

Gemeinde Hornstorf

HO/629/2026

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich, Teilbereich 1, 2. Änderung der Hansestadt Wismar (Entwurf v. 21.04.2026)
hier: Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Organisationseinheit: Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 30.04.2026 Einreicher:
------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Hornstorf (Vorberatung)	11.05.2026	N
Gemeindevertretung Hornstorf (Entscheidung)	21.05.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich, Teilbereich 1, 2. Änderung der Hansestadt Wismar (Entwurf v. 21.04.2026) gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 21.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, 2. Änderung und die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

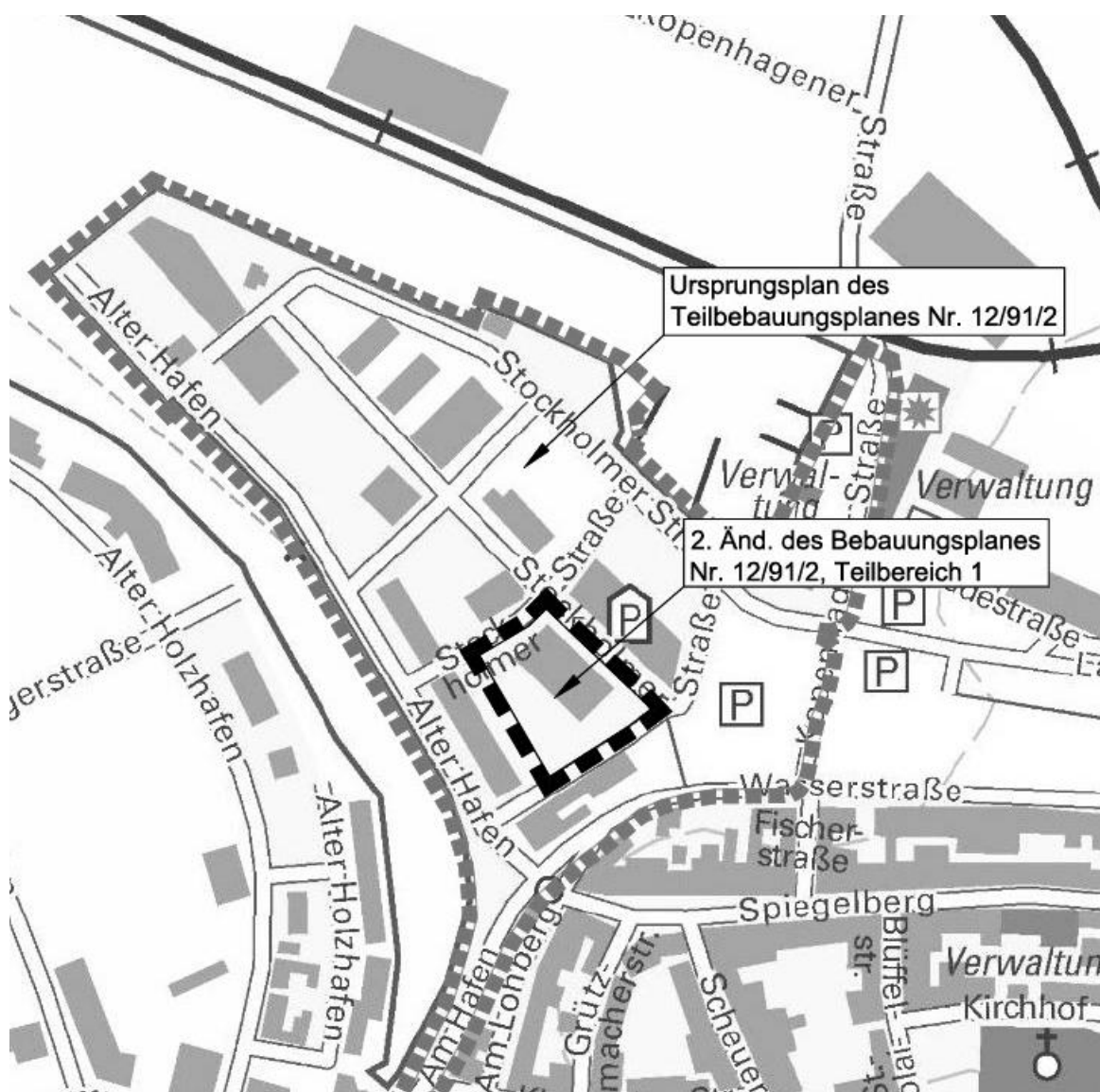
Der Bebauungsplan mitsamt Begründung sind als Entwurf i.d.F.v. 21.04.2026 im Anhang beigefügt.

Wir bitten Sie als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbargemeinde um Ihre **Stellungnahme bis einschließlich zum 29.05.2026** per Mail: bauamt@wismar.de oder per Post: Hansestadt Wismar, Bauamt, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar.

Sollte uns zur genannten Frist keine Stellungnahme von Ihnen vorliegen, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange durch diese Planung nicht berührt werden bzw. Hinweise und Anregungen nicht bestehen.

Ich weise darauf hin, dass das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt wird. Wesentlicher Grund hierfür ist die Nachverdichtung von Flächen zur Innenentwicklung. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Zudem möchten wir Sie darüber informieren, dass der Entwurf der oben genannten Planung einschließlich der Begründung im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/> einzusehen sind.



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2026

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 21.07.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 mit der Gebietsbezeichnung „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich, Teilbereich 1, beschlossen.

Die Betreibergesellschaft „Markthalle Wismar GmbH“ möchte die Nutzungen der seit 2011 **bestehenden Markthalle zu einem multifunktionalen Kulturzentrum erweitern**. Um die Weiterentwicklung des Standortes zu ermöglichen, müssen neben einer sinnvollen Ergänzung des Nutzungskataloges zusätzlich bauliche Erweiterungen am Gebäudebestand vorgenommen werden. Die Erweiterung des Gebäudes dient dazu, die Attraktivität des Angebotes zu erhöhen und auf diese Weise die Veranstaltungsstätte zu sichern und das Kultur- und Freizeitangebot der Hansestadt Wismar zu erweitern.



Abbildung 4: Perspektive der Markthalle mit Neubau, Architekturbüro Sven Scholz

9. Inhalt der Planänderung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, sollen die zulässigen Nutzungen im neu festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 6.1 sowie das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.

