

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.)