

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (8) Bau GB)

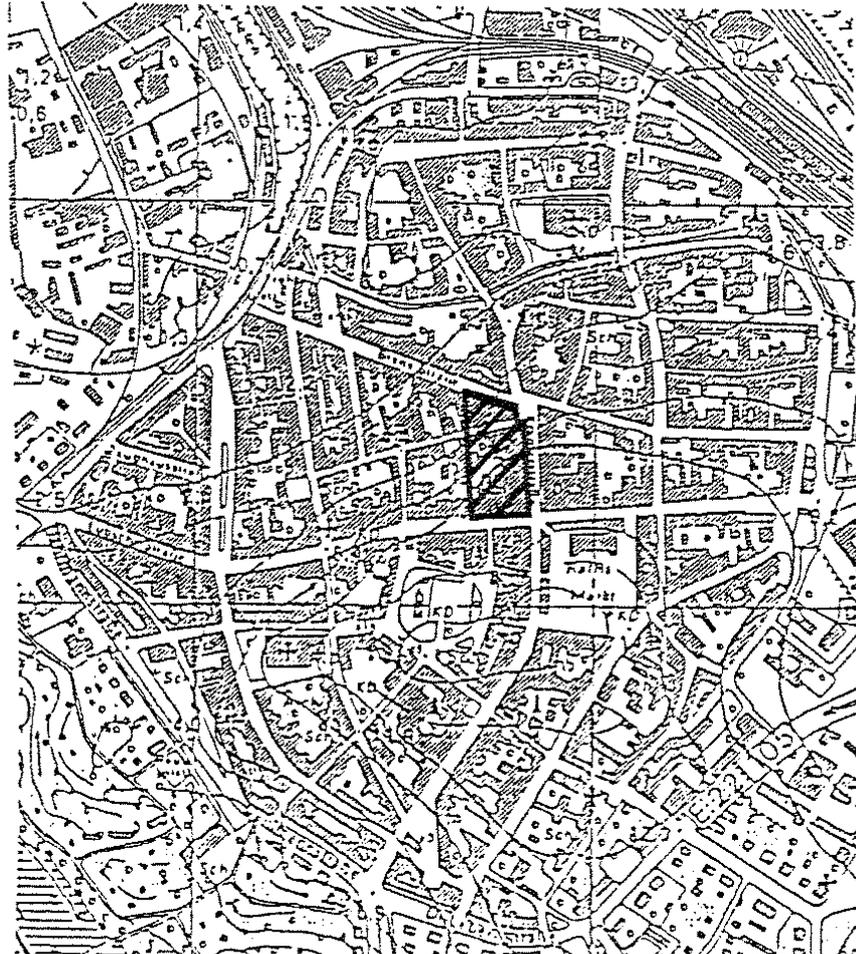
zum Bebauungsplan Nr. 16/91

Altstadtquartier Lübsche Straße - Krämerstraße - Büttel-
straße - Böttcherstraße einschließlich Breite Straße 1 - 8 a

(Quartier 28)

Fassung: Juli 1993

Lageplanausschnitt:





B e g r ü n d u n g

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Städtebauliche Vergleichswerte	1
3. Planungsgebiet	1
4. Städtebauliche Ausgangssituation	2
4.1. Bisherige Festsetzungen	3
5. Planungsgrundsätze	4
5.1. Ziel und Zweck der Planung	4
5.2. Entwicklung aus anderen Planungen	6
6. Inhalt der Planung	6
6.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	6
7. Verkehrerschließung, ruhender Verkehr	6
8. Ver- und Entsorgung	7
9. Maßnahmen für den Umweltschutz	8
9.1. Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen	8
9.2. Altlasten	8
9.3. Ausgleichsmaßnahmen für die Flächenversiegelung	8

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I, S. 2253, geändert durch den Einigungsvertrag vom 31. Aug. 1990, BGBl. II, S. 889, 1122)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) vom 31. Jan. 1990 (BGBl. I, S. 132, geändert durch den Einigungsvertrag vom 31. Aug. 1990, BGBl. II, S. 889, 1122)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Plan ZVO) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833)
- Bauordnung (Bau O) vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50, S. 950) - EinfG Bau O -

2. Städtebauliche Vergleichswerte/Flächenwerte

Größe des Bebauungsplangebietes	ca. 0,95 ha
Besonderes Wohngebiet	ca. 0,24 ha
Mischgebiet	ca. 0,58 ha
Private Grünflächen	ca. 0,05 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,08 ha

3. Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der

Hansestadt Wismar, Altstadt
Gemarkung Wismar
Flur 2 b.

