

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71.10 "Lewenberg – Nahversorgungsmarkt Wismarsche Straße"**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 3 BauGB**

Teilnehmer:

Herr Gurol, Edeka Nord  
Herr Ernst, Betreiber Edeka Markt  
Herr Kraft, Büro für Architektur und Bauleitplanung Wismar  
Herr Fuchsa, Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz  
Mitglieder des Ortsbeirats Altstadt, Feldstadt, Paulsstadt, Lewenberg  
Ca. 10 Teilnehmer aus der Öffentlichkeit

**Protokoll**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu o.g. B-Planverfahrens wurde am 13.07.2010 im Verwaltungsgebäude der Sozius GmbH am Lewenberg vom Amt für Stadtentwicklung durchgeführt. Die Veranstaltung wurde um 19.00 Uhr eröffnet.

Die Rechtsgrundlagen sowie der prinzipielle Ablauf des Bebauungsplanverfahrens wurden erläutert. Dazu zählt u.a. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Sie hat das Ziel, die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten sowie ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Mit dieser Stufe der Bürgerbeteiligung befindet sich das B - Planverfahren in einem frühen Stadium. Im weiteren Verfahren wird es eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes für die Dauer eines Monats geben. Während dieser förmlichen Beteiligung besteht für den Bürger nochmals Gelegenheit Anregungen zu den Planungen zu geben. Nach einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen können solche Anregungen in den B-Plan eingearbeitet werden. Die Entscheidung darüber sowie über den B-Plan selbst obliegt der Stadtvertretung.

Die Erläuterung von Planungsanlass, Plangebiet, Planungszielen und Planungsinhalten erfolgte anhand einer Präsentation.

Planungsanlass ist die beabsichtigte Neuentwicklung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes im Stadtteil Lewenberg. Der an der Wismarschen Straße 327 vorhandene kleinflächige Markt soll geschlossen werden. Stattdessen soll ein Nahversorgungsmarkt mit ca. 1900m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weiter südlich auf einem Grundstück gegenüber der Einmündung der Möwenburgstraße errichtet werden. Um die Neuentwicklung zu ermöglichen ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

Die Planungsziele umfassen

- Städtebauliche Aktivierung einer brachliegenden Fläche
- Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“
- Verbesserung der Stellplatzsituation
- Berücksichtigung von Umweltschutzbelangen

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Büro für Architektur und Stadtplanung Wismar. Als Vorhabenträger fungiert die Projektentwicklung City Gewerbebau III GmbH & Co KG aus Berlin.

In der anschließenden Diskussion wurden folgende Sachverhalte erörtert.

- Worin ist der Bedarf zur Neuerrichtung des Nahversorgungsmarktes begründet?

Aus Sicht der Edeka stehen folgende Gründe für die Standortentscheidung:

Das vollständige Edeka – Sortiment kann auf der vorhandenen begrenzten Verkaufsfläche nicht präsentiert werden.

Die Parkplatzsituation ist am jetzigen Markt ungeordnet und nicht ausreichend.

Die Erschließungssituation im unmittelbaren Haltestellenbereich der Straßenbahn stellt sich problematisch dar.

- Die Sozios GmbH plant unmittelbar angrenzend an das B – Plangebiet die Errichtung eines Hospiz. Hierfür wurde eine Baugenehmigung erteilt. Ist aus der Nutzung des Nahversorgungsmarktes z.B. durch die Anlieferung mit Lärmbelastungen zu rechnen?

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B – Plan sind etwaige Lärmbeeinträchtigungen zu prüfen. Dies erfolgt über ein Lärmschutzgutachten. In jedem Fall haben angrenzende Nutzungen einen Schutzanspruch. Werden Überschreitungen von Lärmgrenzwerten festgestellt müssen geeignete Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden.

- Als ein Planungsziel ist die städtebauliche Aktivierung einer Brachfläche benannt. Entsteht infolge dessen am jetzigen Standort eine neue Brache?

Nach Aufgabe der Nutzung durch den jetzigen Lebensmittelmarkt obliegt die Neuvermietung des Gebäudes dessen Eigentümer. Der damit verbundene zwischenzeitliche Leerstand des Gebäudes stellt einen normalen Vorgang im Rahmen wirtschaftlicher Abläufe dar.

- Ist die Möglichkeit zur Erweiterung des Nahversorgungsmarktes am jetzigen Standort erwogen worden?

Diese Variante ist von Edeka geprüft worden. Aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse ist der kurzfristige Erwerb benötigter Flächen nicht möglich.

Hinweis des OBR: Eigentümer der Flächen ist ein in der Schweiz ansässiges Konsortium. Dieses zeigte bislang kaum Interesse an einer Standortentwicklung. Möglicherweise entsteht durch den Auszug von Edeka der nötige Druck, der das Konsortium zum Handeln veranlasst. Ein Zusammenhang zum aktuellen Projekt besteht jedoch nicht.

Die dargestellten Entwicklungsabsichten begrüßt der Ortsbeirat grundsätzlich.

Gegen 20.00 Uhr endete die Öffentlichkeitsbeteiligung.



Frank Fuchsa