Sachverhalt

Frist: 29.05.2026

hier: Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

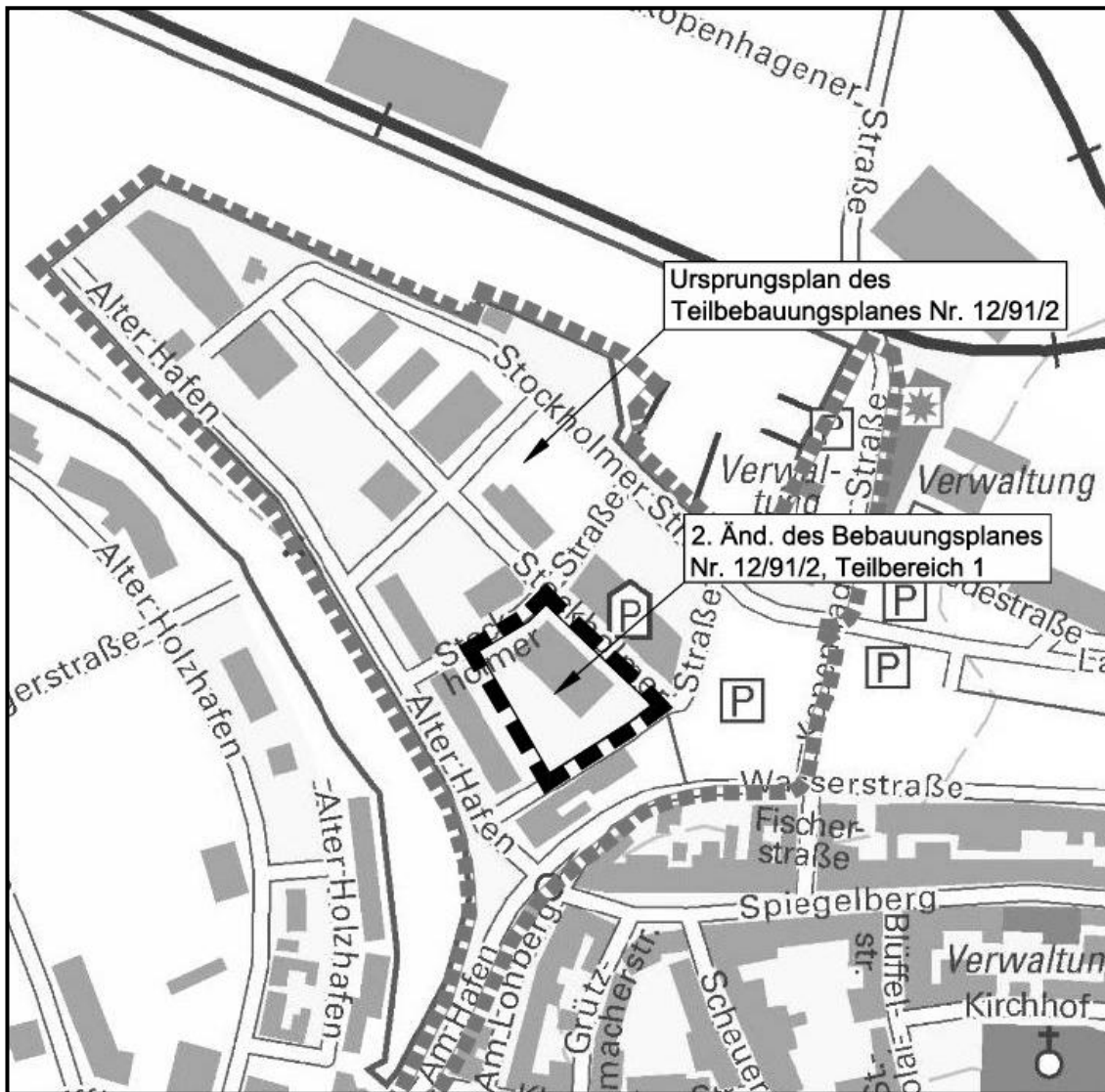
Finanzielle Auswirkungen

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	Planzeichnung B12-91-2, GB, TB1, 2. Änderung_B-Plan Teil A+B_Entwurf_21.04.2026 (öffentlich)
2	Begründung B12-91-2, GB, TB1, 2. Änderung_Begründung_Entwurf_21.04.2026 (öffentlich)



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2026

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

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

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 21.04.2026



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur Satzung der Hansestadt Wismar
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-,
Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich, Teilbereich 1

Inhalt	Seite
Teil A – Einleitung	1
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung	1
2. Lage und Geltungsbereich.....	1
3. Planverfahren	2
Teil B – Grundlagen der Planung	3
4. Umweltbelange.....	3
4.1. Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	3
4.2. Umweltverträglichkeitsprüfung	3
4.3. Unfälle gemäß § 50 Satz 1 BImSchG	3
4.4. Natura 2000-Gebiete	4
4.5. Weitere Belange des Umweltschutzes.....	4
4.6. Grünordnerische Festsetzungen/Hinweise	5
5. Planunterlagen	5
6. Planerische und rechtliche Grundlagen	5
6.1. Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
6.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	6
6.2.1. Mittelzentrum	6
6.2.2. Oberzentrale Teilfunktionen	6
6.2.3. Kulturstädte überregionaler Bedeutung	6
6.3. ISEK Hansestadt Wismar	7
6.4. Flächennutzungsplan	7
7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	8
7.1. Vorhandene Bebauung und Nutzung	8
7.2. Verkehrsinfrastruktur, Erschließung	8
7.3. Ver- und Entsorgung	8
7.3.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	8
7.3.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	9
7.3.3. Energieversorgung und Telekommunikation.....	9
7.3.4. Abfallentsorgung	9
7.4. Altlasten	9
7.5. Kampfmittel	10
7.6. Denkmalschutz	11

7.7. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	11
Teil C – Inhalt des Bebauungsplanes	12
8. Hochbauplanung.....	12
9. Inhalt der Planänderung	13
10. Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	13
10.1. Art der baulichen Nutzung	13
10.2. Maß der baulichen Nutzung.....	14
10.2.1. Grundflächenzahl.....	14
10.2.2. Zahl der Vollgeschosse.....	15
10.2.3. Höhe baulicher Anlagen.....	15
10.3. Bauweise	15
10.4. Überbaubare Grundstücksfläche	15
10.5. Nebenanlagen und Stellplätze	15
10.6. Grünordnerische Festsetzungen.....	15
10.7. Sonstige Festsetzungen	16
10.8. Örtliche Bauvorschriften.....	16
10.9. Hinweise ohne Normcharakter.....	17
11. Immissionsschutz.....	18
12. Flächenbilanz	21

Teil A – Einleitung

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 21.07.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 mit der Gebietsbezeichnung „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich, Teilbereich 1, beschlossen.

