

Gemeinde Hornstorf

HO/603/2025

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 13/91 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf", 2. Änderung der Hansestadt Wismar (Vorentwurf vom 26.11.2025)

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

| | |
|---|---|
| Organisationseinheit: Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand | Datum 18.12.2025 Einreicher: |
|---|---|

| Beratungsfolge | Geplante Sitzungstermine | Ö / N |
|---|--------------------------|-------|
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Hornstorf (Vorberatung) | | N |
| Gemeindevertretung Hornstorf (Entscheidung) | | Ö |

Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf“, 2. Änderung der Hansestadt Wismar (Vorentwurf vom 26.11.2025) gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt

Frist: 26.01.2026

-Beteiligung als Nachbargemeinde

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die CEV Handelsimmobilien GmbH plant das aus den frühen 1990er Jahren stammende Fachmarktzentrum auf dem Marktkaufgelände an der Zierower Landstraße zu modernisieren und das Objekt zukunftsfähig aufzustellen. Das großflächige Einzelhandelsgebiet Hinter Wendorf ist neben der Altstadt in Wismar eines der größten bestehende Einkaufszentren der Stadt. Das SB-Warenhaus wurde bereits in den letzten Jahren modernisiert.

Ausgangspunkt der Restrukturierung des Fachmarktzentrums (FMZ) sind u.a. die veränderten Mieterwünsche mit einem bestehenden Möbelmarkt (Mietvertragsende Mitte 2026).

Zudem befindet sich der Einzelhandelsmarkt in einem strukturellen Wandel, hervorgerufen durch das sich veränderte Kaufverhalten sowie den veränderten Bedürfnissen der Kunden, worauf Edeka bereits mit der Modernisierung des SB-Warenhauses reagiert hat. Daher plant die CEV Handelsimmobilien GmbH das in die Jahre gekommene Fachmarktzentrum auch in den anderen Bereichen zu revitalisieren, zu modernisieren und das Objekt insgesamt zukunftsfähig aufzustellen. Eine Sanierung des Objektes ist notwendig, um das Fachmarktzentrum an künftige EU-Standards in Bezug auf Klimaschutz, soziale

Verantwortung und nachhaltiges Wirtschaften anzupassen. Daher versucht die CEV bereits zu Beginn der Planung, eine entsprechende ESG-Strategie (Environmental, Social & Governance) für dieses Objekt zu entwerfen.

In diesem Zusammenhang sollen auch die städtebaulichen Mißstände mit den offenen Flächen zwischen den Gebäuden SO1 (Möbelmarkt) und SO2 (Elektrofachmarkt) sowie SO2 (Drogeriefachmarkt) und SO3 (SBWarenhaus) beseitigt werden. Hier ist ein Lückenschluss durch zwei neue Gebäude vorgesehen. Zudem soll die Westseite des Möbelmarktes eine Aufwertung erfahren.

Ziel des Umbaus ist es insgesamt, mögliche Tendenzen eines Trading-Down-Effekts und eines möglichen Leerstands von Anfang an entgegenzuwirken. Mit dem Wegzug des Möbelmarktes wären große Teile der Bestandsflächen vom Leerstand bedroht.

Im Jahr 2022 ist die CEV Handelsimmobilien GmbH mit dem Anliegen eines Refurbishment des FMZ's an die Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar herantreten und hat mit Mietern, Gutachtern und anderen Marktteilnehmern gesprochen.

Aufgrund der Gespräche konnten erste Konzepte mit potentiellen Mietern (Nutzern) entworfen werden.

Im Jahr 2023 wurde auf Grundlage dieses Zielkonzeptes ein Antrag auf Befreiung des rechtswirksamen Bebauungsplanes gestellt, da die vorgegebenen Sortimentslisten (Möbel, etc.) nicht mehr eingehalten werden können und zum anderen die festgelegten Grenzen der festgesetzten Sondergebiete überschritten werden müssten. Eine Befreiung wurde entsprechend der Planungsabsicht nicht in Aussicht gestellt.

Unter Berücksichtigung der Hinweise der Stadtplanung wurde das Konzept der Standortumgestaltung durch die CEV Handelsimmobilien GmbH überarbeitet.

Anschließend stellt die CEV Handelsimmobilien GmbH ein Antrag auf B-Planänderung Anfang 2024, dessen Aufstellungsbeschluss durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 25.04.2024 gefasst wurde.

