

Anlage 3

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (8) Bau GB)

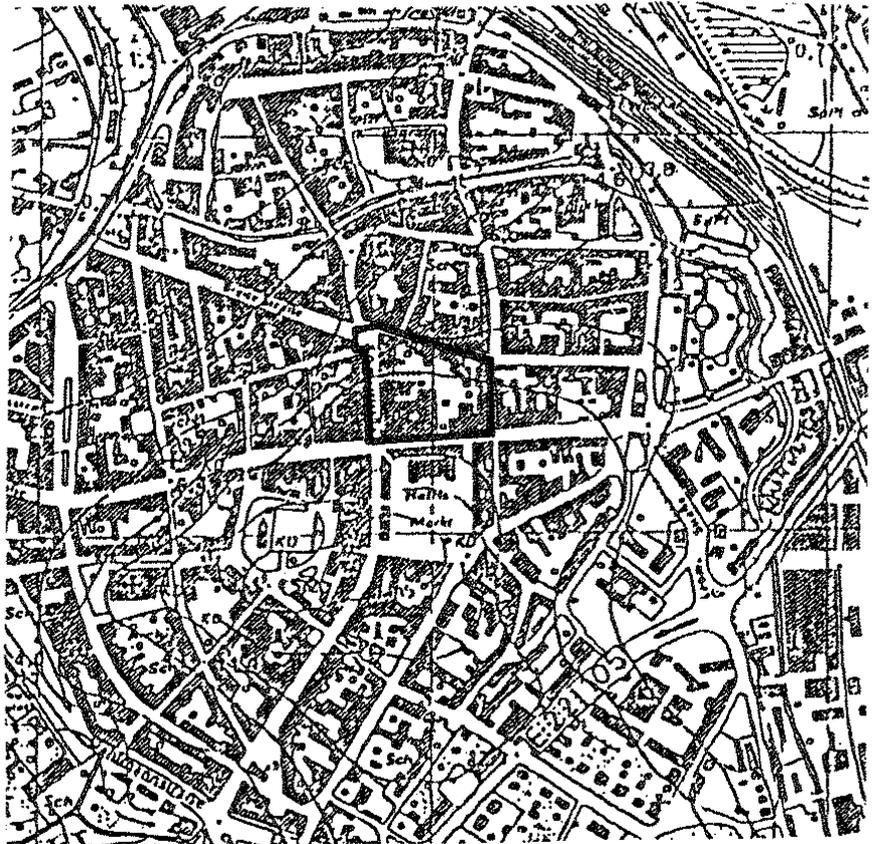
zum Bebauungsplan Nr. 17/91

Altstadtquartier Hinter dem Rathaus - Altböterstraße -  
Bademutterstraße - Krämerstraße

(Quartier 29)

Fassung: Oktober 1993

Lageplanausschnitt:



Begründung

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Grundlage der Planung	3
2. Städtebauliche Vergleichswerte/ Flächenwerte	3
3. Geltungsbereich/Lage im Raum	4
4. Städtebauliche Ausgangssituation	4
5. Vorgaben aus dem Flächennutzungs- plan/Städtebaulichen Rahmenplan	5
6. Planungsgrundsätze/Ziel und Zweck der Planung	6
7. Ver- und Entsorgung	8
8. Verkehrssituation und Verkehrsflächen/ Freiflächen	8
9. Altlasten	9
10. Bodendenkmalpflege	10

## 1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze, Rechtsverordnungen, städtebauliche Planungen und Satzungen bilden die Grundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II 1122)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 132, geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990, BGBl. II S. 1122)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50)
- Städtebaulicher Rahmenplan vom 31.05.1991
- Erhaltungssatzung vom 21.03.1992
- Gestaltungssatzung vom 18.07.1992
- Sanierungssatzung vom 01.07.1992

## 2. Städtebauliche Vergleichswerte/Flächenwerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	ca.	1,92	ha
Besonderes Wohngebiet:	ca.	0,66	ha
Mischgebiet:	ca.	0,74	ha
Private Grünflächen:	ca.	0,27	ha
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:	ca.	0,25	ha

### 3. Geltungsbereich/Lage im Raum

Die Grenzen des B-Planes sind identisch mit den Baufluchten der das Quartier umgrenzenden Straßen

- Hinter dem Rathaus
- Altböterstraße
- Bademutterstraße

einschließlich der zur Fußgängerzone gehörenden Krämerstraße mit ihrer gegenüberliegenden Fassadenkante.