Die Betreibergesellschaft „Markthalle Wismar GmbH“ möchte die Nutzungen der seit 2011 bestehenden Markthalle zu einem multifunktionalen Kulturzentrum erweitern. Um die Weiterentwicklung des Standortes zu ermöglichen, müssen neben einer sinnvollen Ergänzung des Nutzungskataloges zusätzlich bauliche Erweiterungen am Gebäudebestand vorgenommen werden. Die Erweiterung des Gebäudes dient dazu, die Attraktivität des Angebotes zu erhöhen und auf diese Weise die Veranstaltungsstätte zu sichern und das Kultur- und Freizeitangebot der Hansestadt Wismar zu erweitern.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, liegt mit einer Größe von ca. 4.081 m² im südöstlichen Teil des Alten Hafens der Hansestadt Wismar und umfasst eine Teilfläche des Sonstigen Sondergebietes SO 6. Dieser Teilbereich erhält daher die Bezeichnung Sonstiges Sondergebiet 6.1 (SO 6.1). Für den westlichen Teilbereich des bisherigen SO 6 gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12/91/2, 1. Änderung, Gesamtbereich.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes in der Hansestadt Wismar, © GeoBasis DE/M-V 2026

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Teilbereich 1, wird begrenzt:

im Norden	durch die Straße Alter Hafen;
im Osten	durch die Stockholmer Straße;
im Süden	durch eine öffentliche Verkehrsfläche für Fuß- und Radverkehr;
im Westen	durch Sondergebietsflächen mit Bestandsbebauung.

Er umfasst die Flurstücke 3611/327, 3611/328 und 3611/329 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar vollständig.

3. Planverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich, Teilbereich 1, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, werden die zulässigen Nutzungen lediglich für einen Teilbereich (SO 6.1) des Sonstigen Sondergebietes SO 6 erweitert. Zusätzlich wird im Teilbereich SO 6.1 die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,9 erhöht.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, werden rund 400 m² zusätzlich überbaubare Grundfläche auf insgesamt rund 3.670 m² festgesetzt. Der Schwellenwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² wird daher eingehalten.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter oder Pflichten nach § 50 BImSchG ist nicht gegeben (siehe unter 4. Umweltbelange und 11. Immissionsschutz).

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist daher gegeben.

Mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich, Teilbereich 1, soll die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden anschließend im Rahmen einer Abwägung von der Hansestadt Wismar geprüft.

Teil B – Grundlagen der Planung

4. Umweltbelange

4.1. Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Das Planverfahren erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB innerhalb eines beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher abgesehen. Wie unter Punkt „3. Planverfahren“ bereits erläutert, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, *„wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“*

4.2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Planung ist hinsichtlich von Art und Umfang der geplanten Nutzung nicht Gegenstand der Anlage 1 UVPG. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

4.3. Unfälle gemäß § 50 Satz 1 BImSchG

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind *„bei raumbedeutsamen Planungen [...] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“*

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes, Gesamtbereich, Teilbereich 1, sollen die zulässigen Nutzungen des Sonstigen Sondergebietes SO 6.1 sowie das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden. Hierbei werden die Nutzungen als „Vergnügungsstätte“ sowie für „Anlagen des Gemeinbedarfs in Form einer öffentlichen WC-Anlage“ ergänzt. Weiterhin wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,9 erhöht, wodurch sich eine zusätzliche überbaubare Grundfläche von ca. 400 m² ergibt. Die vorliegende Planung stellt dementsprechend kein raumbedeutsames, gemäß BImSchG zu beurteilendes Projekt dar. Vielmehr ist das Plangebiet gemäß § 50 Satz 1 BImSchG im Falle der Umsetzung eines nach BImSchG zu beurteilenden Projektes im räumlichen Zusammenhang als ein zu schützender Adressat zu verstehen.

4.4. Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des urbanen Siedlungsraumes der Hansestadt Wismar. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, sind keine baulichen Eingriffe vorgesehen, die in erheblichem Maß über die ursprüngliche Planung hinausgehen und sich nachteilig auf die umliegenden Natura 2000-Gebiete auswirken. Beeinträchtigungen der umliegenden, mindestens 1,8 km entfernten Natura 2000-Gebietskulisse können daher ausgeschlossen werden.

4.5. Weitere Belange des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind – unabhängig von der Wahl des Verfahrens – insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, sollen die zulässigen Nutzungen des Sonstigen Sondergebietes SO 6.1 sowie das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden. Im Zuge dessen werden die Nutzungen als „Vergnügungsstätte“ sowie für „Anlagen des Gemeinbedarfs in Form einer öffentlichen WC-Anlage“ ergänzt. Weiterhin wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,9 erhöht, wodurch sich eine zusätzliche überbaubare Grundfläche von ca. 400 m² ergibt. Bei Umsetzung der Planung wird eine bereits nahezu vollversiegelte bzw. stark anthropogen geprägte Fläche überbaut, sodass erheblich nachteilige bau- und anlagebedingte Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie das Klima ausgeschlossen sind. Weiterhin ist die vorgesehene Nutzung des Plangebietes nicht geeignet, die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima erheblich bzw. nachhaltig zu beeinträchtigen. Durch die planerische Nutzung einer bereits nahezu vollversiegelten bzw. stark anthropogen geprägten Fläche folgt die Hansestadt Wismar dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist demnach ebenfalls ausgeschlossen. Im Zuge der Planung werden ausschließlich nahezu vollversiegelte bzw. stark anthropogen geprägte Siedlungsstrukturen ohne bzw. mit nur sehr geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit überplant. Natürliche, naturnahe und sonstige wertvolle Biotopstrukturen werden durch das Vorhaben nicht beansprucht und dementsprechend nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet bietet keine geeigneten Habitatstrukturen für die im Stadtgebiet vorkommenden Tierarten. Eine baubedingte Verletzung oder Tötung sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Lärm, Licht, Staub, Erschütterungen, Bewegungen) und da die vorgesehene Nutzung des Plangebietes im Wesentlichen der bisherigen Nutzung entspricht, ist bei Umsetzung der Planung zudem keine erhebliche Störung der im Gebiet vorkommenden Arten zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet der Hansestadt Wismar. Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist stark urban geprägt und charakterisiert sich insbesondere durch den Hafen und die umliegenden Gebäude. Im Zuge der Planung ist hauptsächlich die bauliche Erweiterung der bestehenden Markthalle vorgesehen. Das Vorhaben wird in einem bereits bebauten Siedlungsgebiet realisiert und sich optisch an die bestehenden Strukturen anfügen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts-/Ortsbildes sind daher ausgeschlossen. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das geplante Vorhaben als positiv zu werten, da bei Umsetzung der Planung Strukturen geschaffen

werden, die sowohl der Freizeit- und Erholungsnutzung als auch dem Tourismus dienen.

Insgesamt ist festzustellen, dass im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, keine Eingriffe bzw. Maßnahmen vorgesehen sind, die sich erheblich nachteilig auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter auswirken. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete können aus diesem Grund ebenfalls ausgeschlossen werden.

4.6. Grünordnerische Festsetzungen/Hinweise

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, sind keine zusätzlichen grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise erforderlich. Entsprechende Festsetzungen aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan werden nachrichtlich übernommen.

