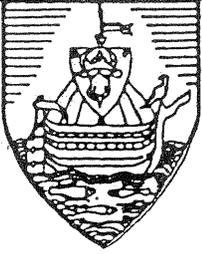


HANSESTADT WISMAR



BEGRÜNDUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35/94 " SEEBAD WENDORF "

STAND: JANUAR 1997



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung

- 1.1 Allgemeines
 - 1.1.1 Geschichtliches
- 1.2 Geltungsbereich
- 1.3 Einordnung der Planung
- 1.4 Planungsabsichten und Ziele

2. Planungsinhalt

- 2.1 WA-Gebiet
- 2.2 Sonstiges Sondergebiet Hotel
- 2.3 Fläche für Sport und Spiel
 - 2.3.1 Badestrand
 - 2.3.2 Spielflächen
 - 2.3.3 Sportflächen
 - 2.3.4 DLRG
 - 2.3.5 Versorgungskomplex des Strandbereiches
- 2.4 Grünflächen
 - 2.4.1 Grünfläche an der Wendeschleife Rudof-Breitscheid-Straße
 - 2.4.2 Parkartige Grünanlage zwischen dem Sonstigen Sondergebiet Hotel und der Fläche für Spiel und Sport
 - 2.4.3 Grünverbindung nach Hoben
- 2.5 Waldflächen
- 2.6 Erschließung
 - 2.6.1 Verkehrliche Erschließung
 - 2.6.2 Ruhender Verkehr
 - 2.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 2.6.4 Ver- und Entsorgung
 - 2.6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 2.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- 2.8 Hochwasserschutz
 - 2.8.1 Wasserstände
 - 2.8.2 Darstellung der Ufersituation
 - 2.8.3 Beurteilung der Küstensicherungsmöglichkeiten
- 2.9 Bodendenkmale

3. Auswirkungen des B-Planes

- 3.1 Städtebaulichen Zahlen und Werte
- 3.2 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

4. Beschluß über die Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Allgemeines

Die Hansestadt Wismar ist für die Einwohner und Besucher wegen der reizvollen Lage an der Ostsee als Erholungsbereich sowie als touristischer Anziehungspunkt interessant.

Leider ist die für die Stadt typische Lage am Wasser nur an wenigen Punkten erlebbar, so im Bereich Seebad Wendorf. Die neu errichtete Seebrücke bildet z.Z. den wichtigsten Aufenthaltspunkt.

Um dieses Gebiet Seebad Wendorf für die Erholungsnutzung attraktiver zu gestalten sowie landschaftlich verträglich auszubauen, ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich. Unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes sind einzelne Bauten zur Förderung des Tourismus, so z. B. Gastronomie- und Hotelgewerbe, einzuordnen.

Hierbei sind Fragen der verkehrlichen Erschließung auch im Hinblick auf das geplante Sondergebiet Klinik zu klären und Probleme des ruhenden Verkehrs für den Gesamtbereich Seebad Wendorf zu lösen.

1.1.1 Geschichtliches

Die Geschichte des heutigen Stadtteils Wendorf gliedert sich in drei Phasen von einem schon im 14. Jahrhundert erwähnten Bauerndorf über das Seebad des 19. Jahrhunderts bis zu dem in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts errichteten Wohngebiet. Der östliche Teil des Plangebietes wird noch heute wesentlich durch die bei der Errichtung des Seebades Wendorf in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts geschaffenen Strukturen (Parkanlage, Seebrücke, Kurhaus) geprägt.

Der Badebetrieb wurde in Wendorf erstmals 1821 aufgenommen und mit wechselndem Erfolg betrieben. Das erste, 1857 errichtete, hölzerne Restaurationshaus wurde 1866/67 durch das heute noch bestehende steinerne Gebäude Ernst- Scheel-Straße 21 ersetzt. Dieses wurde von dem damaligen Träger des Seebades, einer Aktiengesellschaft, als Gast- und Kurhaus errichtet. Als ältestes erhaltenes bauliches Zeugnis des Seebades ist es von stadthistorischer Bedeutung.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Hansestadt Wismar und umfaßt den Erholungsbereich Seebad Wendorf mit seinem Park- und Erholungswald, Badestrand, Hotelgaststätte „Seeblick“, Minigolfanlage, DLRG-Station sowie den Wanderweg entlang der Steilküste bis zur Ortslage Hoben.

Es wird begrenzt:

im Norden:	durch die Ostsee
im Osten:	durch den Parkweg zur Seebrücke Wendorf
im Süden:	durch den Wohnbereich Bad Wendorf
im Südwesten:	durch landwirtschaftliche Nutzflächen
im Nordwesten:	durch den Ort Hoben

Das Plangebiet umfaßt ca. 14,9 ha, darunter folgende Flurstücke der Flure 34 a, 44 b, 33 d, 33 c: 3222/2, 3222/1, 3223/4, 3223/5, 3226/1, 3226/2, 3401/2, 3401/1, 3402/2, 3402/1, 3392, 3404/1, 3404/2, 3405, 3403, 3395

Die genannten Flurstücke befinden sich teilweise im privaten und teilweise im kommunalen Eigentum.

Zum Flurstück 3392 liegt ein Antrag auf Rückübertragung des Grundstücks beim städtischen Amt für offene Vermögensfragen vor.

1.3 Einordnung der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde am 16.11.90 genehmigt worden.

Die vorliegende Planung konkretisiert die Art der Ausweisung einzelner Flächen im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar.

Im Fall des bestehenden Hotels Seeblick wurde im Flächennutzungsplan die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgenommen.

Die Konkretisierung im Bebauungsplan geht von der Erweiterung des bestehenden Gebäudes aus und hat somit zur Folge, daß die Art der Nutzung als ein Sondergebiet „Hotel“ festgelegt wurde.

Da es sich bei dieser Nutzungsänderung nur um eine Fläche von ca. 0,6 ha handelt, verzichtet die Stadt wegen Geringfügigkeit auf ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar dahingehend erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und auch außerhalb von Vorbehaltsgebieten für die Gewinnung von Trinkwasser.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im 200 m- Küstenschutzstreifen. Hierfür bedarf es einer Ausnahmegenehmigung nach § 7 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern.

Allerdings liegt das Plangebiet im Hochwasserwirkungsbereich der Ostsee, und es ist ein Bemessungshochwasser von 3,10 m ü. HN zu beachten. Die Überflutungsbereiche sind nachrichtlich auf Seite 20 der Begründung dargestellt.

Es befinden sich Teile des Planbereiches im Landschaftsschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar-West“, welches seit 21.01.1996 Rechtskraft besitzt.

Desweiteren gilt für den westlichen Planbereich die Denkmalbereichsverordnung Hoben, die seit 24.02.1996 gültig ist.

Geologische Situation

Der oberflächennahe geologische Untergrund baut sich aus Geschiebemergel der Grundmoräne auf. Im Strandbereich überlagern brackisch-marine Ablagerungen die Sedimente der Grundmoräne.

Geschiebemergelböden sind generell tragfähig.

Im Planungsraum ist zuoberst ein gedeckter Grundwasserleiter verbreitet. Der freie Grundwasserspiegel wird bei 5 bis 10 m angetroffen. Vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser relativ geschützt.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35/94 sind folgende Planungsabsichten und Ziele verbunden:

- Gestaltung eines attraktiven Naherholungsbereiches und touristischen Anziehungspunktes
- Ausweisung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Hotel-Gasstätte „Seeblick“
- Koordinierung der Belange der DLRG-Station, der Minigolfanlage, sowie eines Versorgungskomplexes für den Strandbereich einschließlich öffentlicher Toiletten
- Ausweisung und Sicherung eines öffentlichen Badestrandes mit Spiel- und Sportmöglichkeiten
- Sicherung des Erholungswaldes
- Festsetzung von parkartig gestalteten Flächen
- Ausweisung eines Wanderwegenetzes
- Prüfung des Erfordernisses zur Festsetzung von Küstenschutzmaßnahmen
- Ausweisung von Parkplatzflächen für den ruhenden Verkehr für den Gesamtbereich Seebad/Wendorf unter Einbeziehung der Bedarfe der Seebrücke

2. Planungsinhalt

2.1 WA-Gebiet

Die im WA-Gebiet gelegene Villa ist Bestandteil der in den 20ziger Jahren errichteten Villenbebauung entlang der E.-Scheel-Straße. Sie soll weiterhin vorrangig der Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Bei Sanierungsmaßnahmen ist die vorhandene Architektur zu sichern.