Er umfaßt folgende Flurstücke:

907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 196/1, 196/2, 197/1, 197/2, 918, 919, 920, 921, 922, 923 (teilweise), 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930

4. Städtebauliche Ausgangssituation

Das innerstädtische Quartier zwischen Lübscher Straße, Büttelstraße, Böttcherstraße, Krämerstraße, einschließlich Breite Straße 2 - 8 a, liegt unmittelbar im historischen Gründungsgebiet der Stadt Wismar.

Wismar entstand in der Zeit der großen Ostlandwanderung der deutschen Fürsten, Ritter, Mönche, Kaufleute, Handwerker und Bauern. Der natürliche Hafen an der Ostseebucht "kreuzt" hier den Fernhandelweg zwischen Lübeck und Nowgorod. Das Rückgrat der entsprechenden Siedlung bildet die Ost-West-Verbindung der Handelsstraße (Lübsche Straße). Zum Grundrißsystem der entstehenden Stadt gehört auch die vom Hafen kommende, den Markt westlich tangierende, Nord-Süd-Achse.

Der Bebauungsplanbereich gehört somit zum Siedlungskern der Mittelstadt um die Marienkirche (Kaufmannssiedlung). Die mittelalterliche Bebauung der Lübschen Straße und der Krämerstraße bildeten Giebelhäuser. Neben Hausgrundstücken, der in der Regel 8 - 10 m breiten Giebelhausgrundstücke, waren Budengrundstücke meist nur 5 - 6 m breit. Diese meist eingeschossigen, traufständigen Buden wurden zumeist von den Hausbesitzern an den ehemals unbebauten Nebenstraßen der Gärten gebaut.

Die Lübsche Straße stellt als frühere Haupthandelsachse und als Ost-West-Achse der Stadt auch heute noch räumliches Rückgrat und, unter Hinzuziehung der Krämerstraße, der Hegede und des Marktes, die wichtigste Kommunikationsachse der Stadt dar. Die Krämerstraße ist seit etwa 1260 als zum Hafen führender Hauptstraßenzug beidseitig bebaut. Die Parzellenstruktur ist ebenso wie die Bausubstanz einzelner Gebäude in das Mittelalter zurückzuverfolgen. Das Charakteristikum der zur Straße giebelständigen Geschäftshäuser wurde über Jahrhunderte bewahrt, repräsentative Bürgerbauten aus dem 17. bis 20. Jahrhundert, oftmals mit mittelalterlichen Ursprüngen, säumen die Lübsche Straße (3 - 9) und Krämerstraße (4 - 8).

In der Renaissancezeit bestimmt der niederländische Einfluß Form und Material der veränderten Fassaden. Portale, Gesimse und der obere Giebelabschluß wurden aus Sandstein gefertigt. In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wird die Traufstellung des Hauses bestimmend. Flache Drempelgiebel, gebrochenes Mansardendach, Attiken, mit Figuren und Vasen geschmückt, verdecken den Dachansatz. Das flache Pappdach, verborgen hinter Attikemauern, trifft Mitte des vorigen Jahrhunderts auf (Lübsche Straße 5). Zu Anfang des 19. Jahrhunderts werden viele mittelalterliche Fassaden durch neue Fassaden im neoklassizistischen Stil ersetzt. In der 2. Hälfte des Jahrhunderts erfolgt zunehmend die Veränderung der Erdgeschosse durch den Einbau von großen Schaufenstern; die Einbeziehung von gußeisernen Säulen in die Schaufenstergestaltung wird typisch und konnte sich in der Lübschen Straße 9, Krämerstraße 6 und Krämerstraße 16 erhalten.

Die Breite Straße grenzte zur Stadtgründung den Siedlungskern um die Marienkirche nach Norden ab, in diesem Bereich war ein natürlicher Wasserlauf. Die mittelalterliche Bausubstanz einer ärmeren Bebauung mit Buden hat die Jahrhunderte nicht überdauert, die heutigen Gebäude sind aus den letzten beiden Jahrhunderten. Die Bebauung der Böttcherstraße bildet nach Kriegszerstörung ein Wohnblock in Blockbauweise aus den 80er Jahren unseres Jahrhunderts.