5. Planunterlagen

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2025 und der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Wismar, Stand 22./23.10.2025 verwendet.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1. Wesentliche Rechtsgrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die genannten DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar, 2. OG.

6.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die landesplanerischen Zielvorgaben sind in den Landesraumentwicklungsplänen (hier: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016 (LEP M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 2011 (RREP WM) festgelegt. Die genannten Landesentwicklungspläne stehen in enger Verbindung zueinander und bilden die wesentliche Grundlage für die nachfolgende Darstellung der landesplanerischen Zielvorgaben.

6.2.1. Mittelzentrum

Entsprechend dem RREP WM ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburg“ sowie Tourismus- und Hochschulzentrum. „Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden“.

Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.2 (3) LEP) wird im RREP WM wie folgt untersetzt: - „Mittelzentren sollen als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs
- Regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
- Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs

gestärkt und weiterentwickelt werden.“

6.2.2. Oberzentrale Teilfunktionen

Als Ziel der Raumordnung wurde formuliert (3.2.1 (5) RREP WM): „In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“ Dies wird damit begründet, dass sich „die Hansestadt Wismar ist aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab[hebt]. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken“.

6.2.3. Kulturstädte überregionaler Bedeutung

Ein weiteres Ziel der Raumordnung ist die Sicherung und Entwicklung der Hansestadt Wismar als UNESCO-Welterbe und damit als Kulturstadt „von überregionaler Bedeutung“ (6.2.2 (2) RREP WM). „Die Landeshauptstadt Schwerin, die Hansestadt Wismar und die Stadt Ludwigslust sind durch die historisch wertvollen Gebäude und Ensembles sowie die Konzentration zahlreicher überregional bedeutsamer Veranstaltungen kulturelle Mittelpunkte der Region. Für die Planungsregion Westmecklenburg sind vor allem die Denkmale der norddeutschen Backsteingotik von großer Bedeutung. Die Altstadt von Wismar wurde 2002 in die Weltkulturerbeliste der UNESCO aufgenommen und zieht jährlich hunderttausende Besucher an“.

6.3. ISEK Hansestadt Wismar

Die Ergänzung der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Wismar wurde im Juni 2023 von der Bürgerschaft beschlossen. Die nun 3. Fortschreibung des ISEK geht kaum noch auf das Quartier Alten Hafen ein, da das Projekt in den letzten Jahren nahezu abgeschlossen und das Gebiet fast vollständig bebaut wurde.

Die Erweiterung des Angebotes der Markthalle und dem damit einhergehenden Ausbau der Kultur- und Freizeitangebote in der Hansestadt Wismar, entspricht dem Handlungsschwerpunkt und -ziel des *Handlungsfeldes – Tourismus, Kultur und Freiraum*.

6.4. Flächennutzungsplan

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der gültigen Fassung das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Erholung, Wissenschaft, Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO ausweist. Damit wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich, Teilbereich 1, aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

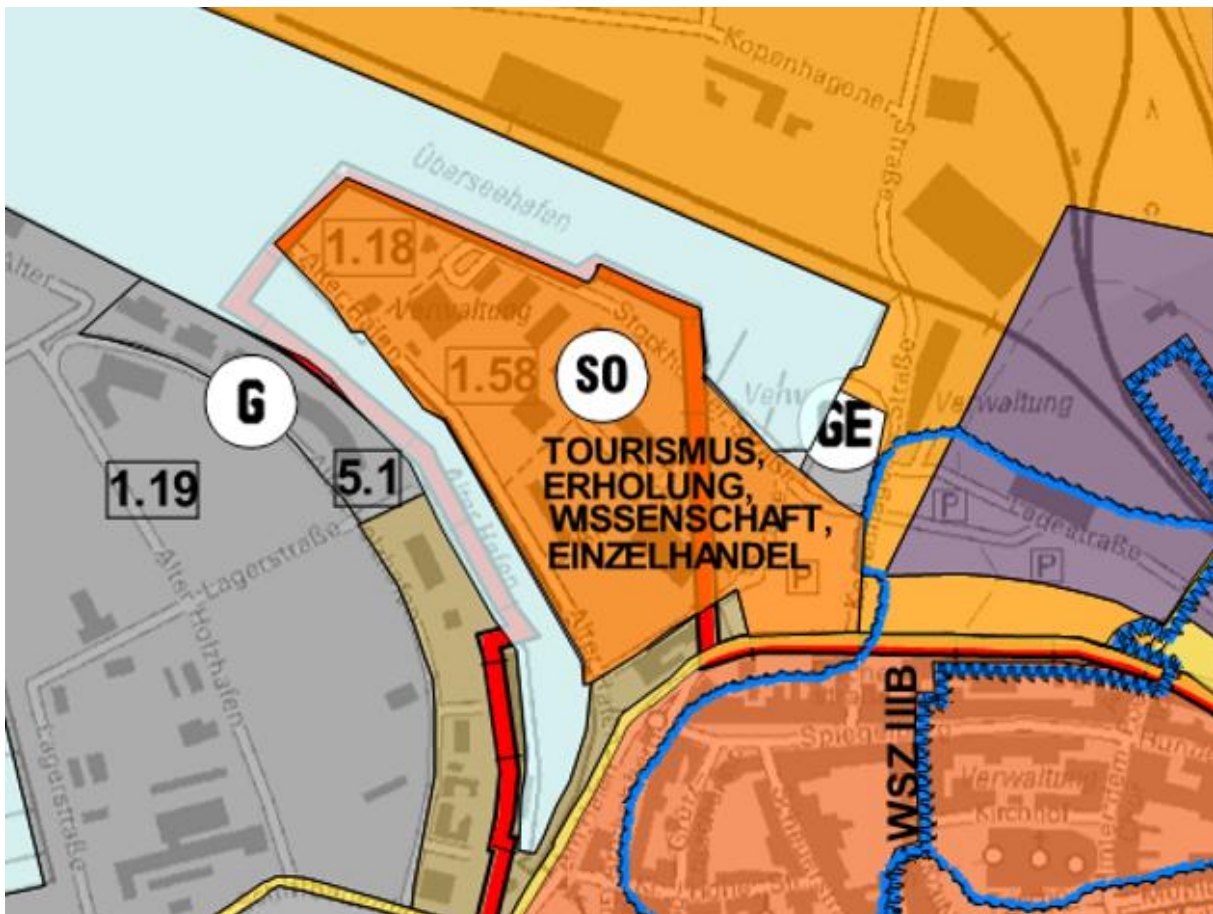


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar

7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

7.1. Vorhandene Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich, Teilbereich 1, umfasst einen Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes SO 6 des geltenden Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich.

Das Plangebiet ist mit der Markthalle bebaut und wurde im Rahmen der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes bereits für eine bauliche Entwicklung vorbereitet.

In der unmittelbaren Umgebung ist in den vergangenen Jahren das Quartier Alter Hafen entstanden. Die Umgebung ist durch verschiedene Nutzungen, einer dichten und teilweise sehr hohen Bebauung geprägt.