2.2 Sonstiges Sondergebiet Hotel

Das ehemalige Kurhaus Ernst-Scheel-Straße 21 ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste der Hansestadt Wismar eingetragen worden. Das erste, 1857 errichtete, hölzerne Restaurationshaus wurde 1866/67 durch das heute noch bestehende Gebäude ersetzt. Dieses wurde von dem damaligen Träger des Seebades, einer Aktiengesellschaft, als Gast- und Kurhaus errichtet. Seine Gestaltung ist typisch für die Bauzeit und daher von volkscundlichem Interesse. Die zukünftigen Eigentümer wurden vom AfD über den Denkmalwert des Gebäudes informiert.

Der zweigeschossige traufständige Backsteinbau, der von einem Satteldach abgeschlossen wird, wendet dem Straßenverlauf seine Rückfront zu und ist mit der ursprünglichen offenen Holzveranda und dem Turm an der Nordostecke ganz zur See ausgerichtet.

Nach Abruch der vorhandenen Nebenanlagen wie Stallungen der Kleintierhaltung und Imbißkiosk wird die Fläche der Hotel-Gaststätte „Seeblick“ neu geordnet. Das ursprüngliche Gebäude wird von An- und Ausbauten freigelegt. Nur der zur Straße vorgelagerte Küchentrakt bleibt in dieser Funktion erhalten. Allerdings wird sich seine Fassadengestaltung dem Hauptgebäude unterordnen.

Die Nutzung des Objektes als Hotel wird auch von Seiten des Amtes für Denkmalpflege begrüßt, weil damit die Erhaltung des ehemaligen Kurhauses gefördert wird.

Zur Unterbringung der Hotelfunktion ist allerdings die Errichtung eines Bettenhauses erforderlich.

Dieser Erweiterungsbau an der Nord-West-Seite des bestehenden Gebäudes darf den denkmalgeschützten Altbau in seiner Wirkung jedoch nicht beeinträchtigen und soll keine historisierende Fortsetzung des Altbaus darstellen. Der Erweiterungsbau soll sich vielmehr in Gestaltung und Material als Bau des ausgehenden 20. Jahrhunderts erweisen und so die historische Entwicklung des Seebades (Begründung 1866, Wiederbelebung 1996) augenscheinlich werden lassen.

Die bisherigen Festlegungen zur Gestaltung des Erweiterungsbaus (Firsthöhe nicht höher als die des Altbaus, Anbindung an den Altbau durch schmalen Glasverbinder, äußere Prägung des Neubaus durch Holz-Stahlkonstruktion) finden Zustimmung des Amtes für Denkmalpflege, müssen aber in der Ausführungsphase in Abstimmung zwischen dem Bauherren und dem AfD weiter präzisiert werden.

Beiden Baukörpern wird zur Seeseite ein Wintergarten vorgelagert. Ebenfalls wird die vorhandene Terrasse in die Planung aufgenommen.

2.3 Fläche für Sport und Spiel

2.3.1 Badestrand

Dem ausgewiesenen Strandversorgungskomplexes in Richtung Ostsee vorgelagert befindet sich ein großzügig bemessener Sandstrand - der zentrale Badebereich des Seebades Wendorf. Nach Westen verengt sich der Strandbereich zusehens.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern ist Eigentümer aller Strandbereiche an der mecklenburgisch-vorpommerischen Ostseeküste. Es besteht ein Sondernutzungsvertrag mit der Hansestadt Wismar zur Einräumung von Sondernutzungsrechten an der Wismarbucht. Er beinhaltet die kostenlose Nutzung des Strandbereiches Seebad Wendorf für den Badebetrieb und die Bootslagerung.

Durch die Hansestadt Wismar wird der gesamte Strandabschnitt regelmäßig gereinigt. Von Seiten des Amtes für Tourismus und Werbung wird noch geprüft, ob die Nutzung des Strandes für die Badegäste kurtaxenfrei bleiben wird. Die Badesaison beginnt am 15. Mai und endet am 10. September des jeweiligen Jahres.

Die Hansestadt Wismar plant zur Erhöhung der Attraktivität des Badebetriebes in der Badesaisonzeit einen schwimmenden Badesteg im zentralen Strandbereich zu

errichten. Dieser würde die Beaufsichtigung des Badebetriebes durch die DLRG erleichtern, und es wären somit gute Voraussetzungen für den Schulsport gegeben.

Im ausgewiesenen Badestrandbereich befinden sich Abschnitte mit Bewuchs besonders gefährdeter bzw. geschützter Pflanzengesellschaften.

Gern werden z. B. die schutzwürdigen Strandhaferbestände zum sichtgeschützten Sonnenbaden benutzt, was zu deren Zerstörung führt.

Zur Sicherung schutzwürdiger Bereiche wird im Text (Teil B) die Umgrenzung dieser Flächen festgesetzt.

Darüber hinaus wird der Badebetrieb hier nicht unterbunden.

Der Strandabschnitt zwischen dem zentralen Badebereich und Hoben entlang der Steilküste ist vorrangig als Spazierweg geeignet und somit auch nicht als Badestrand in der Planung ausgewiesen worden. Er wird allerdings bei erhöhtem Wasserstand so schmal, daß das begleitende Strandröhricht durch Tritt zerstört wird.

Durch eine Aufspülung dieses flachen Abschnittes könnte ein besserer Küstenschutz und eine bessere Nutzbarkeit der Uferzone erreicht werden. Diese Maßnahmen sind allerdings nicht Bestandteil dieser Planung.

Badewasser

Die Landesbadestellenkarte weist die Wismarbucht als Badegewässer aus, d.h. das Wasser der Wismarbucht wird im Strandabschnitt von Mitte Mai bis Mitte September im Abstand von je 14 Tagen bakteriologisch untersucht und zwar jeweils am Rettungsturm, am Standort der ehemaligen Kampfbahn und in Hoben.

Aus gesundheitlicher Sicht ist der Gehalt an pathogenen Keimen relevant, außerdem der ph-Wert und die Sichttiefe.

Die EG-Norm über die Qualität von Badewasser hat folgende Grenzwerte festgelegt:

- Gesamt-Coliforme Keime:	10 000 Keime / 100 ml Badewasser
- Fäkalcoliforme Keime:	1 000 Keime / 100 ml Badewasser
- ph-Wert:	6 - 9
- Sichttiefe:	1 m Richtwert 2 m Grenzwert

Die Probenergebnisse seit 1992 weisen im Keimzellenbereich stetige Besserung auf, die ph-Werte waren stets im vorgegebenen Toleranzbereich und die Sichttiefe liegt seit 1994 ebenfalls im vorgegebenen Bereich.

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse ist seit 1992 kein Badeverbot ausgesprochen worden.

Die allgemeinen Verbesserungen der Abwasserqualität durch die baulichen Maßnahmen in der Kläranlage haben sich positiv auf die Bedingungen im Vorflutbereich und im Bereich der Badestelle ausgewirkt und werden auch in Zukunft weitere Verbesserungen bringen.

Neben den bakteriologischen Parametern sind die chemischen Inhaltsstoffe bei der Bewertung der Badewasserqualität auch aus gesundheitlicher Sicht nicht unbeachtlich. Der Rückgang der Fremdeinleiter (Zuckerfabrik, Hafenumschlag, ...) sowie der kontinuierliche Betrieb der Kläranlage Wismar/Wendorf haben die Badewassersituation wahrscheinlich positiv beeinflusst.