Die Lage des Altstadtquartiers innerhalb des Stadtgebietes und zum Umfeld ist aus dem anliegenden Übersichtsplan ersichtlich. Das Quartier liegt an der Fußgängerzone im Kern der Altstadt. Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Hansestadt Wismar, Gemarkung Wismar. Er umfaßt folgende Flurstücke:

1666, 1667, 1668, 1669/1, 1669/2, 1670-1674, 1675/1, 1675/2, 1676, 1677, 1678/1, 1678/2, 1679/1, 1679/3, 1679/4, 1680-1684, 1685/1, 1685/2, 1686/1, 1687-1690, 1691/2, 1692/1, 1693-1695, 1696/1, 1696/2, 1697/1, 1697/2, 1698-1705, 1706/1, 1706/2, 1707, 1708/1, 1708/2, 1709/1, 1710-1713

### 4. Städtebauliche Ausgangssituation

Das innerstädtische Altstadtquartier liegt unmittelbar im historischen Gründungsgebiet der Stadt Wismar in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz.

Das Quartier 29 wird durch die Straße Hinter dem Rathaus, die Altböterstraße, die Bademutterstraße und die Krämerstraße umgrenzt.

Dieses Quartier befindet sich im Zentrum der historischen Altstadt von Wismar. Drei Straßenseiten werden durch die Fußgängerzone berührt. Nur durch die Bademutterstraße wird das Quartier vom Stadtstraßennetz tangiert. Der überwiegende Teil der Gebäude besteht in seiner historischen Form und steht in der Straße Hinter dem Rathaus und der Krämerstraße unter Denkmalschutz.

Der Bebauungsplanbereich gehört somit zum Siedlungskern der Kaufmannssiedlung um den Marktplatz.

Die Krämerstraße und die Straße Hinter dem Rathaus bilden als frühere Haupthandelsachsen auch heute noch das räumliche Rückgrat des Quartiers. Insbesondere die Bausubstanz der östlichen Krämerstraße in ihrer Grundstücksstruktur läßt sich mühelos bis in das Mittelalter zurückverfolgen. Das Charakteristikum der zur Straße stehenden giebelständigen Wohn- und Geschäftshäuser wurde über Jahrhunderte bewahrt, Repräsentative Bürgerbauten aus dem 16. bis 20. Jahrhundert, oftmals mit mittelalterlichen Ursprüngen, säumen die Krämerstraße und die Straße Hinter dem Rathaus.

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 Attikamauern, tritt Mitte des vorigen Jahrhunderts auf. 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.

Bis zum 2. Weltkrieg bestand eine geschlossene Quartier-  
randbebauung. Durch Zerstörungen infolge von Luftangriffen wurden große Teile des Quartiers in Mitleidenschaft gezogen, welche im folgenden noch als städtebauliche Mißstände aufgeführt werden. Desweiteren sind im Gebiet bei vorhandener Bebauung überwiegend vernachlässigte Bausubstanz bzw. unzureichende Freiraumgestaltung zu verzeichnen.

#### 5. Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan/Städtebaulichen Rahmenplan

Die Bearbeitung des B-Planes erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar vom 26.11.1990.

Der Bereich Hinter dem Rathaus 1-27 und Krämerstraße 1 ist als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Der übrige Bereich der Altböterstraße, Bademutterstraße sowie der Krämerstraße werden als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Städtebaulichen Rahmenplanes (Stand 1991, Beschluß der Bürgerschaft vom 31.05.1991, Beschluß-Nr. 110/14).

Im Nutzungskonzept sind folgende Aussagen getroffen worden:

Mischgebiet: 1674, 1675/2 (teilweise), 1676, 1677, 1678/1, 1678/2, 1679/3, 1679/4 (teilweise), 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685/2, 1686/1, 1687, 1688

Besonderes

Wohngebiet: 1666, 1667, 1668, 1669/1, 1669/2, 1670, 1671, 1672, 1673, 1675/1, 1675/2 (teilweise), 1679/1, 1679/4 (teilweise) 1685/1, 1689, 1690, 1691/2, 1691/1, 1693, 1694, 1695, 1696/1, 1696/2, 1697/1, 1697/2, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706/1, 1706/2, 1707, 1708/1, 1708/2, 1709/1, 1710, 1711, 1713, 1713

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar vom 26.11.1990, den städtebaulichen Entwicklungszielen des Städtebaulichen Rahmenplanes für die Altstadt laut Beschluß der Bürgerschaft vom 31.05.1991 sowie den Anforderungen aus der Denkmalliste der Hansestadt Wismar.