7.2. Verkehrsinfrastruktur, Erschließung

Der Geltungsbereich ist über das vorhandene Straßennetz, durch die „Stockholmer Straße“, verkehrlich erschlossen. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich zudem genügend Parkmöglichkeiten innerhalb des öffentlichen Parkhauses und des öffentlichen Parkplatzes.

7.3. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließungsarbeiten für das Plangebiet in den Jahren 2007 bis 2008 sind die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen im öffentlichen Raum neu errichtet worden. Baumaßnahmen auf den privaten Baufeldern sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

7.3.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert und erfolgt über die Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Löschwasser

Aufgrund § 2 Abs. 1c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfsleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das bestehende Hydrantennetz zu überprüfen und ggf. instand zu setzen. Es muss gewährleistet sein, dass die Einsatzfahrzeuge der

Feuerwehr zur Löschwasseraufnahme ans offene Gewässer gelangen. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

7.3.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Bei Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Hafenbecken sind Schwebestoffe und Öle aufzufangen. Eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ist hier zuvor erforderlich.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeleitet. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen ist gemäß der geltenden Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vorzunehmen. Für Abwassereinleitungen in das öffentliche Kanalnetz die unter die Abwasserverordnung fallen (z.B. bei gewerblichen Nutzungen) sind Anträge auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde des StALU Westmecklenburg zu stellen.

7.3.3. Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (MS- / NS-Netz) kann durch den Netzbetreiber Strom- und Gasnetz Wismar GmbH sichergestellt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas kann durch den Netzbetreiber Strom- und Gasnetz Wismar GmbH sichergestellt werden.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind bei Bedarf zu erweitern. Die Fernmeldeversorgung kann durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch einen anderen privaten Anbieter gesichert werden.

7.3.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar (Abfallsatzung) vom 01.01.2023 und die Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar vom 01.01.2023 in der jeweils gültigen Fassung.

Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu entsorgen.

7.4. Altlasten

Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung des Gebietes bestand für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungplanes der Verdacht einer Bodenverunreinigung. Im Auftrag der Hansestadt Wismar wurde deshalb im Dezember 2003 durch die Dr. Steffen GmbH ein Altlastengutachten erstellt. Dieses war Grundlage für die bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Erschließungsarbeiten und der Baufeldvorbereitungen im Plangebiet des Ursprungplanes.

Für das gesamte Plangebiet gilt: Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus bei Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist der Vorhabenträger in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) verpflichtet, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln. Die Mitteilungspflicht gilt für alle Anzeichen auf bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.).

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauschutt durch einen Fachbetrieb verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 50 des KrWG.

Grenzwerte richten sich nach dem aktuellen Stand boden- und altlastenschutzrechtlicher Vorschriften, bspw. nach Anlage 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzw. oder nach der LAGA-TR Boden.

Bei Bauarbeiten im Plangebiet ist der Boden horizontweise zu untersuchen und zu lagern. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird grundsätzlich empfohlen, deren Anordnung seitens der unteren Bodenschutzbehörde bleibt vorbehalten.

7.5. Kampfmittel

Das Plangebiet des Ursprungsplans und der Bereich der 2. Änderung sind nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der zuständige Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht.

Der Bauherr ist gemäß § 52 LBauO M-V für die Einhaltung der öffentlichrechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeiten de Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

7.6. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“. Südöstlich des Plangebietes liegt das UNESCO-Welterbegebiet der Wismarer Altstadt und der Denkmalbereich „Altstadt Wismar“.

Einzelne Gebäude des Ursprungsplanes sind als Baudenkmale auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Neubauvorhaben bedürfen der Vorstellung und Befürwortung des Sachverständigenbeirates der Hansestadt Wismar. Der Sachverständigenbeirat berät als unabhängiges Fachgremium der Hansestadt Wismar bei der Entwicklung des Welterbes mit dem Ziel, eine hohe Qualität des Stadtbildes und der Baukultur zu sichern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Das geplante Bauvorhaben zur Erweiterung der Markthalle wurde in der Sitzung des Sachverständigenbeirates am 22.09.2025 vorgestellt und von diesem befürwortet.

Sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, sind gemäß DSchG M-V und den §§ 144, 145, 172 und 173 BauGB in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt außerdem die Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“ vom 09.12.2003.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen wird:

*Das o.g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden:*

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

7.7. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das Flurstück 3611/329 befindet sich in Privateigentum. Die Hansestadt Wismar ist Eigentümerin der Flurstücke 3611/327 und 3611/328. Die Hansestadt Wismar wird von allen Kosten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der Markthallenerweiterung freigehalten.

Teil C – Inhalt des Bebauungsplanes

8. Hochbauplanung

Im Rahmen des Verfahrens hat das Architekturbüro Sven Scholz bereits einen Entwurf für einen Anbau sowie einen Umbau- und Sanierungsentwurf für die Markthalle auf Grundlage des Bebauungsplans (B-Plan) erstellt. Vorgesehen sind bautechnische Anpassungen am Bestandsgebäude, insbesondere der Einbau einer Lüftungs- und Heizungsanlage sowie die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen. Zu diesem Zweck ist die Errichtung eines Anbaus entlang der südlichen Traufseite geplant. Der Anbau umfasst die Einrichtung neuer Sanitäreinrichtungen, Cateringbereiche, Multifunktionsräume, Garderoben sowie Flächen zur Unterbringung der technischen Anlagen. Die derzeit in der Halle vorhandenen Sanitäreinrichtungen werden im Zuge der Maßnahme zurückgebaut.