Im Rahmen der fortlaufenden Abstimmungen im Jahr 2025 wurden die Entwicklungsabsichten zur Standortumgestaltung konkretisiert und ergänzt:

- Errichtung von zwei Fachmärkten (Bekleidung und Haushaltswaren) zwischen SO1 und SO2 sowie Umnutzung/Erweiterung eines Teils des Möbel-FM in ein Kleinpreiskaufhaus. Zudem wird zwischen SO2 und SO3 ein Shopgebäude errichtet. Ziel ist es eine städtebaulich geschlossene Front zu erhalten, um die Verkehrs- und Erschließungssituation insgesamt zu verbessern.
- die Fläche des festgesetzten SO IV (Einrichtungshaus) sowie eine Teilfläche des SO V (Gemeinschaftsstellflächen) des rechtswirksamen Bebauungsplanes sollen zur Entwicklung einer Photovoltaikfreiflächenanlage genutzt werden, um den Vorhabenstandort mit regenerativer Energie zu versorgen (die Entwicklung eines Einrichtungshauses am Standort wird aufgrund der Entwicklung des Einzelhandels nicht weiterverfolgt)
- in Anbetracht der langfristigen Standortentwicklung wurde der Vorschlag unterbereitet, die Zulässigkeit der Errichtung eines Ärztehauses aufzunehmen, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches Vorhaben zukünftig gegeben sind
- die Hansestadt Wismar beabsichtigt den Vorhabenstandort an das vorhandene Radwegenetz anzubinden
- geplant ist der direkte Anbau eines Geh- und Radweges an der Zierower Landstraße (im Bereich der Tankstelle liegt die grundsätzliche Zustimmung des Flächeneigentümers vor, allerdings wird zurzeit die technische Umsetzbarkeit geprüft, da die unterirdischen Tanks sehr nah der Straßenbegrenzungslinie liegen). Der Vorhabenträger stellt auf seinen Grundstücksflächen eine 4 m breite Vorhaltefläche zur künftigen Errichtung eines Geh-/Radweges durch die Stadt zur Verfügung.
- zur Verbesserung der Fußwege- und Radwegesituation im Einzelhandelsstandort werden die hierfür vorgesehenen Flächen markiert und der Fußweg vom Ausgang SB-Warenhaus

bis zum Eingang des Möbelmarktes / Kleinpreiskaufhaus überdacht

- der Parkplatz wird gemäß dem Bedarf in Teilflächen umstrukturiert und stärker durchgrünt (Anpflanzung von 110 Bäumen)
- das Grünflächenkonzept im Bebauungsplangebiet wird überarbeitet
- der wesentliche Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche (im Süden) wird in eine extensiv genutzte Wiese entwickelt, deren nördlicher und östlicher Randbereich mit einer 5-reihigen Hecke umpflanzt wird
- innerhalb des Parkplatzes werden zur Durchgrünung mindestens 110 Bäume angepflanzt
- die desolaten Bestandsbäume werden hierbei ersetzt
- die Dachflächen der geplanten Gebäudeneubauten werden begrünt
- die nördliche Fassade des Möbelfachmarktes wird teilweise begrünt

Um alle Entwicklungsabsichten im Bebauungsplan abbilden (festsetzen) zu können, wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2024 angepasst (siehe Pkt. 2 der Begründung).

☐ Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches wird zum Entwurf- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ wird nunmehr folgendes berücksichtigt:

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (gemäß § 11 BauGB) mit dem Vorhabenträger, welcher u.a. die Kostenübernahme der Planung, die Ausgestaltung des Vorhabenstandortes etc. regelt,
- Die Gestaltung des Parkplatzes sowie die erforderliche Stellplatzanzahl orientiert sich an der Satzung der Hansestadt Wismar über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) und berücksichtigt besondere Standortfaktoren sowie bestehende Baugenehmigungen. Die zukünftige Anordnung der Stellplätze im Plangebiet wird als hinweisliche Darstellung in der Planung übernommen. Grundlage hierfür bildet das städtebauliche Konzept, welches mit der Hansestadt Wismar abgestimmt wurde. Der letztendliche Nachweis der einzelnen Stellplätze erfolgt in der jeweiligen Baugenehmigung.
- Erarbeitung eines Einzelhandelsgutachtens (die Hansestadt Wismar lässt die zu ändernden Sortimente und ihre Verkaufsflächengrößen gutachterlich untersuchen, um die Verträglichkeit der Sortimentsänderung sowie Verkaufsflächengrößen auf die Gesamtstadt von Wismar von unabhängiger Seite überprüfen zu lassen),
- Festsetzung der Teilgebiete des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (hier Anpassung der Grenzen der Baugebiete mit unterschiedlicher Nutzung sowie Anpassung der Baufenster gemäß der geplanten Gebäude- und Flächenkonfiguration) sowie Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für Sonnenenergienutzung auf der Fläche des ehemaligen SO IV „Einrichtungshaus“ sowie auf einer Teilfläche des SO V „Gemeinschaftsstellflächen“,
- Festsetzung der zulässigen Sortimente und Nutzungen im jeweiligen Teilgebiet des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel,
- Anpassung der baugestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - die detaillierte Beschreibung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplanes,
- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für das jeweilige sonstige Sondergebiet sowie Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Hinweis: Gemäß der Vermessung des baulichen Bestandes wird die aktuell festgesetzte GRZ von 0,8 mit Zulässigkeit der

