

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet
Alter Hafen", Gesamtbereich, 2. Änderung, Teilbereich 1
Aufstellungsbeschluss

Datum: 23.06.2025
Federführung: 60.2 Abt. Planung
Beteiligte Ämter:
Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Sanierungsausschuss (Vorberatung)	14.07.2025	Ö
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Entscheidung)	21.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung, Teilbereich 1 durchzuführen.
Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/91/2 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung.
2. Der Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
im Norden: durch die Straße Alter Hafen
im Osten: durch die Stockholmer Straße
im Süden: durch eine öffentliche Verkehrsfläche für den Fuß- und Radverkehr
im Westen: durch Sondergebietsflächen mit Bestandsbebauung
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha (siehe Anlage 1).
3. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist von der Verwaltung durchzuführen.
5. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert mit der Vorhabenträgerin den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 12/91/2, 2. Änderung entsprechend Anlage 3 abzuschließen.

Begründung

Das Unternehmen Markthalle Wismar GmbH beabsichtigt am Standort der Markthalle im Alten Hafen ein multifunktionales Kulturzentrum entstehen zu lassen, indem unterschiedliche Arten von Veranstaltungen stattfinden können. Hierfür sollen sowohl die Markthalle selbst als auch ihre unmittelbar angrenzenden Außenflächen intensiver und ganzjährig genutzt werden. Dafür ist unter anderem die innere Beschaffenheit und Logistik der derzeitigen Markthalle zu ändern und zu optimieren. Hierfür werden ein Anbau für die funktionale Gebäudeerweiterung der Markthalle (z.B.

Sanitär-, Multifunktions- und Technikräume, Foyer, Garderobe, Küche, Bar) und bautechnische Verbesserungen (Heizung, Wärmeschutz, Lüftung, Schallschutz) an der Markthalle selbst erforderlich.

Die Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplans lassen die gewünschte Weiterentwicklung gemäß dem zugrundeliegenden Nutzungskonzept am Standort nicht gänzlich zu. Zur Umsetzung des Vorhabens als auch ergänzender öffentlicher Vorhaben der Hansestadt Wismar ist daher die Änderung einzelner Festsetzungen im derzeitigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung am Standort zu sichern. Dies betrifft u.a.:

- die Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung
- die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche
- die Festsetzung eines Standortes für ein öffentliches WC-Gebäude

Mit Schreiben vom 16.06.2025 beantragte das o.g. Unternehmen die Einleitung des Änderungsverfahrens (Anlage 2). Die Planungskosten werden durch das Unternehmen übernommen. Hierzu ist ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen (Anlage 3).

Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden. Dies darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden, wenn die zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst diesbezüglich eine Fläche von lediglich 4.081 m² und erfüllt damit grundsätzlich die Voraussetzung.

Ein weiteres Kriterium zur Anwendung des § 13a BauGB ist in diesem Fall die Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung. Durch die bauliche Erweiterung eines Bestandsgebäudes für öffentliche und kulturelle Zwecke mit Lage im innerstädtischen Siedlungsbereich wird diesem Kriterium ebenfalls entsprochen.

Die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB genannten Belange nach der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie nach § 50 Satz 1 BImSchG werden nicht berührt, wodurch auch hier die Anwendungsvoraussetzung des § 13a BauGB erfüllt wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. In diesem kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebietsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Finanzielle Auswirkungen

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

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

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:

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

(Alle Beträge in Euro)

Anlage/n

1 - Anlage 1_Geltungsbereich B-Plan-Änderung (öffentlich)