Die städtebauliche Ausgangssituation ist eine gewachsene und stabile Zentrumsfunktion auf historischer Parzellenstruktur. An der Ecke Lübsche Straße/Krämerstraße entstand 1907 das Gründungskaufhaus von Karstadt, trotz Maßstabsbruch in Höhe und Fassadengliederung heute ein gutes Beispiel von Kaufhausarchitektur vom Anfang des Jahrhunderts.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind jedoch auch im folgenden noch aufgeführte städtebauliche Mißstände (Bauprovisorien in Bombenlücken, vernachlässigte Bausubstanz und vernachlässigte Freiräume) zu verzeichnen.

4.1 Bisherige Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des B-Planes sind im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar vom 26. Nov. 1990 für die Breite Straße 2 bis 8 a und die Grundstücke Böttcherstraße 2 - 4 Wohnbauflächen ausgewiesen. Der übrige Bereich der Lübschen Straße und der Krämerstraße ist als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des städtebaulichen Rahmenplanes der Hansestadt Wismar (Stand Februar 1991, Beschluß der Bürgerschaft vom 31. Mai 1991/ Beschluß-Nr. 110/14). Im Nutzungskonzept sind folgende Aussagen getroffen worden:

Mischgebiet: Flurstücke 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916/2, 917/2, 918, 919

Allgemeines Wohngebiet/
Grünflächen: Flurstücke 916/1, 917/1, 920, 921, 922

Besonderes Wohngebiet: Flurstücke 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930

5. Planungsgrundsätze

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Das innerstädtische Quartier zwischen Lübescher Straße, Krämerstr., Büttelstraße und Böttcherstraße, einschließlich der Grundstücke Breite Straße 2 - 8 a, gehört als Zentrumsquartier der historischen Wismerer Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz, zum Zentrum der Mittelstadt Wismar. Es wird an zwei Quartierseiten durch die Fußgängerzone der Altstadt umgrenzt.

Die vorhandene städtebauliche Struktur der Quartierbebauung zur Krämerstraße und Lübschen Straße ist in intaktem Zustand, jedoch sind starke städtebauliche Mängel zu verzeichnen:

- provisorische Lückenbebauung Krämerstraße 10/14
- Lückenbebauung Böttcherstraße 2 - 4
- ungeordnete Bereiche Böttcherstraße/Breite Straße
- ungeordnete Freiräume im Quartierinneren, verschlissene Nebengebäude

Die Baulücke Krämerstraße 10-14 wird in 3 zweigeschossigen Baukörpern mit gestaffelter Traufhöhe gegliedert.

Im Quartierinneren wird der Neubau zur Gewährleistung einer Belichtung und Besonnung des städtebaulichen Umfeldes auf max. 2 Vollgeschosse und einem ausgebauten Dach festgesetzt.

Die Planung sichert eine Erhaltung der denkmalgeschützten Häuser Lübsche Straße 3, 5, 7 und 9 sowie Krämerstraße 4, 6 und 8 als Wohn- und Geschäftshäuser.

In einigen besonders sensiblen Bereichen wird durch die geschößweise Festsetzung der Nutzung gewährleistet, daß der Zentrumscharakter des Quartiers gestärkt und gleichzeitig die Wohnfunktion gesichert wird.

Sowohl in der Lübschen Straße als auch in der Krämerstraße wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine durchgehende Geschäfts- und Gewerbezone ermöglicht, die auch der historisch gewachsenen Nutzung dieser Straßenzüge entspricht. Infolge der kleinteiligen Bebauung, die für die meisten Grundstücke zutrifft, erhalten auch kleine Einrichtungen des Handels und Gewerbes eine Chance.

Im ersten Obergeschoß soll neben der Nutzung als Wohnraum die Einrichtung von Büroräumen in diesem attraktiven Stadtgebiet ermöglicht werden.

Im Bereich des Wohnblocks in der Böttcherstraße 2, 2a und 4 soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Nutzung der Erdgeschoßzone für gewerbliche Zwecke möglich werden.