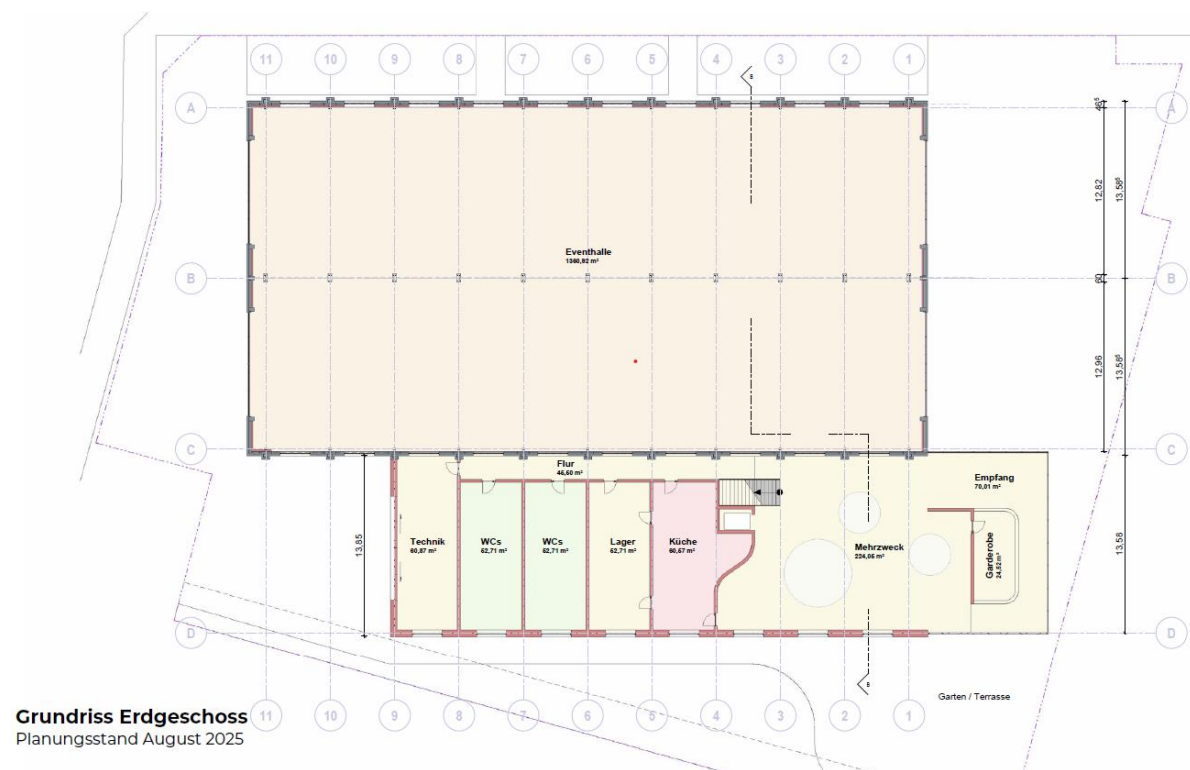


Abbildung 3: Grundriss Erdgeschoss der Markthalle mit Neubau, Architekturbüro Sven Scholz

Die Höhe des geplanten Anbaus wird an die bestehende Markthalle angepasst. Die Erweiterung ist so konzipiert, dass sie als klare Fortführung des vorhandenen Baukörpers erkennbar ist. Der Anbau wird parallel und in unmittelbarer Nähe zum Bestandsgebäude errichtet und erstreckt sich in südlicher Richtung vor dieses. Der hierdurch entstehende Vorplatz ist als Eingangsbereich vorgesehen. Eine Nutzung des Außenbereichs ist lediglich in temporärer Form angedacht. Durch die vorgelagerte Position des Anbaus kann dieser zudem eine schallschützende Funktion für den Vorplatz übernehmen. Die bestehende Gebäudehülle soll sowohl in energetischer Hinsicht als auch im Hinblick auf den Schallschutz optimiert werden. Der Anbau trägt zusätzlich zur Verbesserung des Schallschutzes bei. Durch die Maßnahmen an der Gebäudehülle wird angestrebt, die Durchführung von Veranstaltungen zu ermöglichen, ohne die im Bebauungsplan festgelegten zulässigen Immissionsrichtwerte zu überschreiten. Darüber hinaus soll durch den Anbau und die

Sanierung eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten der Markthalle erreicht werden.



Abbildung 4: Perspektive der Markthalle mit Neubau, Architekturbüro Sven Scholz

9. Inhalt der Planänderung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, sollen die zulässigen Nutzungen im neu festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 6.1 sowie das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.

10. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, teilweise neu gefasst. Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf einen Teilbereich des bislang festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 6 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich. Dieser wird nun innerhalb des Plangeltungsbereiches als Sonstiges Sondergebiet SO 6.1 neu festgesetzt. Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden. Die textlichen Festsetzungen sind mit dem Kürzel „TF“ bezeichnet. Die Verwendung des Kürzels dient einer einfachen Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

10.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, wird der Katalog an allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 6.1 um folgende Nutzungen ergänzt:

TF 1.2 (Auszug)

- *Vergnügungsstätten*
- *Anlagen des Gemeinbedarfs in Form einer öffentlichen WC-Anlage*

Begründung TF 1.2 (Auszug)

Mit der Ergänzung der Zulässigkeit von *Vergnügungsstätten* möchte die Hansestadt Wismar ermöglichen, dass das Kultur- und Freizeitangebot in der Markthalle erweitert wird und die bereits zahlreichen Veranstaltungen und Events in der Markthalle nicht länger durch Einzelgenehmigungen aufwendig beantragt, geprüft und zugelassen werden müssen.

Um den Bedarf an öffentlichen WC-Anlagen im Altstadt- und Hafenbereich decken zu können, wird die zusätzliche Nutzung *Anlagen des Gemeinbedarfs in Form einer öffentlichen WC-Anlage* mit in den Nutzungskatalog des Sonstigen Sondergebietes SO 6.1 aufgenommen. Die Hansestadt Wismar plant die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage auf der „Fläche für Recyclingbehälter“, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb des SO6 ausgewiesen war.

TF 1.5 *Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 6.1 sind Spielhallen, Wettbüros, Striptease-Lokale und vergleichbare Einrichtungen mit Sexdarbietungen gemäß § 9 Abs. 2b BauGB unzulässig.*

Begründung TF 1.5

Mit der Festsetzung zur Einschränkung der Vergnügungsstätten verfolgt die Hansestadt Wismar das Ziel, den bestehenden öffentlichen und touristischen Gebietscharakter zu erhalten bzw. unangemessene Nutzungen für diesen sensiblen Stadtraum zu vermeiden. Mit dem Ausschluss von Nutzungen soll eine unangemessene und gebietsfremde Prägung vermieden werden.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

10.2.1. Grundflächenzahl

Die Festsetzung der GRZ gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (d.h. Überbauung durch Gebäude und anderen bauliche Anlagen) zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Der Zweck der Grundflächenzahl besteht darin, die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird mithin in erster Linie die Versiegelung von Flächen durch bauliche Hauptanlagen begrenzt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, wird die GRZ im Sonstigen Sondergebiet SO 6.1 auf 0,9 erhöht.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung innerhalb des Änderungsgebietes und der geplanten städtebaulichen Konzeption ist für das Sonstige Sondergebiet eine GRZ von 0,9 aus besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt. Der besonderen Lage im „Alten Hafen“ entsprechend, wird eine dichte Struktur im Plangebiet angestrebt. Grundlage der Festsetzungen bildet der architektonische Entwurf des Architekturbüros Sven Scholz (vgl. Abbildung 3 und 4). Dementsprechend soll sich die

neue Bebauung im Plangebiet an der restaurierten bestehenden Markthalle orientieren.

10.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wurde aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich übernommen.

10.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte First- und Traufhöhe wurde aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich übernommen.