## 6. Planungsgrundsätze/Ziel und Zweck der Planung

Das Altstadtquartier Hinter dem Rathaus - Altböterstraße - Bademutterstraße - Krämerstraße in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz gelegen, gehört zu einem wichtigen Bereich im Zentrum der Mittelstadt Wismars.

Die Städtebauliche Struktur des Quartiers wird im wesentlichen durch folgende städtebauliche Mißstände gekennzeichnet:

- Baulücken in der Straße Hinter dem Rathaus und in der Bademutterstraße
- quartierfremde Gebäude und bauliche Anlagen im Hofbereich
- fehlende Freiflächen zur Verbesserung der Qualität des gesamten Wohnumfeldes

Die Baulückenschließung ist wie folgt vorzunehmen:

- Hinter dem Rathaus 11-15

Es sind Neubauten in Anlehnung an die vorhandenen Quartierstrukturen unter Wahrung der Maßstäbe in einer Funktionsmischung von Verkaufseinrichtungen, Büros und Wohnungen zu errichten.

Dabei soll die Fassadenflucht für die Neubebauung den Verlauf der historischen Bauflucht wieder aufnehmen. Die Fassadenbreite hat sich dabei nach der jeweiligen Breite des Grundstücks zu richten.

Sie sind als Giebeltyp zu gestalten und mit einem Satteldach zu versehen. Die Gestaltung und Gliederung der Fassaden sind in der Proportion und Maßstäblichkeit aus der Kleinteiligkeit der umgebenden Bebauungen abzuleiten.

Das Kellergewölbe auf dem Grundstück Hinter dem Rathaus 15 ist zu erhalten und in eine Nutzungskonzeption mit einzu beziehen.

Für die Erschließung der Grundstücke Hinter dem Rathaus 11-15 ist eine Zu- und Abfahrt in eingehauster Form über das Grundstück Bademutterstraße 21 vorgesehen. Belästigungen auf das umliegende Wohnumfeld sollen dadurch vermieden werden.

Da die Grundstücke der Straße Hinter dem Rathaus eine typische Ausprägung eines Mischgebietes mit Läden, Büros, Gastronomie und Wohnungen aufweist, soll der Charakter in Form der Festsetzung als Mischgebiet (MI) auch in der Art der baulichen Nutzung für neu zu errichtende Gebäude gewahrt werden.

Dieses kommt vor allem der im Gebiet zu erhaltenen Wohnnutzung zugute, da zu verzeichnen ist, daß diese im genannten Bereich stark rückläufig ist und durch andere Nutzungen verdrängt wird. Um diesem entgegenzuwirken und die Mischung von Wohnen mit gewerblicher Nutzung zu sichern, wird im Mischgebiet ab einem bestimmten Geschoß planungsrechtlich nur Wohnnutzung zugelassen. Andererseits tragen die Grundstücke, welche die Baulücke eingrenzen, auch aufgrund ihres im Bestand vorhandenen hohen Überbauungsgrades wesentlich zur Funktionsmischung des Gebietes bei.

Dazu zählen insbesondere denkmalgeschützte Gebäude, wie der Saal des ehemaligen Hotels "Zur Sonne", welcher sich im Quartierinnenbereich befindet und wesentlich die Struktur des Quartierbereiches charakterisiert. Der Saal selbst war in der Vergangenheit immer von Bebauung umgeben, so daß die hofseitige Baugrenze benachbarter Grundstücke in Anlehnung an diese Strukturen bestimmt werden soll.

Um den städtebaulichen Eigenarten in diesem Bereich Rechnung zu tragen, ist ein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung, wie im Bebauungsplan festgesetzt, auch für Neubauten anzusetzen, damit in Verbindung mit einer für das Mischgebiet zulässigen Nutzung der vorhandene städtebauliche Mißstand in Form der Baulücke Hinter dem Rathaus 11 -15 beseitigt werden kann.