Mit der zwingenden Festsetzung der max. Traufhöhen in der Krämerstr. soll erreicht werden, daß die gegenwärtige Struktur der Bebauung auch durch die Neubebauung im Bereich der Krämerstraße 10 - 14 nicht durchbrochen wird.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll gewährleistet werden, daß die Belieferung des Warenhauses in folgender Weise erfolgt:

Anlieferung der Waren durch die Breite Straße in einem Neubau auf dem Grundstück Breite Str. 8, der nach Abriß der bestehenden und zum Teil ausgebrannten Ruine möglich wird. Zur Ausschaltung einer erhöhten Lärmbelastigung wird der entstehende Ladehof im Bereich Böttcherstraße/Breite Straße komplett überdacht. Die Belieferung des Warenhauses erfolgt über einen Versorgungstunnel unter der Böttcherstraße.

Mit dieser Lösung sind Störungen, die sich aus der Vergrößerung des Warenhauskomplexes für die Anwohner ergeben, minimiert und gegenüber der jetzigen Lösung wird eine wesentliche Verbesserung erreicht. Das rechtfertigt auch die Festsetzung der Grundflächenzahl 1,0 für diesen Bereich.

Die Straßenfassade der Breiten Straße folgt der heutigen Bauflucht, im Bereich der Böttcherstraße wird sie begradigt und die ungeordnete Bebauung, die zur Zeit im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Breite Straße 4 - 6 existiert, wird aus stadtgestalterischen Gründen überplant.

Ziele der Planung sind die Erhaltung und Wiederherstellung der denkmalgeschützten Straßenzüge, eine Beseitigung der Mißstände der Quartierendbebauung, eine Erhaltung der innenstadttypischen Mischfunktionsnutzung von Wohnen, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine Erweiterung der im Quartier bestehenden Warenhausverkaufsflächen.

Die denkmalgeschützten Gebäude in der Lübschen Straße und Krämerstraße werden durch Neugestaltung des Quartierinnenbereiches aufgewertet und in ein funktionelles Neuordnungskonzept einbezogen.

Da es sich im Quartier um einen bedeutenden Teil gewachsenen Stadthügels handelt, sind die Belege der Bodendenkmalpflege vor Beginn der Baumaßnahmen zu beachten. Die fachliche Anleitung wird innerhalb des stadtarchäologischen Programms in der Hansestadt Wismar durch die örtliche Bodendenkmalpflege übernommen.

5.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wismar vom 26. Nov. 1990, den städtebaulichen Entwicklungszielen des Rahmenplanes von Wismar laut Beschluß der Bürgerschaft vom 31. Mai 1991 und den Anforderungen aus der Denkmalliste der Stadt.

6. Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern eine Erhaltung der Mischgebeitsnutzung bzw. der Nutzung als Besonderes Wohngebiet. Sie sichern die Entwicklung des Quartiers 28 als Bestandteil des Zentrums der Hansestadt Wismar, in der die Nutzungsarten Handel, Gewerbe und Wohnen organisch verbunden werden.

Folgende Planungen sichern die Erfüllung des Hauptzieles, die Erweiterung des Warenhauses und der Stärkung des Zentrumscharakters des Gebietes:

Abriß des Behelfsbaus in der Krämerstraße 10/14 und Errichtung eines Neubaus mit einer rückwärtigen Anbindung zum bestehenden Warenhaus Lübsche Straße 1. Die vorhandenen Raumkanten, Traufhöhen und Gebäudestrukturen sind Maßstab der Planung.

7. Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Das Bebauungsplangebiet liegt im Zentrum der historischen Wismarer Altstadt. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz und die bestehende Anbindung der Altstadt an das Netz des örtlichen und des überörtlichen öffentlichen Verkehrs.

Die Breite Straße dient als Sammelstraße mit Anlieferfunktion, die Böttcherstraße ist eine Anliegerstraße. Die Büttelstraße ist ein historisches Straßenprofil. Die Lübsche Straße und die Krämerstraße nehmen als Fußgängerbereich keinen Fahrverkehr auf.

Der vorhandene und sich durch die Planung vergrößernde Bedarf des ruhenden Verkehrs kann nicht im Bebauungsplangebiet bzw. unmittelbar angrenzenden Altstadtbereichen erfolgen. Es sind durch die Stadt gesamtstädtische Lösungen dieses Problems in Planung; Grundgedanke ist eine Abdeckung des ruhenden Verkehrs außerhalb der historischen Altstadt. So ist ein Parkhaus im Bereich Ulmenstraße/Ecke Breite Straße in ca. 400 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet in Planung (Teilbebauungsplan Nr. 12/91/3 Parkhaus an der Ulmenstraße).

