-Möbel-Markt wurden bereits während der Planaufstellung im Jahr 1992 errichtet.

Seit Juni 2007 stehen die Gebäude des ehemaligen Bau-, Garten- und Hobbymarktes leer und bilden einen städtebaulichen Missstand. Mit diesem Zustand verliert der Gesamtstandort Marktkauf zunehmend an Attraktivität und kann durch fehlende Sortimentsvielfalt seiner zentralen sowie überregionalen Versorgungsfunktion nicht mehr vollends gerecht werden.

Die Geschäftsführung der Marktkauf Holding GmbH ist seit langem bemüht, für die Untervermietung des ehemaligen Bau-, Garten- und Hobbymarktes verschiedene Einzelhandelsunternehmen zu interessieren.

Ein weiterer Baumarkt konnte nicht geworben werden. Die Nähe des Obi-Marktes östlich sowie die des Praktiker-Marktes westlich des Sondergebietes Marktkauf machen die Ansiedlung eines neuen Baumarktes auch auf lange Sicht unwahrscheinlich.

Gemäß des Antrages der Marktkauf Holding GmbH vom 08.12.08 gibt es zwei Einzelhandelsunternehmen, die Interesse an der Einmietung auf dem Marktkaufgelände bekunden; ein Elektrofachmarkt und ein Drogeriemarkt.

Im Bereich Elektroartikel hat die Hansestadt Wismar gemäß Einzelhandelsfachplan Nachholbedarf. Die Vermietung an eine Drogerie ist ausdrücklicher Wunsch der Edeka-Gruppe als neuer Eigentümer von Marktkauf.

Aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13/91 konkret festgesetzte Art von Einzelhandelsbetrieben in den einzelnen Teilsondergebieten ist die beantragte Nutzungsänderung nur über eine Änderung des Bebauungsplanes zulässig.

1.2. Stadtplanerische Einordnung der Vorhaben

Gemäß regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (S. 24 –25) ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum mit teilweise oberzentralen Funktionen ausgewiesen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V (S. 32) heißt es, dass Mittelzentren wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen sind, die ganz wesentlich zur Stabilisierung der ländlichen Räume beitragen. Sie sind in ihrer Funktion zu erhalten und weiter zu stärken.

Grundsätzlich gilt bei der Wahrnehmung der Versorgungsfunktionen, dass ein Zentralort höherer Stufe die Aufgabe eines Zentralortes niedriger Stufe für seinen jeweiligen Nahbereich miterfüllt.

Auf der Grundlage dieser Programme ist auch der Sondergebietsstandort Hinter Wendorf weiter zu stärken und somit auf Dauer zu sichern.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 stellt keine Neuausweisung von Verkaufsraumfläche dar. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen durch Erweiterung der Sortimente bedeutet eine Revitalisierung des vorhandenen und integrierten Standortes in Mitten der Wohngebiete Mittel- und Hinter Wendorf und Ostseeblick im Stadtteil Wendorf mit ca. 12.000 Einwohner.

Die nunmehr geplante Zulässigkeit eines Elektro- und eines Drogeriefachmarktes -von innenstadtrelevanten Sortimenten- entspricht der Nahversorgungsfunktion des Standortes als Sondergebiet Wendorf sowie der Funktion als überregionaler Versorger gleichermaßen. Innenstadtrelevante Sortimente in Kombination mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten sichern und stärken den Einzelhandelsstandort insgesamt und komplettieren die Versorgung für diesen Stadtteil.

Auch seitens der Arbeitsgruppe „Einzelhandel“ wird eingeschätzt, dass diese Neuausweisung keine Gefahr für spätere Ansiedlungsabsichten im Altstadtbereich der Hansestadt Wismar darstellt.

Mehrere Alternativstandorte wurden in der Vergangenheit seitens der Hansestadt Wismar untersucht. Seit Jahren gab es Bemühungen, in der Innenstadt einen Elektrofachmarkt anzusiedeln. Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt ist die Innenstadt als Bereich mit Misch- und Wohngebietsnutzung ausgewiesen; d.h. keine Kerngebietsausweisung. Aufgrund der hier vorherrschenden kleinteiligen Parzellenstruktur sowie der fehlenden rückwärtigen Verkehrserschließung der Gebäude auf Grund der Quartiersbildung ist die Einordnung von größeren Fachmärkten besonders schwierig. Wegen des mittelalterlichen bis heute erhaltenen Altstadtkerns gehört die Hansestadt Wismar zum UNESCO-Welterbe. Auch die Ausweisung der Altstadtrandbereiche als Pufferzone zum UNESCO-Welterbe senkt das Interesse von Fachmarktbetreibern, da großflächige Baukörper der benachbarten Zellenstruktur widersprechen.

Darüber hinaus wurde seitens der Hansestadt Wismar eine Prüfung der Auswirkungen einer Elektrofachmarkt-Ansiedlung im Sondergebiet Hinter Wendorf auf das Hauptgeschäftszentrum der Altstadt durchgeführt.