- Bademutterstraße 9

Der vorhandenen Bebauung, überwiegend um die Jahrhundertwende entstandenen, liegt der Traufseitentyp zugrunde. Die Baulücke Bademutterstraße 9 soll wiederum mit einem Traufenhaus bebaut werden. Das Gebäude wird als Wohnhaus mit 3 Vollgeschossen vorgeschlagen:

- Bademutterstraße 21

Die Ruine in der Bademutterstraße 21 soll durch einen Neubau mit 3 Vollgeschossen und einem Satteldach in Traufenstellung zur Straße ersetzt werden. Das Gebäude erhält eine Durchfahrt als Zu- und Abfahrt für die Grundstücke Hinter dem Rathaus 9-15.

- Bademutterstraße 23 - 25

Die Baulücke soll ebenfalls mit einem Traufenhaus bebaut werden. Das Gebäude ist als Neubau mit 3 Vollgeschossen und einem Satteldach in Traufenstellung zur Straße zu errichten. Die im besonderen Wohngebiet liegenden Straßen der Altböterstraße, Bademutterstraße und Krämerstraße werden im Bestand durch überwiegend gewerbliche Nutzung in der Erdgeschoßzone geprägt. In den meisten Gebäuden ist bereits ab 1. Obergeschoß Wohnnutzung vorhanden. Um die Zusammensetzung von gewerblicher als auch Wohnnutzung, vor allem die mit der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoß zusammenhängenden Wohnnutzung, zu fördern, wurde dieses Gebiet als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Die dazu dienliche Festsetzung der Wohnnutzung ab 1. Obergeschoß ist im Bebauungsplan erfolgt.

## 7. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des Quartiers 29 wird nicht durch Trinkwasserschutz-zonen berührt und liegt nicht im hochwassergefährdeten Raum der Stadt.

Die Wasserversorgung wird über die bestehenden Versorgungsanlagen abgesichert. Das Versorgungsnetz im Altstadtbereich des Quartiers bedarf aufgrund des Alters der Sanierung. Eine schrittweise Sanierung des Rohrnetzes wird durchgeführt. Das vorhandene Entwässerungssystem besteht zum großen Teil noch als Mischsystem. Auf eine Ableitung im Trennsystem wird orientiert.

Die Gasversorgung erfolgt über ein überregionales Ferngasnetz, die Einspeisung von Erdgas ist bereits Anfang 1993 erfolgt.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über ein Niederspannungsnetz. Im Baugebiet ist keine Reservierung von Flächen für Versorgungsanlagen, die nicht ausschließlich der Versorgung des Baugebietes dienen, vorgesehen.

Im Regelausbau werden für die ausgewiesenen Baulücken seitens der Telekom Reserveadern vorgesehen, um die Bauvorhaben fernmeldetechnisch zu versorgen.

## 8. Verkehrssituation und Verkehrsflächen, Freiflächen

Die Nutzung im Quartier bedingt privaten Personen- und Lieferverkehr.

Da das Quartier durch die Bademutterstraße nur einseitig an das Straßennetz angebunden ist, sind Verkehrseinschränkungen zwangsläufig vorhanden.

Die Belieferung der Einrichtungen erfolgt überwiegend von außen. Das bedeutet, daß die Einrichtungen, welche an der Fußgängerzone liegen, auch in Zukunft von dieser weiterhin beliefert werden.

Der vorhandene und sich durch die Planung vergrößernde Bedarf des ruhenden Verkehrs kann nicht in vollem Umfang im Bebauungsplangebiet bzw. unmittelbar angrenzenden Altstadtbereich abgedeckt werden, da dazu nur begrenzte Voraussetzungen auf Grund der Verkehrsanbindung gegeben sind.

Im Rahmen der künftigen Quartierentwicklung muß die Qualität des gesamten Wohnumfeldes verbessert werden.

Die im zentralen Quartierinnenbereich zusammenhängend aneinandergrenzenden privaten Grundstücke sind als größere zusammenhängende Grünfläche im Altstadtquartier den Eigentümern als privaten Freiraum vorbehalten. Sie dient gleichzeitig als sogenannte "Grüne Lunge" als auch unversiegelte Fläche für das ansonsten stark überbaute Quartier, deren Ausgestaltung vor allem die Wohn- und Aufenthaltsqualität wesentlich fördert. Die Einordnung einer privaten Kinderspielmöglichkeit sollte diesem Anliegen förderlich sein.

