

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

Ziele und Zwecke der Planung

In dem seit dem 21.02.2016 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2, 1. Änderung, Gesamtbereich sind u.a. Baugebiete als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus, Erholung und Einzelhandel“ festgesetzt. In einem dieser Sondergebiete wurde eine Mehrzweckhalle („Markthalle“) errichtet, in der u.a. Ausstellungen, Kongresse sowie kulturelle und soziale Veranstaltungen stattfinden.

Die Markthalle hat sich am Standort und aufgrund ihrer vielfältigen Veranstaltungsangebote seit Jahren etabliert. Jedoch soll das Veranstaltungsangebot künftig ausgebaut und vielfältiger werden. Daher beabsichtigt das Unternehmen Markthalle Wismar GmbH am derzeitigen Standort der Markthalle ein multifunktionales Kulturzentrum entstehen zu lassen. Hierfür sollen sowohl die Markthalle selbst als auch ihre unmittelbar angrenzenden Außenflächen intensiver und ganzjährig genutzt werden. Dafür ist sowohl die innere Beschaffenheit und Raumorganisation der Markthalle zu ändern bzw. zu optimieren als auch eine bauliche Erweiterung der Markthalle beabsichtigt, um entsprechende Flächen für die Neuorganisation und Ergänzung von Räumen zu ermöglichen (z.B. Sanitär-, Multifunktions- und Technikräume, Foyer, Garderobe, Küche, Bar). In diesem Zusammenhang sollen weitere bautechnische Verbesserungen am Bestandsgebäude durchgeführt werden (z.B. Heizung, Wärmeschutz, Lüftung, Schallschutz). Ergänzend zu diesem Projekt soll im Plangebiet ein Baufeld zur Errichtung eines öffentlichen WC-Gebäudes ausgewiesen werden.

Die Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplans lassen die gewünschte Weiterentwicklung der Markthalle gemäß dem künftigen Nutzungskonzept nicht gänzlich zu. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Änderung einzelner Festsetzungen im derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 12/91/2, 1. Änderung, Gesamtbereich erforderlich, um die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung am Standort zu sichern. Dies betrifft u.a. die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums, das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Erhöhung der bebaubaren bzw. zu versiegelnden Fläche, die Neufestsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur

Sicherung öffentlicher Fahrradstellanlagen sowie die Neufestsetzung eines Standortes für ein öffentliches WC-Gebäude.

Das Unternehmen Markthalle Wismar GmbH hat hierzu einen entsprechenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich gestellt. Städtebauliche Gründe stehen dem Änderungsersuchen nicht entgegen. Das veranlasst die Hansestadt Wismar ein Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich einzuleiten, welches durch die Bürgerschaft in ihrer Sitzung vom 21.07.2025 beschlossen wurde.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet dargestellt. Die geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes sowie dessen Nutzungsspektrum ist hier zulässig. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt. Dies darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden, wenn die zu versiegelnde Fläche weniger als 20.000 m² beträgt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich beträgt lediglich 4.081 m² – die zu versiegelnde Fläche entsprechend weniger – wodurch die Anwendungsvoraussetzung grundsätzlich erfüllt ist. Ein weiteres Kriterium ist gemäß § 13a BauGB u.a. die Nachverdichtung von Flächen im Sinne der angestrebten Innenentwicklung. Auch dieses trifft am Standort zu. Die Fläche wird bereits seit mehreren Jahren durch eine Mehrzweckhalle mit entsprechend vielfältigen Veranstaltungen genutzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. 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, von dem 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.

Anlage

Anlage 1 – Geltungsbereich des Bebauungsplans