Zur Zeit wird in der Innenstadt kein umfassendes marktübliches Sortiment an Elektroartikeln angeboten. In zentralen Lagen (Markt, Fußgängerzone) gibt es ein Elektro- und ein Fernsehfachgeschäft, die aufgrund ihres speziellen gehobenen Angebotes in ihrem Bestand nicht bedroht sind. Bisher ist die Kaufkraft bezüglich „Brauner“ und „Weißer Ware“ in die umliegenden Großstädte oder in die Nachbargemeinden abgeflossen.

Des weiteren sei angemerkt, dass der ehemalige Bau-, Garten und Hobbymarkt im Sondergebiet Hinter Wendorf bereits selbst auf ca. 500 m² Elektroartikel aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeit angeboten hatte und somit durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes lediglich ein kleiner vertretbarer Flächenzuwachs erfolgt.

Mit der vorliegenden Planung wird dem Nachholebedarf gemäß Einzelhandelsfachplan entsprochen, der auch in Bezug zum Umland eine Berücksichtigung erfuhrt.

1.3. Grundlage der Planung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat auf ihrer Sitzung am 29.01.2009 die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ beschlossen. Mit dem Änderungsverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ für die Beseitigung des Leerstandes im ehemaligen Bau-, Garten- und Hobbymarkt im Sondergebiet Hinter Wendorf geschaffen werden.

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a gewählt, weil das dargestellte Planungsziel der Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung entspricht und im vorliegenden Fall keine zusätzlichen Versiegelungsflächen ausgewiesen werden.

Gemäß § 13a Absatz 2 gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung/Monitoring) ist nicht anzuwenden.

1.4. Geltungsbereich

Die Änderungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ beziehen sich auf die Teilgebiete SO 1 und SO 2. Sie werden in den rechtskräftigen Plan eingearbeitet und als 1. Änderung gekennzeichnet.

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Eine Änderung in der Belegung der vorhandenen Bebauung des Einkaufszentrums Marktkauf ist wie folgt geplant:

Der vorhandene Roller-Markt (SO 2) zieht in das z.Z. leer stehende Gebäude des Baumarktes (SO 1). Mit der Vergrößerung seiner Verkaufsraumfläche ist die Erweiterung auf ein qualitativ höherwertiges Sortimentes vorgesehen. Das Warenlager und die Warenanlieferung des Rollermarktes verbleiben vorerst am alten Standort (SO 2).

Die neuen Fachmärkte für Elektro- und Drogerieartikel belegen dann die Flächen des zum Parkplatz orientierten Gebäudeteils des ehemaligen Roller-Marktes.

Somit ergeben sich in den Teilgebieten folgende Änderungen bei der Festsetzung von Einzelhandelseinrichtungen und

In der Planzeichnung (Teil A) wird im Sondergebiet 1 (SO I) aus dem festgesetzten Bau-, Garten u. Hobbymarkt ein Möbelhaus. Und im Sondergebiet 2 (SO II) wird aus dem festgesetzten Möbelmarkt Fachmärkte. Die festgesetzten max. Verkaufsraumflächen im Sondergebiet 1 von 12.900 m² und im Sondergebiet 2 von 3.500 m² bleiben erhalten.

In den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde zusätzlich die unter Punkt „1.1.1 Sondergebiet 1 (SO I) – Möbelhaus“ und unter Punkt „1.1.2 Sondergebiet 2 (SO II) – Fachmärkte“ festgesetzten Sortimentslisten entsprechend der darin geplanten Einzelhandelseinrichtungen geändert. Darüber hinaus wird das zulässige innenstadtrelevante Sortiment im SO II erweitert.

2.2 Erschließung

Die im Bebauungsplan Nr. 13/91 auf Grundlage vorliegender Verkehrs- und Lärmgutachten festgesetzten Zufahrten – eine Zufahrt für den Belieferungs- und PKW-Verkehr von der Zierower Landstraße, eine 2. Zufahrt nur für den PKW-Verkehr von der Zierower Landstraße und eine 3. Zufahrt nur für den PKW-Verkehr vom Zierower Weg- wurden beibehalten.

Aufgrund der Veränderung in den Teilgebieten SO 1 und SO 2 wurde die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze geprüft. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass das SO 5 bereits mit den angelegten Stellplätzen die erforderliche Anzahl vorhält.

3. Umweltbericht

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt. Wesentlicher Grund hierfür ist, dass sich die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13/91 festgesetzten Baugrenzen sowie Maße baulicher Nutzung durch die vorliegende 1. Änderung nicht verändern. Es werden keine zusätzlich möglichen Versiegelungsflächen ausgewiesen.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr 13 / 91
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf“

4. Auswirkungen des B-Planes

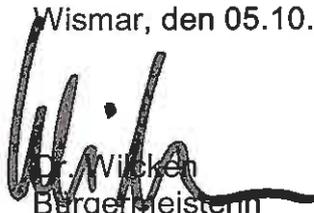
Die dargestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes bewirkt keine Änderung der Art baulicher Nutzung. Es wird die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel beibehalten. Nur in der Bezeichnung der untergeordneten Teilgebiete SO 1 und SO 2 gibt es Änderungen.

Die Ausweisung der Maße baulicher Nutzung (maximale Verkaufsraumfläche, Geschossigkeit, maximale Traufhöhen) wird gänzlich beibehalten.

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 27.08.2009 gebilligt.

Wismar, den 05.10.2009


Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar