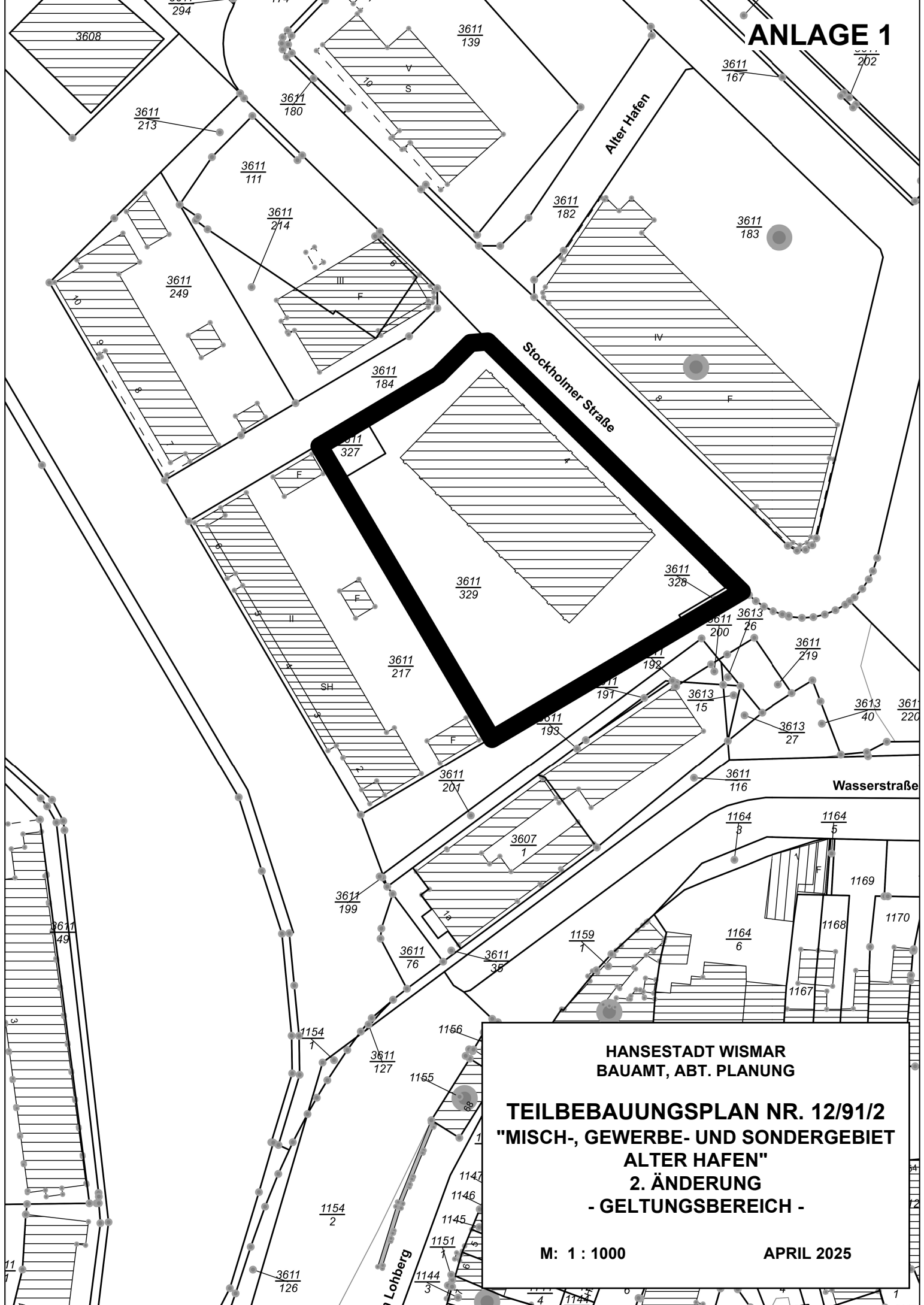
2 - Anlage 2_Antrag auf Änderung B-Plan (öffentlich)

3 - Anlage 3_Städtebaulicher Vertrag (öffentlich)

Der Bürgermeister

(Dieses Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

ANLAGE 1



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2
"MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET
ALTER HAFEN"
2. ÄNDERUNG
- GELTUNGSBEREICH -

M: 1 : 1000

APRIL 2025

16. Juni 2025



Markthalle Wismar GmbH, Spiegelberg 57, 23966 Wismar

persönliche Zustellung

Hansestadt Wismar
Bauamt · Planung
SB Bauleitplanung
Herr David Quinque
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Markthalle Wismar GmbH
Spiegelberg 57
23966 Hansestadt Wismar
T: 03841 / 711111
E: info@markthalle-wismar-gmbh.de
W: www.markthalle-wismar-gmbh.de

Geschäftsführung:
Peter Dost, Gunnar Hämpel
Handelsregister Schwerin
HRB 14836
Steuer-Nr.: 080 / 114 / 05631

Bankverbindung:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE68 1405 1000 1006 0413 42
BIC: NOLADE21WIS

Bearbeitet von Herrn Witt
Tel.: 03841/71 11 61

Wismar, 16.06.2025

**Antrag auf Aufstellung einer Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2
„Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, der Stadt Wismar gemäß § 13a BauGB**

Sehr geehrter Herr Quinque,

für unsere o. g. Liegenschaft übergeben wir Ihnen Antrag auf Aufstellung einer Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 in 2-facher Ausführung.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Markthalle Wismar GmbH

Witt

Rußbült



Wismar, 16.06.2025

.....
Bestätigung über den Empfang der Unterlagen



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Planungsbüro Hufmann • Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
z.Hd. Herrn David Quinque
Kopenhagener Straße 1

23966 Wismar

Dipl. Ing.
Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9

info@pbh-wismar.de
www.pbh-wismar.de

Wismar, den 16.06.2025

Antrag auf Aufstellung einer Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ der Stadt Wismar gemäß § 13a BauGB

Sehr geehrter Herr Quinque,

im Auftrag der Markthalle Wismar GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Herr Peter Dost sowie Herr Gunnar Hampel, Spiegelberg 57, 23966 Wismar, beantragen wir hiermit die Aufstellung einer Änderungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 12/91/2 nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Die Markthalle Wismar GmbH beabsichtigt, ein multifunktionales Kulturzentrum aus der Markthalle entstehen zu lassen, in dem unterschiedliche Arten von Veranstaltungen stattfinden können. Zusätzlich zu den heutigen Nutzungen sollen künftig auch z.B. Vereinsfeiern und Sportlerbälle, Konzerte, Sportveranstaltungen, Theateraufführungen, Ehrenamtsmessen und -ehrungen sowie Skat- und Schachturniere u.a.m. veranstaltet werden. In der Sommersaison soll auf der Freifläche zusätzlich ein Trampolinpark errichtet werden.

Geplante bautechnische Veränderungen am Gebäude sind der Einbau einer Lüftungs- bzw. Heizungsanlage sowie Maßnahmen zum Schallschutz. Hierzu wird ein Anbau entlang der südlichen Traufseite errichtet. Dieser beinhaltet neue Sanitäranlagen, eine Bar, Catering- und Multifunktionsräume, Garderobe und Flächen für die neue Technik. Die derzeit in der Halle angeordneten Sanitärräume werden entfernt. Die vorhandene Gebäudehülle soll sowohl energetisch als auch schallschutztechnisch ertüchtigt werden. Der moderne Anbau verstärkt den Schallschutz zusätzlich, da ein Lichtband die gesamte Fassade der Traufseite abdeckt. Die verbesserte Gebäudehülle soll Veranstaltungen ermöglichen ohne die gem. Bebauungsplan zulässigen dB-Werte zu übersteigen.



Während der Wintermonate soll als zusätzliche Attraktion eine Eisbahn errichtet werden. Die Fläche dafür ist auf dem Grundstück vorhanden und wird sich genau mit der Erweiterung der Halle verzahnen. Die Besucher der Eisbahn nutzen künftig auch den neuen Haupteingang vom Vorplatz aus.

Mit diesem Konzept wird die Markthalle als Kultur-, Veranstaltungs- und Begegnungsstätte konsequent weiterentwickelt und als Hotspot am Hafen etabliert. Planmäßig wird das Objekt ganzjährig genutzt und der kulturellen, regionalen Szene ein fester Platz geboten, um Kunst, Kultur und Musik zu präsentieren.

Gegenstand der beantragten Bebauungsplanänderung sollen ausschließlich die hier dargestellten Inhalte sowie die Übernahme des WC-Standortes westlich der Markthalle und die Korrektur der Verkehrsfläche östlich der Halle sein.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Hufmann

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich, 2. Änderung, Teilbereich 1

Zwischen der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der Markthalle Wismar GmbH
Spiegelberg 57
23966 Wismar

vertreten durch Herrn Peter Dost
Herrn Gunnar Hampel

– Vorhabenträger –

wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (5) BauGB folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

§ 1

Vorbemerkung

Die Hansestadt Wismar ist Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 3611/329, der Flur 1, Gemarkung Wismar mit einer Gesamtgröße von 3.930 m². Der Vorhabenträger wird mit Abschluss der derzeit laufenden Eigentumsumschrift beim Grundbuchamt künftiger Eigentümer des genannten Grundstücks.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung, Gesamtbereich. Dieser ist seit dem 21.02.2016 rechtskräftig.

Der Vorhabenträger beantragt bei der Hansestadt Wismar für den Bereich des genannten Grundstücks eine Änderung des Bebauungsplanes zum Zwecke der baulichen Erweiterung der Markthalle im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung als Freizeit- und Vergnügungsstätte.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar für das von den zu ändernden Festsetzungen betroffene Vertragsgebiet das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich, durchzuführen.