2.3.2 Spielflächen

Im zentralen Strandbereich befindet sich ein Spielplatz mit Spielschiff und Drehscheibe mitten im Strandsand. Das Spielangebot wird hier als ausreichend eingeschätzt.

Mit der Neuordnung der Flächen der Hotel-Gaststätte „Seeblick“ sollte der dort vorhandene ehemals öffentliche Spielplatz berücksichtigt werden, d.h. ein kleiner privater Spielbereich ist unbedingt, schon allein für den Hotelbetrieb, umzusetzen.

2.3.3 Sportflächen

Die einst vorhandene Minigolfanlage sollte auch wieder in Zukunft eine Möglichkeit der sportlichen Betätigung im Strandbereich darstellen. Mit der vorgenommenen Festsetzung Sportanlage mit Zweckbestimmung „Minigolfanlage“ sollte sie ein wesentlicher Bestandteil des Erholungsbereiches werden.

Zu diesem Zweck ist diese privatwirtschaftlich in ansprechender Form, und somit auf die derzeitigen Bedürfnisse der Nutzer abgestimmt, wieder zu errichten und zu betreiben.

Eine weitere Sportfläche mit Zweckbestimmung „Beachvolleyball“ ist am öffentlichen Badestrand ausgewiesen.

2.3.4 DLRG

Die DLRG hat bereits im Strandbereich einen vorgefertigten Hochstand. Falls zusätzliche Einrichtungen für die DLRG nötig werden, könnten diese auf den für Strand-service ausgewiesenen Flächen integriert werden.

2.3.5 Versorgungskomplex des Strandbereiches

Unter der allgemeinen Ausweisung „Versorgungskomplex des Strandbereiches“ sind die im Rahmen des Seebadbetriebes erforderlichen Einrichtungen, zu verstehen.

Gastronomie

Neben der gastronomischen Einrichtung im Hotel „Seeblick“ ist für den Strandbereich eine weitere Möglichkeit der Versorgung mit gastronomischen Einrichtungen wie Imbiß, Cafe, Eisdiele oder Gaststätte ausgewiesen.

Öffentliche Toiletten

Öffentliche Toiletten für den Bereich Seebad Wendorf befanden sich bis vor kurzem noch am Strandende im Waldbereich. Diese Lage, weit ab vom zentralen Strandabschnitt, führte zur Zerstörung dieser Einrichtung. Aus diesem Grund ist mit der vorliegenden Planung die Einordnung von öffentlichen Toiletten im neuen Baukörpern des Versorgungskomplexes vorgesehen.

Strandkiosk

Ein Strandkiosk im zentralen Strandbereich könnte die Besucher mit Kleinartikeln des Strandbedarfs (Spiel- und Sportgeräte, Drogerieartikel sowie Kleinimbiß) versorgen.

Öffentliche Telefonzelle

Die Einordnung einer öffentlichen Fernsprechanlage im Strandbereich bietet nicht nur einen erhöhten Komfort im Erholungsgebiet sondern ist ein wichtiger Bestandteil des Notdienst- und Rettungswesens.

2.4 Grünflächen

2.4.1 Grünfläche an der Wendeschleife Rudolf-Breitscheid-Straße

An der Wendeschleife am Endpunkt der Rudolf-Breitscheid-Straße im Übergang zum Erholungsgebiet Seebad Wendorf befindet sich eine große inselartige baumbestandene Rasenfläche.

Teilweise wird sie als Fläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Dabei ist der Bestand an Bäumen zu erhalten. Die befahrbaren Flächen sind mit Rasenfugensteinen zu befestigen, so daß eine maximale Versickerung gewährleistet wird. Der verbleibende Teil dieser Grünfläche wird als solche beibehalten. Er wirkt gliedernd, verbindend und grüngestalterisch in den Siedlungsbereich Wendorf hinein. Diese Wirkung kann durch zusätzliche Baumpflanzungen zu den Straßen hin verstärkt werden.

Zur Zeit wird diese Grünfläche jedoch als Müllbehältersammelplatz für vier Recyclingcontainern genutzt. Diese Container beeinträchtigen den Blick auf den Parkbereich und die Seebrücke. Aus diesem Grund ist der Standort zu verlegen.

2.4.2 Parkartige Grünanlage zwischen dem Sonstigen Sondergebiet Hotel und der Fläche für Spiel und Sport

Die parkartige Grünanlage zwischen der Hotel-Gaststätte „Seeblick“ und dem Strandbereich bildet einen begrenzten Gartenraum. Dieser wurde mit Errichtung der Hotel-Gaststätte „Seeblick“ als englischer Park angelegt.

Auf einer gepflegten Rasenfläche befinden sich vorrangig Buchen. Es fehlt jedoch hinsichtlich der Pflanzverwendung an der nötigen Abwechslung bzw. einem garten-gestalterischen Thema. Es wird vorgeschlagen vorwiegend Buchsbaum und Eibe in die Gestaltung einzubeziehen, da diese hier die nötigen Wuchsbedingungen finden werden und die Gestaltung geometrisch betonter Elemente (Wege, zentrale Plätze) ermöglichen.

Das interne Spazierwegesystem in diesem Parkbereich muß rekonstruiert werden. Der Hauptweg wird beleuchtet. An steilen Abschnitten müssen die Wege eine neue wasserdurchlässige Befestigung erhalten. Ebenfalls ist neues Parkmobiliar aufzustellen. Dabei ist bei Sitzgelegenheiten ein Ostseeblick zu gewährleisten.

Von Seiten des Amtes für Kultur, Schulverwaltung und Sport sowie des Amtes für Fremdenverkehr und Werbung ist zu prüfen, ob und in welcher Weise diese Grünflächen bzw. der gesamte Planbereich für kulturelle sowie touristische Zwecke zur Verfügung stehen sollte.

Im Übergangsbereich von Park zum Wasser hat sich ein waldartiger Aufwuchs am Steilufer gebildet. Die wenigen Seeblicke werden immer wieder versperrt. Ständige Pflegemaßnahmen sind deshalb erforderlich. Besonderes Augenmerk gilt dabei der Gewährleistung des Ostseeblickes von der Terrasse der Hotel-Gaststätte aus.

Die Parkbäume auf dem Grundstück Hotelrestaurant Seeblick sind zu erhalten. Eine attraktive Gestaltung des Gebäudeumfeldes obliegt dem Eigentümer.

2.4.3 Grünverbindung nach Hoben

Parkflächen

Die Grünverbindung nach Hoben bietet durch gepflegte Wiesenflächen mit darauf aufgestellten Bänken und überdachten Banktischen mit Seeblick zahlreiche Möglichkeiten zum Verweilen und Erholen sowie zum Picknick. Die Zugangsmöglichkeiten zum Strand sind in Abständen von ca. 250 m zueinander über mehrere Stahltreppen die Steilküste hinab gegeben.

Der westliche Teil dieses Plangebietes gehört zum Denkmalbereich Hoben, der mit der Denkmalbereichsverordnung neu definiert wurde.

Der Fortbestand der Grünverbindungen ist durch starke Uferabbrüche der Steilküste akut gefährdet. Es ist davon auszugehen, daß das Steilufer entlang der Küstenlinie nach Hoben keine Abbruchküste ist, daß jedoch in unregelmäßigen Zeitintervallen beträchtliche Abbrüche durch Sturmhochwasser auftreten können. Schutzmaßnahmen wurden bislang aus naturschutzrechtlichen Erwägungen abgewiesen.

Zur Einschätzung des Küstenrückganges sollte ein Zeitraum von 50 Jahren betrachtet werden. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden Planung ein Grundstückserwerb von 30 m der zur Zeit landwirtschaftlichen Nutzfläche entlang der Steilküste ausgewiesen, um die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung und die geplante Abwasserdruckleitung sowie den überregionalen Wander-/Radweg zu sichern.

Je nach Erfordernis kann auf dieser Fläche die Verlagerung von Ver- und Entsorgungsanlagen sowie eine neue Wegebeziehung einschließlich weiterer Bepflanzung des Uferstreifens erfolgen.

Hierbei sind heimische Gehölze, vorrangig frucht- und masttragende Gehölze z.B. Eiche, Buche, Vogelbeere, Kastanie, Schlehe, Hundsrose, Faulbaum, Vogelkirsche, Sanddorn, Anwendung finden, darüber hinaus küstentypische Weichhölzer wie Pappel, Weide u.ä.. Auf Großbäume im unmittelbaren Steiluferbereich sollte verzichtet werden; haben doch die Auswirkungen des Hochwassers vom November 1995 gezeigt, daß gerade Großbäume durch die Eigenlast größere Abbrüche hervorgerufen haben.

Die Wismar-Bucht genießt als Durchgangs- und Rastplatz für Zugvögel internationalen Schutzstatus. Aus diesem Grunde ist eine gewisse Sichtabgrenzung zwischen Wasserflächen und Wanderwegen beizubehalten. Die Gestaltung freier Aussichtspunkte ist zu begrüßen, sollte sich jedoch auf den Bereich Seebad Wendorf/Seeblick konzentrieren.

Auf eine Beleuchtung des überregionalen Rad-/Wanderweges von Seebad Wendorf nach Hoben sollte vorerst verzichtet werden. Mit Einführung der Sommerzeit ist von langem natürlichem Licht auszugehen, und eine Beleuchtung ist erst so spät notwendig, daß sie üblicherweise dem ausschließenden Zweck der „Beleuchtung des Heimwegs vom Ortsteil Hoben dienen dürfte“ und somit Vandalismus auch künftig nicht auszuschließen ist. Der Aufwand zu diesem Zweck wäre zur Zeit unangemessen hoch. Darüber hinaus sind im Landschaftsschutzgebiet die Interessen von Nachtinsekten und Nachttieren zu beachten, gegebenenfalls erträgliche Lichtfrequenzen einzusetzen.

Diese Grünverbindung wird widerrechtlich mit dem Pkw aus Richtung Hoben befahren. Eine Absperrung der Wegebeziehung in Form von versenkbaren oder umlegbaren Pollern ist erforderlich. Somit wird die Durchfahrt für Havarie- und Rettungsfahrzeuge gesichert.

Küstenlandschaft

Die vorhandene Steilküste wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung Küstenlandschaft ausgewiesen. In diesem Bereich wurde bewußt auf eine Ausweisung als Badestrand verzichtet, um hier keinen künstlichen Bedarf zu entwickeln, der die Stadt zur Überwachung des Badebetriebes verpflichtet. Darüberhinaus bestehen Ansprüche des Naturschutzes.

Auf der Steiluferböschung hat sich mittlerweile eine dichte Hecken- und Waldrandvegetation ausgebildet bzw. wurde angepflanzt. Diese fördert einmal die Befestigung der Uferböschung (Küstenschutz), zum anderen spielt sie als Nahrungsquelle und Lebensraum verschiedener Kleintierarten eine wichtige Rolle. Es ist die Ansiedlung von Uferschwalben geplant.

Demgegenüber steht dieser Bewuchs als sehr dichtschießendes Sichthindernis den Ausblicken auf die Ostsee entgegen.

Einer Strandaufspülung vor diesem Küstenabschnitt steht auf Grund dieser naturschutzrechtlichen Belange grundsätzlich nichts entgegen. Es besteht allerdings die Notwendigkeit, naturschutzrechtliche Anforderungen bei entsprechenden Küstensicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

2.5 Waldflächen

Der Buchenwald wurde als Küstenschutzwald angepflanzt.

Die Bedeutung Küstenschutz nimmt zudem durch die Errichtung der unmittelbar südlich angrenzenden Reha-Klinik zu.

Typisch für solche Buchenwaldgesellschaften ist infolge der Beschattung ein sehr geringer Unterwuchs, wobei sich bei natürlichem Abgang großer Altbuchen infolge der Durchlichtung neuer Buchenunterwuchs einstellt. Der Höhepunkt der Krautentwicklung weicht der Beschattung durch die Baumkronen zeitlich ins Frühjahr aus, so daß vor der Laubentfaltung der Bäume typischerweise Anemonen, Lerchensporn, Leberblümchen und hier vorrangig Scharbockskraut blühen. An grundwassernahen Standorten befinden sich ebenfalls Eschen und Stieleichen. Der Wald ist durch geeignete forstliche Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen in seinem Bestand zu erhalten und darüber hinaus der Naherholung zu erschließen. Auf gefährdungsfreien Waldabschnitten wird aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes auf intensive Pflege verzichtet, zum Beispiel auf das Beseitigen von Totholz.

Den Lichtungen zur Seeseite entlang des Weges kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Es sind potentielle Wiesenflächen. Aus diesem Grund ist eine ständige Mahd zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs nötig.

Durch das vorhandene Spazierwegesystem im Küstenschutzwald sowie den durchführenden überregionalen Rad-/Wanderweg wird dieser gleichzeitig zum

Erholungswald des Bereiches Seebad Wendorf. Die Begehbarkeit einzelner Wege ist allerdings besonders in der feuchten Jahreszeit nicht zufriedenstellend. Die Hauptwege sollten daher eine neue wasserdurchlässige Befestigung erhalten. Die Art der Befestigung ist mit dem Forstamt abzustimmen.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist zum Wald ein Abstand von 30m einzuhalten. Ausnahmen sind bei der Forstbehörde zu beantragen.

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehrliche Erschließung

Der Bereich Seebad Wendorf ist verkehrlich über die Sammelstraße des Wohngebietes Wendorf, die Rudolf-Breitscheid-Straße, zu erreichen. Diese Straße endet vor dem Bereich Seebad Wendorf in einer Wendeschleife. Abgehend von dieser Wendeschleife erschließt die Ernst-Scheel-Straße die Anlieger des Bereiches Seebad Wendorf.

Der Versorgungskomplex für den Strandbereich wird wiederum abgehend von der Ernst-Scheel-Straße über einen befestigten Weg, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger für diese gesichert ist, erschlossen. Diese Fahrtrasse mit einer max. Breite von 2,5m endet auf dem in Erbaurecht vergebenen Grundstück des Versorgungskomplexes sowie der Minigolfanlage. Somit wird der Hauptstrandweg von jeglichem Fahrverkehr freigehalten.

2.6.2 Ruhender Verkehr

PKW

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Ausweisung von öffentlich-rechtlichen Stellplätzen zur Abdeckung der Bedarfe des gesamten Bereiches Seebad Wendorf einschließlich der Seebrücke getroffen.

Da die gültige Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar keine eindeutigen Richtwerte zur Ermittlung des erforderlichen Bedarfes gibt, wurde unter Beachtung aller Nutzungen und ggf. möglicher Mehrfachnutzungen ein Stellplatzbedarf von ca. 100 Stellplätzen von Seiten der Abt. Verkehrsanlagen als angemessen erachtet.

Die Anzahl der Stellplätze verteilt sich auf folgende Flächen:

- | | | | |
|---|-----|----|-------------|
| - auf die ehemalige Grünfläche nördlich der Wendeschleife Rudolf-Breitscheid-Straße | ca. | 40 | Stellplätze |
| - auf den kleinen Parkplatz an der Zufahrt zur Reha-Klinik | ca. | 20 | Stellplätze |
| - auf der Fläche des Garagenkomplexes gegenüber der zukünftigen Busendhaltestelle | ca. | 40 | Stellplätze |

Auf den genannten Flächen werden ebenfalls Stellplätze für Behinderten-PKW errichtet.

Für zusätzlichen Stellplatzbedarf, der aus heutigen Erkenntnissen nicht zu ermitteln ist, wird in der Planung eine Reservefläche im Bereich der Wendeschleife angeboten.

Sämtliche im Plangebiet zu errichtende Stellflächen sind auf Grund der Nutzung der Strandbereiche mit entsprechenden Vorreinigungsanlagen auszustatten oder über die E.-Scheel-Straße in östlicher Richtung zu entwässern.

Reisebusse

Möglichkeiten zum Abstellen von Reisebussen auf der Fläche des Garagenkomplexes werden geprüft.

Fahrräder

Ebenfalls für den Radfahrverkehr sind Fahrradabstellanlagen vorzusehen. Als Standort werden hierfür der Bereich des Versorgungskomplexes und der Übergangsbereich von Erholungswald zur Grünverbindung Richtung Hoben vorgeschlagen.

2.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Erholungsgebiet Seebad Wendorf ist an das Netz des städtischen Personennahverkehr über die Buslinien A, B und N1 angebunden. Mit den Bau der Reha-Klinik wurde die Busendhaltestelle der drei Linien weiter nördlich an das Ende der Ernst-Scheel-Straße verlegt. Die ehemalige Busendhaltestelle wird aufgehoben bzw. als eine neue Zwischenstation in Richtung Süden (außerhalb des Plangeltungsbereiches) verlegt.

Somit ist auch der Bereich Seebad Wendorf noch günstiger an den Personennahverkehr angeschlossen.

Wünschenswert wäre eine Fährverbindung von Seebad Wendorf zur Altstadt, perspektivisch auch zum Wohn- und Gewerbegebiet Haffeld. Die schon 1992 errichtete Seebrücke würde hiermit ihrer eigentlichen Funktion gerecht werden.

Geh- und Radwege

Ein Geh- und Radweg verbindet in Weiterführung der Rudolf-Breitscheid-Straße das Wohngebiet Wendorf mit dem Erholungsgebiet Seebad Wendorf. Ebenfalls ist die Ernst-Scheel-Straße mit Geh- und Radweg ausgestattet.

2.6.4 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist über ein vorhandenes Leitungssystem der Stadtwerke Wismar GmbH mit Wasser und Gas erschlossen.

Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem und gemäß Entwässerungssatzung der Hansestadt Wismar vom 27.02.1992 zu erfolgen.

Mit der Errichtung der DLRG-Station sind im I.Quartal 1995 im Bereich Seebad Wendorf Abwasserleitungen neu verlegt worden.

Durch das ausgewiesene ebenfalls neu errichtete Abwasserpumpwerk wird das Schmutzwasser des gesamten Bereiches Seebad Wendorf einschließlich der Reha-Klinik abgeleitet.

Die Wartung und Instandhaltung der Entwässerungsanlagen muß gewährleistet sein.

Der Bau einer Abwasserdruckleitung Hoben-Seebad Wendorf parallel zur bereits vorhandenen Wasserversorgungsleitung ist geplant. In der Ortslage Hoben ist ein Abwasserpumpwerk vorgesehen.

In diesem Zusammenhang wird von Seiten des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck die Errichtung eines neuen Schalthauses für die Überwachung der Schifffahrtszeichenanlagen sowie eine gemeinsame Leitungsverlegung (Anschaltung der Richtfeuer über Landanschlüsse) geplant.

Als alternative Lösung zu dem bereits geplanten Schalthaus mit Kabelanschlüssen für die Richtfeuer in der Wisma Bucht in Hoben werden derzeit Untersuchungen über den Einsatz von Solareinrichtungen an einigen Richtfeuern durchgeführt, die gegebenenfalls den Neubau eines Schalthauses mit Kabelanschlüssen in Hoben entbehrlich machen.

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch die HEVAG sichergestellt werden. Im Plangebiet befindet sich ein 0,4 KV Kabel der HEVAG.

Fernmeldeversorgung

Zur Fernmeldeversorgung des Gesamtgebietes ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Durch die Telekom wird die Verlegung von Fernmeldeanlagen gewährleistet.

Im Plangebiet liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG.

Müllentsorgung

Der anfallende Hausmüll wird im Rahmen der geltenden Satzung der Hansestadt Wismar beseitigt.

Im Plangebiet sind die Müllbehälter jeweils auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Der derzeitige Standort des Müllbehältersammelplatzes zur Sammlung von Recyclingmaterial liegt in der zentralen Blickachse zur Ostsee. Aus diesem interessanten Blickwinkel ist der Sammelplatz in weniger offensichtliche Bereiche zu verlegen.

In die Projektplanung für die ausgewiesenen Parkplätze sollte die Verlegung des Wetstoffcontainerstandplatzes einbezogen werden. Es wird eine Fläche bei einem oberirdischen Standplatz von 2,50 x 10 m benötigt.

Die Einfassung mit einer Pergola und die Begrünung ist bei der gärtnerischen Gestaltung vorzusehen.

Begrüßenswert wäre, einen Unterflurstandplatz für diesen disponierten Bereich in Erwägung zu ziehen.

Feuerschutzeinrichtungen

In der Hansestadt Wismar wird der Feuerschutz durch die Städtische Feuerwehr gewährleistet.

Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein.

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 5 h zu bemessen. Entsprechend der Ersten Wassersicherstellungsverordnung (1.WasSV) vom 31.03.1970 (BGBl., Teil

I Nr. 33, S. 387) sind für das Planungsgebiet pro Hektar bebauten Gebietes 288 m³ Löschwasser 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.

2.6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird für eine südliche Erschließung des Strandservice-Bereiches und der Minigolfanlage festgesetzt. Als Kreis der Begünstigten werden die Eigentümer und die Betreiber der dort ansässigen Einrichtungen bestimmt.

Um den Fahrverkehr im Erholungsbereich maximal einzuschränken, wird die Belieferung des durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht begünstigten Bereiches zeitlich begrenzt auf montags 06.00 Uhr bis 10.00 Uhr.
Ebenfalls ist eine Fahrtrasse von 2,5 m ausreichend.

Mit der Ausweisung dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird sichergestellt, daß der Wanderweg am zentralen Strandabschnitt von jeglichem Fahrverkehr freigehalten wird.

Ein Leitungsrecht wird für die im westlichen Planbereich befindliche Abwasserdruckleitung einschließlich Abwasserpumpwerk Hoben zugunsten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar eingeräumt.

2.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung erstreckt sich über einen über langen Zeitraum gewachsenen und nur geringfügig bebauten Bereich. Geplante Eingriffe, wie zum Beispiel durch

- die Errichtung eines Versorgungskomplexes im Strandbereich,
- die Erweiterung der Hotel-Gaststätte „Seeblick“,
- den geplanten Wegebau

sind durch die ebenfalls mit dieser Planung vorgesehenen Umgestaltung eines 30 m breiten Streifens landwirtschaftlicher Nutzfläche entlang der Steilküste ausgeglichen.

Es ist davon auszugehen, daß mit der Planung keine negative Bilanz über Landschaftseingriffe zu ziehen ist. Eine globale Darstellung ist auf Seite 15 ersichtlich.

Biotopwertermittlung B-Plan Nr. 35/94 Seebad Wendorf (Bewertungsschema der Bezirksregierung Rheinland-Pfalz)

Biototyp mit Nr.	Biotopwert	Flächenanteil in m ²		Biotopwertpunkte	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vor Maßnahme	nach Maßnahme
1. versiegelte Flächen (Asphaltwege und Bauflächen)	0	2567	6893	0	0
2. wassergebundene Flächen	0,1	8665	5705	867	571
4. intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3	37930		11379	
10. öffentliche Grünflächen, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8	37910	69460	30328	55568
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9(1) Ziff. 20 und 25 BauGB)	0,6		20890	0	12534
17. Laub- und Mischwald	0,8	48935	48935	39148	39148
20. Hecken	0,7	880	3530	616	2471
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum (Gewässer mit Ufersaum sind belastet, daher Reduzierung des Biotopwertes von 0,8 auf 0,6)	0,6	1200	1200	720	960
		138087	156613	83058	111252

Die Biotowertdifferenz beträgt + 28195 Biotopwertpunkte

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
 Amt für Umwelt und Grünflächen
 Abteilung Grünflächen
 Postfach 12 45
 23852 Wismar



Folgende Maßnahmen wurden zum Schutz von Natur und Landschaft aufgenommen:

Im zentralen Strandbereich befinden sich Strandabschnitte mit Bewuchs von gefährdeten und geschützten Pflanzengesellschaften, wie:

- Robinie (*Robina pseudoacacia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Espe (*Populus tremula*)
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Gemeines Schilf (*Phragmites australis*)
- Reitgras (*Calamagrost epigeios*)
- Strandroggen (*Elymus arenarius*)
- Wiesenflockenblume (*Centaurea jacea*)

Es zeigt sich, daß die Pflanzbestände zum Teil Strandroggen und Flockenblume enthalten, Elemente einer schutzwürdigen Dünenvegetation. Gegenwärtig sind als Trampelpfade zum Strand hin 3 Querungen dieser Fläche erkennbar. Diese sollten mit Spanndrähten und Holzpflocken eingefast und als Strandzugänge ausgewiesen werden. Nur der ca. 5m breite Sandstrand zuzüglich eines 5m breiten Streifens der Vegetation soll als Liegebereich freigelassen werden. Sofern hier in der Tat Strandroggenbestände gefährdet werden, bieten sich als Ausgleichsmaßnahmen an:

- Beseitigung wilder Lager- bzw. Feuerstellen durch Bepflanzung mit Strandroggen und Sanddorn. Dabei sollte der hochwachsenden Sanddorn vorwiegend auf der Strandwaldseite verwendet werden und nicht zum Wasser hin.
- Die vegetationsfremde und an sehr arme Standorte angepaßte Robinie hat die Neigung, warme und nährstoffarme Standorte zu besiedeln und den Boden mit Nährstoffen anzureichern. Dadurch wird einheimischen, an solche Standorte angepaßte Pflanzen die Lebensgrundlage entzogen, zumal ihnen die Robinie in der Konkurrenz überlegen ist. In dem besprochenen Strandpflanzenbestand hat die Robinie eine ausgeprägte Ausbreitungstendenz, und es kann die Reduzierung der Robinie und die Förderung der standortangepaßten Esche und Espe vorgesehen werden, auch das Zwischenpflanzen von Sanddorn. Auf regelmäßig gepflegten also unkrautberäumten Flächen kann die Robinie als optisch sehr ansprechender und schön blühender Baum als Solitärpflanze aber durchaus seine Berechtigung behalten.

Desweiteren wurde im westlichen Teil des Plangebietes die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgenommen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Sicherung zweier vorhandener Sölle einschließlich ihrer naturräumlichen Umgebung.

Das Soll A ist bei einer Tiefe von ca. 2-2,5 m wasserführend. Im Wasser befinden sich Bruchholz, Schrott und Algen.

Der Rand des Solls ist mit Silberweiden (*Salix alba*), Großer Brennesel (*Urtica diploica*) und Großer Klette (*Arctium lappa*) bestanden. Die Weiden sind z.T. bruchgefährdet, die Stämme gespalten, Totholz.

Im leicht hängigen Bereich stehen

- Filzklette (*Arctium tomentosum*),
- Gemeines Schilf (*Phragmites australis*),
- Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*),
- Gemeiner Hopfen (*Humulus lupulus*),

- Bittersüßer Nachtschatten (*Solanum dulcamara*),
- Klebkraut (*Galium aparine*),
- Kälberkropf (*Chaerophyllum temulum*),
- Rauhes Rispengras (*Poa trivialis*),
- Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*),
- Wiesen-Margarite (*Leucanthemum vulgare*).

Im Wasser wurde Wasser-Hahnenfuß (*Ranunculus aquatilis*) vorgefunden.

Das Soll B stellt sich als eine trockene und lehmige Senke dar, die offenbar bei einer Tiefe von 1,5-2,0 m temporär wasserführend ist.

Am leichten Hang des Solls liegen Felssteine und Bruchholz. Zwischen starkbuschigen Mandelweiden (*Salix triandra*) und Silberweiden (*Salix alba*) als Kopfbäume wachsen:

- Gemeiner Hopfen (*Humulus lupulus*),
- Klebkraut (*Galium aparine*),
- Rauhes Rispengras (*Poa trivialis*),
- Große Brennnessel (*Urtica dioica*)
- Efeublättriger Gundermann (*Glechoma hederacea*)
- Hundsrose (*Rosa spec., canina*)
- Vogelmiere (*Stellaria media*)
- Strahlenlose Kamille (*Matricaria matricarioides*)
- Windhalm (*Aspera spica-venti*)
- Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*)
- Breitwegerich (*Plantago major*)
- Acker-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*).

Zum Schutz, Pflege und Entwicklung dieses Naturraumes wurde im Text (Teil B) Pflegemaßnahmen festgesetzt, wie:

- Anlegen eines Gewässerschutzsaumes von 10m
- Köpfen der Weiden
- Reinigung der Sölle von Schrott, Totholz und Schlamm

2.8 Hochwasserschutz

2.8.1 Wasserstände

Die Wasserschwankungen in der Mecklenburger Bucht und ihren Randbuchten wie die Wismar-Bucht werden vorrangig durch das lokale Windfeld und die Windverhältnisse über die Ostsee bestimmt und sind daher unperiodischer Natur. Besonders große Wasserschwankungen treten auf, wenn der Wind über lange Strecken auf die Wasseroberfläche der gesamten Ostsee einwirken kann. Für die Wismar-Bucht sind das Winde aus NO (Hochwasser) und SW (Niedrigwasser) mit Streichlängen von etwa 750 km. Bei anhaltend stürmischen Winden kann es zu extremen Wasserständen kommen, die im Verhältnis zu Hochwasserereignissen an der Nordsee erheblich längere Verweilzeiten haben.

Der höchste gemessene Wert am Pegel Wismar betrug 2,70 m über HN am 13.11.1872, das extremste bekannte Niedrigwasser -2,01 m über HN am 06.11.1911.

**Auszug aus: „Studie zum Hochwasserschutz der Hansestadt Wismar“
STAUN Rostock Juni 1995**

Wasserstände am Pegel Wismar über HN + 1,40 m seit 1872:

Datum	Pegelstand (cm über HN)
13.11.1872	270
25.11.1890	157
19.04.1903	142
31.12.1904	218
30.12.1913	198
09.01.1914	147
07.11.1921	186
02.03.1949	164
11.12.1949	154
04.01.1954	200
14.12.1957	146
14.01.1960	145
12.01.1968	145
15.12.1979	149
12.01.1987	159

Wiederkehrintervall einzelner Wasserstände auf Basis des Zeitraums von 1913 bis 1994:

Wiederkehrintervall (Jahre)	Wasserstand (1994) (cm HN)	Wasserstand (2070) (cm HN)
5	138	156
10	157	157
20	175	193
50	198	216
100	216	234
200	233	251

Für Wismar wurde vom STAUN Rostock, Dezernat Küste, ein Bemessungshochwasserstand von 3,10 m über HN (entspricht 3,20 m über NN) für das Jahr 2070 festgelegt, der inzwischen in den Generalplan Küstenschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern übernommen wurde.

2.8.2 Darstellung der Ufersituation

Die Lage des zu beplanenden Küstenabschnittes in der Wismarbucht begründet die verschiedenartige Wirkungsdimension von Seegang und Hochwasserständen. Seegang, Brandung, Brandungsströmung und Sandtransport sind auf Grund der geringen Windwirklängen und der Dämpfung des einlaufenden Tiefenwasserseegangs gering.

Die Neigung des ufernahen Meeresbodens ist sehr flach, der Strand ist niedrig und schmal; Merkmale eines Boddencharakters sind bei der geringen Dynamik deutlich.

Häufig wird das Steiluferkliff bei dem niedrigen Strand vom Hochwasser erreicht und trotz der geringen Wellenbelastung kommt es zu Abbrüchen. Der abgebrochene Boden bleibt nicht als Kliffußhalde liegen, sondern wird ausgebreitet und sorgt mangels ausgeprägter Transportkräfte für den flachgeneigten Meeresboden.

Die Überflutungsbereiche sind entsprechend einer Studie des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur zum Hochwasserschutz der Hansestadt Wismar auf einem Übersichtsplan (Seite 20) dargestellt.

2.8.3 Beurteilung der Küstensicherungsmöglichkeiten

Bauliche Anlagen, die gemäß ihrer funktionellen Anordnung aus einem natürlichen Sandtransport längs der Küste Sand zur Ablagerung bringen, scheiden aus o. g. Gründen aus. Buhnen oder Wellenbrecher hätten nicht die erwartete aufsandende Wirkung.

Eine Strandaufspülung wäre dagegen aussichtsreich. Der künstliche Sandkörper hat im seeseitigen Teil die Verschleißfunktion, wobei bei der geringen Dynamik eine relativ hohe Lagestabilität zu erwarten ist. Der landseitige Teil ist der Depotkörper, der als Vordüne das Steilufer bei Hochwasser schützt und in Extremsituationen Material abgibt. Es handelt sich in diesem Fall um die geeignetste Methode des Steiluferschutzes, die als einzige Methode auch den Belangen der anderen Abschnitte und Aspekte gerecht wird.

Massive Steilufersicherungen (Steinpackungen u. ä.) werden dagegen auf keinen Fall empfohlen.

Strandaufspülung als Vorzugslösung

Eine Prinzipdarstellung der Aufspülung ist aus dem Lageplan ersichtlich. (Seite 21)

Im zentralen Bereich mit ca. 1 km Länge sollten mit einer spezifischen Einbaumenge von $50 \text{ m}^3 / \text{Ifd. m Küste}$ Vordüne sowie verbreiterte und erhöhte Strandfläche geschaffen werden. Das seewärtige Vortreiben der derzeitigen Uferlinie um 30 bis 40 m für die nächsten Nutzungsjahre könnte erreicht werden. Die Randbereiche schaffen den Übergang zu den ungeschützten Abschnitten, wobei in Richtung Hoben i. M. $30 \text{ m}^3 / \text{Ifd. m Küste}$, in Richtung Wismar i. M. $20 \text{ m}^3 / \text{Ifd. m Küste}$ auf jeweils etwa 200 m ratsam wären. Leewirkungen durch die Aufspülung sind nicht zu erwarten.

Für die Aufspülung im Interesse der Förderung der touristischen Erschließung kommen nur kiesige und sandige Materialien in Betracht.

Nach Kenntnis des Dezernats Küste ist dieses geeignete Spülmaterial in der Wismarbucht vorhanden.

Ebenfalls gibt es von diesem Dezernat die strömungstechnische Bestätigung, daß der beabsichtigte Schutzeffekt der Steilküste tatsächlich auftritt und nicht aufgespültes Material nach dem gleichen Mechanismus wie die Steilküste, nur noch schneller wasserwärts verlagert wird.

Die Möglichkeiten von Küstensicherungsmaßnahmen sollten hiermit nachrichtlich erörtert werden. Es ist nicht beabsichtigt, mit diesem Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festzusetzen. Küstenschutzmaßnahmen sind zu gegebener Zeit in einem separaten Planungsverfahren durchzuführen.