Überschreitung bis 0,05 (in Summe 0,85) nicht eingehalten und deutlich überschritten. Dieser Umstand wird im Änderungsverfahren aus städtebaulichen Gründen berücksichtigt),

- Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

☐ bestehende und zu erhaltende Gehölzstrukturen werden als Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt,

☐ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Gestaltung von Flachdachflächen neu zu errichtender Gebäude (oder bei Gebäudeumbauten) werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB als Pflanzgebot festgesetzt,

☐ umzusetzende Anpflanzungen für den Ausgleich sowie gestalterische Maßnahmen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB) festgesetzt. Modifizierungen bzw. Änderungen der Entwicklungsziele werden u.a. bei der Ausgleichsfläche im Süden, bei Dachbegrünungen sowie Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Stellplatzflächen vorgenommen, da die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan im baulichen Bestand in vollem Umfang nicht umsetzbar sind (Erläuterung siehe Pkt. 3.3.4 der Begründung) und eine Teilfläche der Ausgleichsfläche im Süden als extensiv genutzte Wiese (ehemals geplante flächige Gehölzbepflanzung) entwickelt werden soll.

☐ die Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt unter Beachtung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde und unter Anwendung der HzE2018,

- der geplante Geh- und Radweg (Breite 4 m) entlang der Zierower Landstraße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorsorglich festgesetzt,
- die Darstellung der Gebäude im Plangebiet erfolgt auf Grundlage der Vermessung sowie der geplanten Gebäudekonfiguration des städtebaulichen Entwurfs des Vorhabenträgers, welcher mit der Hansestadt Wismar abgestimmt wurde,
- in der Planzeichnung werden die aktuellen Grenzen der Trinkwasserschutzzonen übernommen,

Hinweise

Gemäß der Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes behalten die außerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Festsetzungen (Straßenverkehrsflächen, besondere Wohngebietsflächen) des rechtskräftigen Bebauungsplanes ihre Gültigkeit. In der Begründung sowie im Umweltbericht werden ausschließlich die zu ändernden Teile der Bebauungsplanung beschrieben.

Erfolgen keine Änderungen der Beschreibung gegenüber den Angaben im rechtskräftigen Bebauungsplan, werden die Textpassagen kursiv, grau dargestellt. Dies trifft im Wesentlichen auf das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ – SO3, zur Erschließung, zur Umwelt sowie auf die Beschreibung der Raumordnung zu.

Finanzielle Auswirkungen

| GESAMTKOSTEN | AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR | AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL. | ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL. |
|--------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 00,00 € | 00,00 € | 00,00 € | 00,00 € |

| FINANZIERUNG DURCH | | VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN | |
|--------------------|---------|---------------------------------|-----------|
| Eigenmittel | 00,00 € | Im Ergebnishaushalt | Ja / Nein |
| Kreditaufnahme | 00,00 € | Im Finanzhaushalt | Ja / Nein |
| Förderung | 00,00 € | | |
| Erträge | 00,00 € | Produktsachkonto | 00000-00 |
| Beiträge | 00,00 € | | |

Anlage/n

| | |
|---|--|
| 1 | Anschreiben (öffentlich) |
| 2 | B13-2Ä-B-Plan (öffentlich) |
| 3 | B13-2Ä-Begründung (öffentlich) |
| 4 | B13-2Ä-Einzelhandelsgutachten (öffentlich) |
| 5 | B13-2Ä-Städtebaul. Konzept (öffentlich) |
| 6 | B13-2Ä-Umweltbericht (öffentlich) |