Deshalb ist der private Personen- und Lieferverkehr über den Innenhofbereich nur eingeschränkt zulässig, um unzumutbare Störungen auf den überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichneten Abschnitt der Bademutterstraße auszuschließen.

Dieses wird noch dadurch bekräftigt, daß die Hof- bzw. Wohnseite der Gebäude nach Süden ausgerichtet ist.

Anliefermöglichkeiten bestehen nur für Teilbereiche im festgesetzten Mischgebiet und für die Grundstücke, die direkt an der Zufahrt liegen.

Dabei sind aktive Schallschutzmaßnahmen durch den Eigentümer dieser Zufahrten umzusetzen, die die zulässigen Immissionsrichtwerte nach VDI-Richtlinie 2058 bzw. der DIN 18005 für die jeweiligen Baugebiete von tags 60 dB (a) und nachts 45 dB (a) nicht überschreiten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die o.g. Richtwerte tags mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten, sollten dadurch vermieden werden. Eine Erreichbarkeit der zentralen Grünfläche im Innenhofbereich ist für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

Die als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone ausgewiesene Krämerstraße ist als solche gestalterisch aufzuwerten und als wichtiger Bestandteil des historischen Straßenraumprägenden Verkehrsbereiches zu qualifizieren. Die Gestaltung und konstruktive Ausbildung muß der Nutzung als Geh-, Rad- und Fahrweg gerecht werden. Das Befahren der Krämerstraße ist ausschließlich dem Lieferverkehr vorbehalten. Die Lieferzeiten sollten zeitlich begrenzt werden. Durch unterschiedliche Pflastermaterialien ist die optische Gliederung zwischen Fußweg und Fahrbereich wiederherzustellen. Zwischen Geh- und Fahrbereich sind in Längsrichtung Entwässerungsrinnen bzw. -mulden anzuordnen. Im Anschluß an die Gebäude ist beiseitig eine Traufpflasterung vorzunehmen.

Die noch vorhandenen Hochbeete und Brunnenanlagen sind zu entfernen. Von den Gebäuden der Westseite der Krämerstraße sind an ausgewählten Standorten weitere Terrassenflächen anzulegen. In die Gestaltung der Terrasse sollte die Pflanzung kleinkroniger Bäume nicht aufgenommen werden.

Die Aufbreiterung der Krämerstraße im Anschluß an die Bademutterstraße mit den Einmündungen zur Bohrstraße und Böttcherstraße ist wieder als Platzraum zu gestalten (Hopfenmarkt).

## 9. Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet bestehen auf Hinweisen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Kenntnisse über Standorte, welche als altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 22 (3) des fünften Teiles des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V (Abf ALG M-V) einzuordnen sind.

Es handelt sich um die Grundstücke Bademutterstraße 23 - 25, ehemalige Reparaturwerkstatt des DLK Wismar, welche im Bebauungsplan gekennzeichnet wurden. Darüber hinaus wird eventuell vermutet, daß auf kleinen gewerblich genutzten Flächen im Altstadtquartier 29 Altlastenverdächtige bestehen. Diese können aber nicht konkret bestätigt werden. (vergl. Stellungnahme Nr. 12 vom STAUN)

Die Kenntnisse beruhen auf einer Erfassung des Umweltamtes der Hansestadt Wismar. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nur aufgrund des vermuteten Verdachts erfolgte nicht.

Ein tatsächliches Vorliegen kann erst nach weiteren Untersuchungen bejaht oder verneint werden.

Werden bei Bauarbeiten weitere Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie

- abartiger Geruch
- annormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle)

angetroffen, so ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenhubes nach §§ 2 und 3 Abfallgesetz verpflichtet.

#### 10. Bodendenkmalpflege

Das zum historischen Stadtkern gehörende Gebiet des Altstadtquartiers 29 ist aus bodendenkmalpflegerischer Sicht von außerordentlicher Bedeutung.

Das Stadtgeschichtliche Museum weist darauf hin, daß vor Beginn von Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen entsprechend des Verursacherprinzips zu tätigen sind.

Dabei sind die Belange der öffentlichen Bodendenkmalpflege zu beachten.

  
Dr. Wilcken  
Bürgermeisterin  
der Hansestadt Wismar