10.3. Bauweise

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, wird die abweichende Bauweise übernommen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist bereits Bestandteil des geltenden Bebauungsplanes. Die Hansestadt Wismar hält weiterhin an der Festsetzung zur abweichenden Bauweise fest, da nur mit einer abweichenden Bauweise eine zur bestehenden Markthalle architektonisch ähnliche und stimmige Bebauung realisiert werden kann.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise sollen die im Plangebiet vorhandenen großräumigen Flächen optimal genutzt werden und so dem speziellen Hafencharakter an diesem historischen Standort mit seinen traditionell bedingten Anforderungen an weite Lager- und Umschlagsflächen entsprechen.

Dies gilt insbesondere für die Sonstigen Sondergebiete. Hier erfordert eine effektive und städtebaulich angestrebte Auslastung der Grundfläche teilweise Baulängen von mehr als 50 m.

10.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzten Baugrenzen werden aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich übernommen.

10.5. Nebenanlagen und Stellplätze

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind unverändert aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich übernommen worden.

10.6. Grünordnerische Festsetzungen

Die für das Sonstige Sondergebiet SO 6.1 relevanten grünordnerischen Festsetzungen sind unverändert aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich übernommen worden.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, sind keine zusätzlichen grünordnerischen Festsetzungen bzw. Hinweise für das Sonstige Sondergebiet SO 6.1 erforderlich.

10.7. Sonstige Festsetzungen

Die mit einer Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich zeichnerisch festgesetzte *Fläche für Recyclingbehälter* wurde ersatzlos aus der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, gestrichen, da diese an diesem Standort nicht mehr realisiert werden sollen.

10.8. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) hat das Land Mecklenburg-Vorpommern abschließend definiert, welche örtlichen Bauvorschriften in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen können auf der Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V getroffen werden, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmälern und Naturdenkmälern erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften für die positive Entwicklung des Ortsbildes erforderlich und somit als städtebaulich gestalterisches Ziel fixiert. Die gestalterischen Festsetzungen gelten jedoch ausschließlich für Anlagen, die vom Straßenraum zu sehen sind und damit für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend sind, denn die Baufreiheit darf nur im Rahmen zulässiger Inhalts- und Schrankenbestimmungen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG eingeschränkt werden.

Begründung TF 9.1 und 9.2

Die Gestaltung der Gebäudefassaden, Dächer und Verkehrsflächen übt einen zentralen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Gebiets aus. Daher ist es erforderlich und sinnvoll, Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände, der Dächer und der Verkehrsflächen zu treffen, um einen einheitlichen gestalterischen Gesamteindruck zu erreichen.

Begründung TF 9.3

Diese örtliche Bauvorschrift dient der Steuerung der Einfriedungen.

Begründung TF 9.4

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann.

Begründung TF 9.5

Zur Sicherung eines attraktiven Hafenquartiers sind Abfall- und Recyclingbehälter unterirdisch anzulegen.

Begründung TF 9.6

Abschließend wird auf den Paragraphen zu Ordnungswidrigkeiten der Landesbauordnung M-V hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die nach § 86 LBauO

M-V erlassene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden.

10.9. Hinweise ohne Normcharakter

Begründung Hinweis 1: Denkmalschutz

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Bestimmungen des Denkmalsbereiches „Altstadt Wismar“ und das südöstlich des Plangebietes angrenzende UNESCO–Weiterbegebiet sowie auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 2: Bodendenkmale

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 3: Altlasten / Abfall

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 4: Kampfmittelbelastung / Munitionsfunde

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf den korrekten Umgang mit Kampfmittelfunden innerhalb des Plangebietes aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 5: Sicherung der Seeschifffahrt

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Bundeswasserstraßengesetzes im Hinblick auf Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes Irreführen oder Behindern aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 6: Sicherung der Zollgrenze

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Zollverwaltungsgesetzes im Hinblick auf die in unmittelbarer Umgebung befindliche Zollgrenze aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 7: Hochwasserschutz

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren darauf aufmerksam zu machen, dass das Plangebiet überflutungsgefährdet ist. Außerdem soll mit dem Hinweis auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern bzgl. des Hochwasserschutzes aufmerksam gemacht werden. **Gemäß** dem seit 2022 geltenden Bemessungshochwasser wurde der Wert von +3,20 m auf +3,70 m über NHN redaktionell korrigiert.

Begründung Hinweis 8: Festpunkte

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen zu den amtlichen Festpunkten innerhalb des Plangebietes aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 9: Artenschutz nach Bundesrecht

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises 1 auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Daher wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und auf die Bundesartenschutzverordnung hingewiesen.

Begründung Hinweis 10: Belange der Bundeswehr

Mit diesem Hinweis wird auf die Belange der Bundeswehr zur Beteiligung im Falle der Überschreitung einer bestimmten Gebäudehöhe hingewiesen.

Begründung Hinweis 11: Technische Normen und Grundlagen

Mit diesem Hinweis wird auf den Ort der Einsichtnahme der angegebenen Regelwerke und Fachgutachten hingewiesen.

11. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Hansestadt Wismar hat sich bereits im Rahmen der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich hinreichend mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Grundlage für die in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ und für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Gesamtbereich, Teilbereich 1, festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz ist die Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ der Hansestadt Wismar (TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 644742 / 913UBS094) mit Stand vom 11.12.2014 der Geschäftsstelle Rostock der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG. Die Untersuchung ergänzt, aktualisiert und ersetzt das bisherige Schallgutachten vom 09.09.2004 des Ingenieurbüros Goritzka Akustik.

Auf den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12/91/2, Teilbereich 1, wirken relevante Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der Wasserstraße sowie des Seehafens Wismar und des Kreuzschiffahrtterminals ein. Die hierdurch im Plangebiet bedingten maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechen den Lärmpegelbereichen III bis IV nach DIN 4109/11:89. Für Aufenthaltsräume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ergibt sich hieraus die Notwendigkeit eines ausreichenden baulichen Schallschutzes. Eine Rückwirkung des Plangebietes auf die bestehenden schützenswerten sowie auf die künftigen Nutzungen ist durch die Gewerbegeräuschemissionen anzusiedelnder Betriebe und Anlagen gegeben. Die bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft wurden – neben den Immissionsorten innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12/91/2 - explizit an neun Immissionsorten an der Kopenhagener Straße, der Wasserstraße, dem Spiegelberg, dem Wassertor sowie an der Straße Alter Holzhafen untersucht. Die genaue Lage der Immissionsorte ist der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

erfolgt eine Begrenzung der maximal möglichen Schallemissionen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten.

Begrenzung der Schallemissionen / Emissionskontingente

Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (LEK _i)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
SO 6.1	62,0	48,0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt für konkrete Vorhaben (Betriebe/Anlagen) unter Berücksichtigung der Größe des Betriebsgrundstückes nach DIN 45691 Abschnitt 5 (DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin). Bei Ausschöpfung der festgesetzten Kontingente werden an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes unter der Berücksichtigung der möglichen gewerblichen Vorbelastung aus den dem Plangebiet benachbarten Flächen der Gewerbe- und Mischgebiete Holzhafen Süd und Holzhafen Nord die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau eingehalten bzw. unterschritten.