Das Vertragsgebiet ist, in dem in der Anlage 1 zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan, mit schwarzer Linie umgrenzt. Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt 4.081 m² und umfasst die Flurstücke 3611/327, 3611/328 und 3611/329. Die 2. Änderung des Bebauungsplans teilt sich in zwei Teilbereiche. Dieser Vertrag ist dem Teilbereich 1 zugeordnet.

§ 2

Vertragsgegenstand

1.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf seine Kosten für das in § 1 genannte Vertragsgebiet die Planungsleistungen zu erbringen, deren Ergebnis ein Entwurf über die Satzung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das in der Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll.

Für die einzelnen Verfahrensschritte sind die Bauleitpläne im dxf/dwg-, PDF- und XPlan-Format bereitzustellen.

Der Vorhabenträger hat den Bauleitplan durch einen in einer Architektenkammer bzw. Architekten/Ingenieurstkammer gelisteten Stadtplaner bzw. Architekten für Stadtplanung erstellen zu lassen. Die Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen.

2.

Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Stadt für das Vertragsgebiet

- eine Vermessung entsprechend der Datenübergabevorschrift der Hansestadt Wismar (Projekt Quali-X, Stand: November 2014)
- ein Schalltechnisches Gutachten

beauftragen.

3.

Für den Fall, dass die Stadt zur Durchführung der Bauleitplanverfahren die Einholung weiterer Fachgutachten für erforderlich hält, verpflichtet sich der Vorhabenträger, auch diese auf seine Kosten beizubringen.

4.

Die Hansestadt Wismar verfolgt das Ziel, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung durch geeignete planungsrechtliche Vorgaben, einen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur ökologischen Siedlungsentwicklung zu leisten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auf Grundlage der aktuellen rechtlichen Vorgaben, beispielsweise das Gebäudeenergiegesetz (GEG), textliche Festsetzungen als maßvolle energetische Mindeststandards zu formulieren.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Systeme zur effizienten, nachhaltigen, ressourcenschonenden und wirtschaftlichen Strom- und Wärmeversorgung des Plangebietes zu prüfen. Dementsprechend ist ein Versorgungskonzept für die Energie- und Wärmeversorgung in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar, den örtlichen Netzbetreibern/ Versorgungsunternehmen und ggf. mit Betreibern dezentraler Lösungen zu erstellen, welches den z. g. Kriterien entspricht.

5.

Die Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahren obliegt der Stadt. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes bleiben dadurch unberührt. Die Mitwirkung des Vorhabenträgers bei der Vorbereitung und Durchführung der Planverfahren, welche sich auf das Zusammenstellen von Planungsunterlagen für die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen und die Beschlussfassung der politischen Gremien, die Aufbereitung des Abwägungsmaterials und die Mitteilung des Abwägungsergebnisses beschränkt, stellt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne von § 4 b BauGB dar.

§ 3

Haftungsausschluss

1.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung der Bauleitpläne durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

2.

Auch für den Fall des Nichtzustandekommens der rechtsverbindlichen Bauleitpläne hat der Vorhabenträger alle Kosten zu tragen. Ein gegenseitiger Kostenausgleich oder die gegenseitige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist ausgeschlossen.

Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 4 Kündigung

1.

Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist oder die Kaufvertragsverhandlungen der Parteien endgültig gescheitert sind.

2.

Unabhängig von dem Kündigungsrecht nach Absatz 1 steht jeder Seite bei Vertragsverstößen, das Recht der außerordentlichen Kündigung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu.

§ 5 Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

§ 6 Vertragsbestandteile

Diesem Vertrag liegt als

- Anlage 1 der Lageplan über den Geltungsbereich der 2. Änderung (Teilbereich 1) des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich

bei.

Sie ist Bestandteil des Vertrages.

§ 7 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 8
Schlussbestimmungen

1.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

2.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages im Zweifel nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Wismar, den

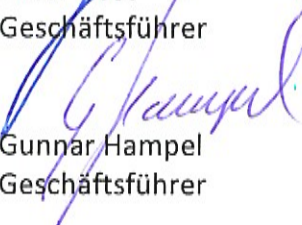
Wismar, den

Hansestadt Wismar

Markthalle Wismar GmbH

Thomas Beyer
Bürgermeister


Peter Dost
Geschäftsführer


Gunnar Hampel
Geschäftsführer