Der ruhende Verkehr der Anwohner findet in der Böttcherstraße 7 Stellplätze. Das Problem des ruhenden Verkehrs aller Anwohner kann im Bebauungsplangebiet nicht gelöst werden, da dazu sinnvolle Voraussetzungen wie der Anschluß an einer öffentlichen Straße begrenzt im Bereich der Böttcherstraße und Breiten Straße vorhanden bzw. die möglichen Zufahrten aus diesen Straßen nur eine begrenzte Stellplatzanzahl abdecken können.

Für eine Lösung des ruhenden Verkehrs sind gesamtstädtische Planungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs am Altstadtrand notwendig.

Der Quartierinnenraum bleibt vom ruhenden Verkehr frei und den Bewohnern als begrünter Freiraum vorbehalten.

8. Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplanbereich wird zu 100 % Anschlußgrad mit Trinkwasser aus der zentralen Versorgung der Wasserwerke Friedrichshof und Wendorf versorgt. Das Rohrnetz ist zum Teil ca. 80 Jahre alt, die Dimensionen sind zum Teil für den heutigen Ausstattungsgrad unzureichend bemessen, eine schrittweise Sanierung ist notwendig.

Das vorhandene Entwässerungssystem wurde im Zusammenhang der Pflasterung aller Straßenzüge um 1870 im Mischsystem errichtet. Das Mischwasserkanalnetz ist unterdimensioniert und überaltert. Eine Verbesserung des Netzes ist erforderlich, das Trennsystem ist zu erweitern.

Die Verbesserung der Abwasserbehandlung ist als gesamtstädtisches Problem in Arbeit. Die alte Mischwasserleitung von der Krämerstraße zur Büttelstraße ist zu erneuern, ebenso die Abwasserleitung in der Lübschen Straße. Die Abwasserleitung in der Böttcherstraße muß zwischen Büttelstraße und Krämerstraße bei Errichtung des Liefer-tunnels mit Gefälle in Richtung Krämerstraße verlegt werden. Im Baugebiet ist keine Reservierung von Flächen für Versorgungsanlagen, die nicht ausschließlich der Versorgung des Baugebietes dienen, vorgesehen.

Die Gasversorgung erfolgt über ein überregionales Ferngasnetz,

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über ein Niederspannungsnetz.

9. Maßnahmen für den Umweltschutz

9.1 Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen

Für Mischgebiete, die dem Wohnen und Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, sind die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht zu überschreiten. Kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten, sind zu vermeiden.

Das gleiche gilt auch für das Besondere Wohngebiet.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind im Planungsgrundsatz berücksichtigt.

Das Quartier wird von 2 Seiten durch die Fußgängerzone umgrenzt sowie der Innenhof vom Verkehr freigehalten.

Die Breite Straße ist als innerstädtische Erschließungsstraße von übergeordneter Bedeutung und für den Verkehrsfluß zu erhalten.

9.2 Altlasten

Im Gebiet des Bebauungsplanes liegen keine konkreten Anhaltspunkte für den Verdacht auf Altlasten vor.

Während der Baumaßnahmen sollten zur Absicherung des Ausschlusses von Altlasten dahingehende Untersuchungen durchgeführt werden.

Der bei Abbruchmaßnahmen anfallende Bauschutt ist einer Bauschutt-aufbereitungsanlage zuzuführen.

9.3 Ausgleichsmaßnahmen für die Flächenversiegelung

Durch die mit dem Bebauungsplan festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen wird gesichert, daß der notwendige Eingriff in den Naturhaushalt minimiert wird und Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe erfolgen.

Die extensive Dachbegrünung auf den entstehenden Flachdächern sowie die Fassadenbegrünung führt, neben der Funktion als Ausgleichsmaßnahme, auch zu einer gestalterischen Aufwertung.

Der Minimierung des notwendigen Eingriffs in den Naturhaushalt dient die Festsetzung, daß die Wegebeziehung im Quartier mit atmungsfähigen Belägen zu verbessern sind sowie die Gestaltung zusammenhängender privater Grünflächen, die zum Teil durch Abbruch baufälliger Gebäude entstehen.

Entsprechend der weiter geltenden Baumschutzverordnung der ehemaligen DDR werden mit dem B-Plan Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume festgesetzt.

Bedingt durch den hohen Überbauungsgrad können die Ausgleichsmaßnahmen nicht alle innerhalb des Quartiers festgesetzt werden, sondern haben durch ergänzende Baumpflanzung an noch zu benennenden Stellen zu erfolgen.