Schutz vor Immissionen

Lärmpegelbereiche

Auf das Plangebiet wirken aus unterschiedlichen Richtungen eine Vielzahl von Geräuschquellen ein. Aufgrund der hierdurch bedingten, bereits vorhandenen Geräuschimmissionen sind innerhalb des Plangebietes folgende Lärmpegelbereiche darzustellen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R' w, res [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind im Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12/91/2, Teilbereich 1, für nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 zu erfüllen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin). Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmte Lüftungsanlagen (Be- und Entlüftung) vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Beurteilungspegel Nachbarschaftslärm „Hafenbetrieb“

Die seit 1990 auf der nördlich des Plangebietes konzentriert ansässige Seehafen GmbH hat lt. Genehmigungsbescheid die Berechtigung, in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht Güterumschlag durchzuführen. Nicht genehmigt ist im

Beurteilungszeitraum Nacht der Schrottschlag. Für den Beurteilungszeitraum Tag (6:00 h bis 22:00 h) ist festzustellen, dass an den Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 durch den Betrieb des Hafens (ohne Kreuzschiffahrt) eingehalten werden. Für den Beurteilungszeitraum Nacht (lauteste Stunde zwischen 22:00 h und 6:00h) werden die Orientierungswerte an acht der untersuchten Immissionspunkte außerhalb des Plangebietes um bis zu 7 dB(A) (IO Wasserstraße

1) überschritten. Da Überseehäfen nicht zum Geltungsbereich der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gehören, können sie im strengen Sinn auch nicht als gewerbliche Vorbelastung bewertet werden. Die dem Hafenbetrieb zuzuordnenden Immissionen werden somit ermittelt und ausgewiesen, aber nicht als gewerbliche Vorbelastung bei der Ermittlung der Flächenkontingente berücksichtigt.

Betriebs- und nutzungsbedingte Schallemissionen der Markthalle

Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch das Büro ALN Akustik Labor Nord GmbH eine schalltechnische Untersuchung zur Markthalle Wismar (Stand: 30.09.2021) durchgeführt. Mögliche Schallimmissionen können insbesondere durch neu zu installierende Lüftungs- und Heizungsanlagen entstehen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass durch potenzielle neue Nutzungen im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau eines Vergnügungsstättenbetriebs zusätzliche Geräuschimmissionen auftreten können. Ferner sind im Zuge des Neubaus kurzzeitige Geräuschspitzen im Bereich des Eingangs-Vorplatzes nicht auszuschließen. Zur Minimierung dieser Auswirkungen sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die mit den bereits geplanten Sanierungsmaßnahmen des Bestandsgebäudes abgestimmt werden können. Während des Veranstaltungsbetriebs sind Fenster und Türen des Gemeindesaals geschlossen zu halten. Die erforderliche Belüftung ist über eine externe Lüftungsanlage sicherzustellen. Bei der Auswahl der haustechnischen Anlagen ist darauf zu achten, dass die Schalleistungspegel der eingesetzten Geräte die in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Werte nicht überschreiten. Für die Zu- und Abluftöffnungen wird ein maximaler Schalleistungspegel von $L_{WA} = 78 \text{ dB(A)}$ pro Öffnung angesetzt. Für den Betrieb des Veranstaltungssaals wurde ein Musikbetrieb mit einem Innenpegel von $L_I = 95 \text{ dB(A)}$ modelliert. Dies entspricht einer Gaststätte der Geräuschstufe III gemäß VDI 3726. Seitens des Ingenieurbüro ALN Akustik Labor Nord GmbH wird empfohlen, eine fest installierte elektroakustische Anlage vorzusehen und diese durch geeignete technische Maßnahmen (z. B. Limiter) so zu begrenzen, dass ein mittlerer maximaler Schalldruckpegel von $L_{AFmax,m} = 95 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten wird. Zusätzlich wird empfohlen, die Anlagenkomponenten gutachterlich einzupegeln und durch geeignete Sicherungsmaßnahmen (z. B. Versiegelung) gegen Manipulation zu schützen. Für die vorhandenen Tore mit festverglasten Seiten- und Oberlichtern wurde ein Schalldämm-Maß R'_w von 25 dB ermittelt. Rechnerische Abschätzungen zeigen, dass ein Schalldämm-Maß von mindestens $R'_w \geq 37 \text{ dB}$ erforderlich ist. Das Gutachten empfiehlt, die südöstlichen Tore entsprechend auszutauschen. Für derartige Schalldämmwerte sind Sonderkonstruktionen erforderlich. Für Außentüren sind gemäß VDI 3726 Schallschleusen vorzusehen. Dabei führt die äußere Tür zunächst in einen Windfang, der durch eine zweite Tür vom Gastraum getrennt ist. Die Schallschleuse sollte eine Länge von mindestens 2 m aufweisen, um ein gleichzeitiges Öffnen beider Türen zu verhindern. Die Türen sind selbstschließend auszuführen. Im Eingangsbereich der Markthalle (nordöstliche Tür) ist zudem eine Abschirmeinrichtung mit einer Höhe von mindestens 2 m über Geländeneiveau und einer Länge von mindestens 4 m vorzusehen. Für diese gelten folgende Anforderungen:

- flächenbezogene Masse von mindestens 40 kg/m²
- geschlossene Bauweise
- reflektierende Ausführung zulässig

Für alternative Konstruktionen ist ein entsprechender Nachweis gemäß ZTV-Lsw 06 zu erbringen. Eine mobile Ausführung ist grundsätzlich möglich. Bei einer dauerhaften baulichen Umsetzung ist insbesondere auf einen fugendichten Anschluss an Wand und Boden zu achten. Der Abstand zum Boden und zur Hallenwand ist möglichst gering zu halten bzw. zu minimieren. Alternativ kann der Eingangsbereich beziehungsweise die Aufenthaltsfläche bei nächtlichem Betrieb auf die Nordseite der Markthalle verlegt werden. Die Anforderungen an den Schallschutz gemäß den geltenden Festsetzungen müssen eingehalten werden und der Nachweis nach TA Lärm im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß dem umzusetzenden Hochbauvorhaben erbracht werden.

12. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2, Gesamtbereich, Teilbereich 1, beträgt rund 4.081 m². Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m² (gerundet)
Sonstiges Sondergebiet SO 6.1	4.081
Plangebiet, Summe	4.081

Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 "Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen", Gesamtbereich, 2. Änderung, Teilbereich 1 der Hansestadt Wismar wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am gebilligt.

Hansestadt Wismar, den

.....
Der Bürgermeister