Bemessungshochwasserstand (BHW) = HN + 3,10 m



von der Untersuchung ausgeschlossene Bereiche



Ostsee und Boddengewässer (NN), Seen



Überflutungshöhen bei Bemessungshochwasser



1,5 bis 3,1 m



1,0 bis 1,5 m



0,5 bis 1,0 m



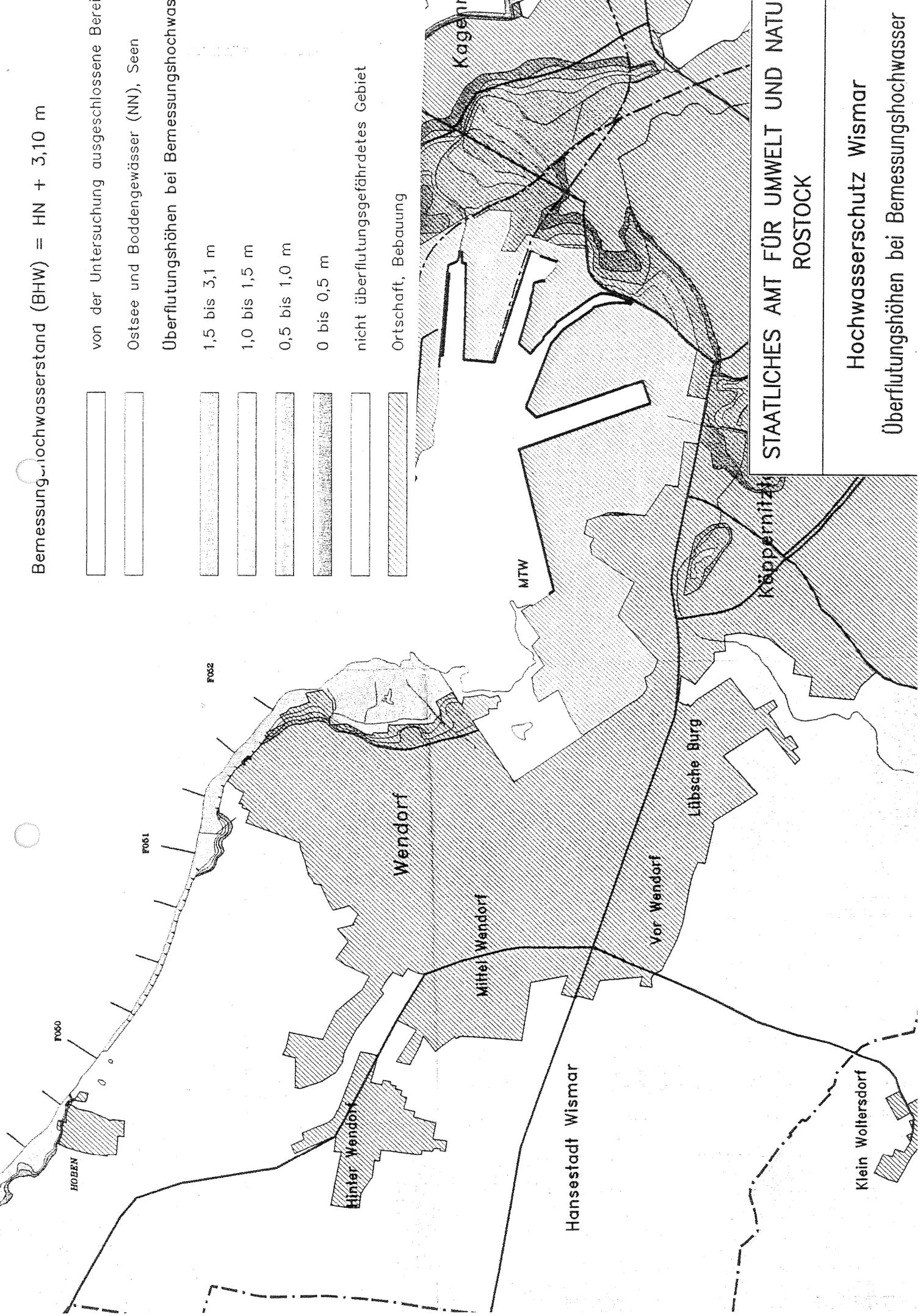
0 bis 0,5 m



nicht überflutungsgefährdetes Gebiet



Ortschaft, Bebauung



STAATLICHES AMT FÜR UMWELT UND NATUR
ROSTOCK

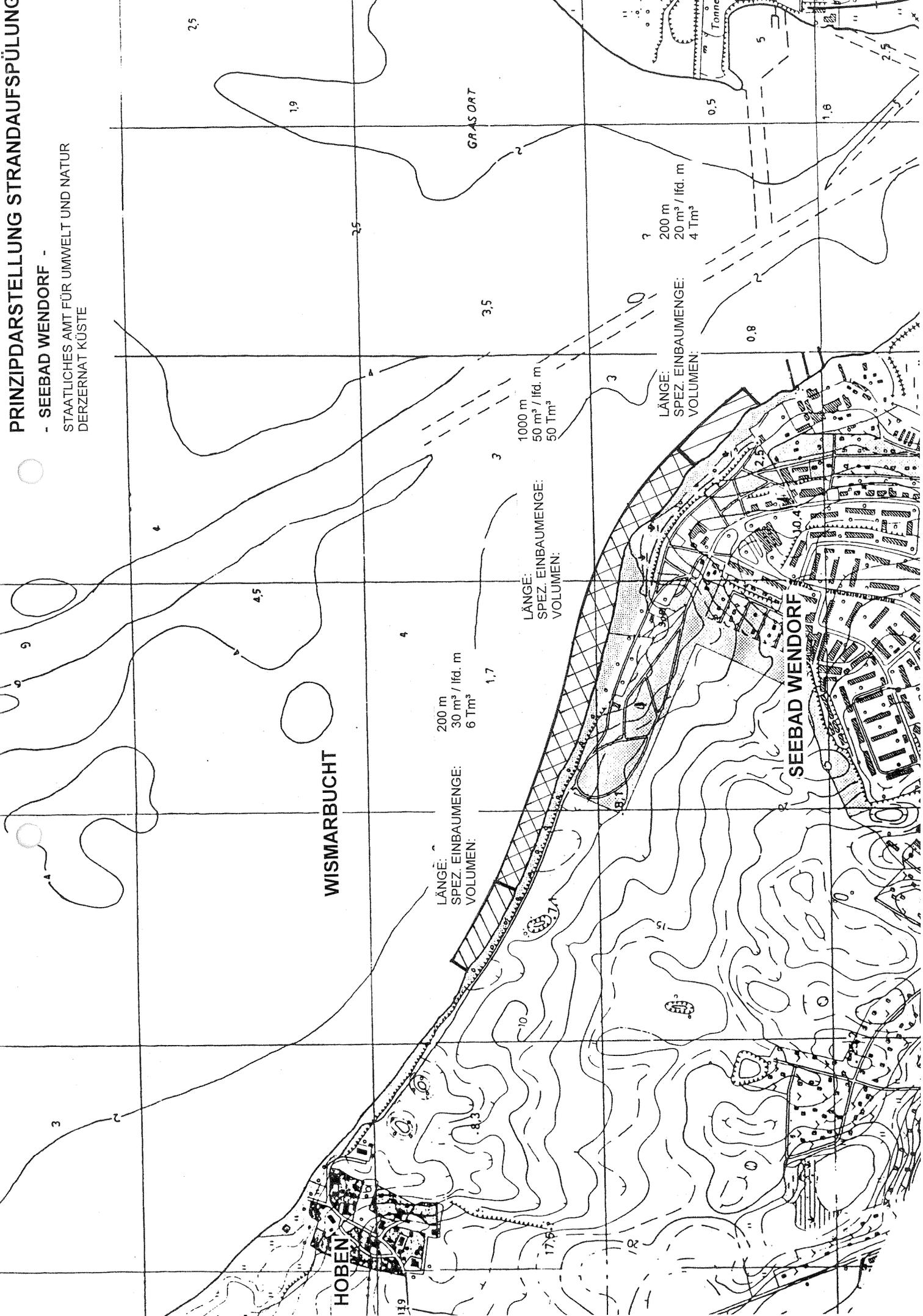
Hochwasserschutz Wismar

Überflutungshöhen bei Bemessungshochwasser

PRINZIPDARSTELLUNG STRANDAUFSPÜLUNG

- SEEBAD WENDORF -

STAATLICHES AMT FÜR UMWELT UND NATUR
DER ZERNAT KÜSTE



2.9 Bodendenkmale

Im Bereich des o. g. Bebauungsplanes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Bodendenkmale (siehe Seite 23) bekannt. Bodendenkmale sind nach § 2 (1) DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen von Bedeutung sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Rückschlüsse auf die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte des Menschen sowie auf Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen in ur- und frühgeschichtlichen Zeiten (§ 2 (5) DSchG M-V). Gemäß (§ 1 (3) DSchG M-V) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Plangeltungsbereich befinden sich Bodendenkmale, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch das fachlich zuständige Landesamt für Bodendenkmalpflege erfolgen darf (§ 7 (7) DSchG M-V).

In diesem Fall ist im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffes gem. § 6 (5) DSchG M-V die anfallenden Kosten zu tragen hat.

Dies kann nur durch eine archäologische Ausgrabung geschehen.

Um deren personelles, zeitliches und letztendlich finanzielles Volumen besser eingrenzen und so auch die nötige Planungssicherheit erlangen zu können, sind langfristig vor Baubeginn konkrete Absprachen zwischen Bauherrn (Verursacher) und Fachbehörde (Landesamt) zu treffen und ist deren Ergebnis in einer Vereinbarung zu fixieren.

3. Auswirkungen des B-Planes

3.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

Flächen	ha	%
Baugebiet	0,73	4,91
- WA-Gebiet	0,11	
- Sonstiges Sondergebiet Hotel	0,62	
Flächen für Sport- und Spielanlagen	1,49	10,02
- Badestrand einschl. Spielplatz	1,20	
- Servicebereich	0,29	
- Sportflächen		
Grünflächen	5,9	39,68
- Parkanlagen	5,33	
- Küstenlandschaft	1,63	
- Geh- und Radwanderwege	0,39	
- Sukzessionsfläche einschl. Sölle	0,80	
Waldflächen	5,67	38,13
- Erholungswald	5,10	
- Geh- und Radwanderwege	0,57	



STEINORT

BAD WENDORF

HINTER WENDORF

WENDORF

WENDORF

HANSESTADT WISMAR
ÜBERSICHTSPLAN
BODENDENKMALE

M 1:10 000

JUNI 1996

E 221 105

Verkehrsfläche	1,07	7,19
- Straßenverkehrsflächen		0,18
- Parkplatzflächen		0,89
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,01	0,07
<hr/>		
Flächen insgesamt	17,15	100
<hr/>		

3.2 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Plangebietes sowie Herstellung aller öffentlichen Anlagen entstehenden Kosten wurden wie folgt ermittelt:

a) Grunderwerb für die Verbreiterung des Grünstreifens	60	TDM
b) Verkehrsflächen		
- Fußgängerpromenade	320	TDM
- Rad-/Wanderweg	400	TDM
c) Beleuchtung		
- Hauptwege Promenade	80	TDM
- Rad-/Wanderweg	120	TDM
d) Öffentliche Parkflächen		
- 1. Ausbaustufe	230	TDM
- 2. Ausbaustufe	350	TDM
- 3. Reservefläche	340	TDM
e) Parkanlage Seebad Wendorf		
f) Grünverbindung Seebad Wendorf - Hoben	195	TDM
g) Küstenschutzwald		
- Wegebau	135	TDM
h) Badestrand		z.Z. keine Angaben
i) Badesteg	100	TDM
j) öffentliche Spiel- und Sportanlagen		z.Z. keine Angaben
k) Küstenschutzmaßnahmen		z.Z. keine Angaben
l) Unterflurstandplatz für Wertstoffcontainer	85	TDM

l) Ver- und Entsorgung	
- Regen- und Schmutzwasserableitung	z.Z. keine Angaben
- Anlagen der Stadtentsorgung	z.Z. keine Angaben
<hr/>	
vorauss. Erschließungskosten insgesamt (Teilbetrag)	2,415 Mio DM

4. **Beschluß über die Begründung**

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar für den Bereich Seebad Wendorf wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 30.01.1996.

Hansestadt Wismar, den 31.01.1996


Dr. R. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar


Huschner
Amtsleiter Bauamt und
Abteilungsleiter Stadtplanung