Anlage 3

# B e g r ü n d u n g

(§ 9 (8) Bau GB

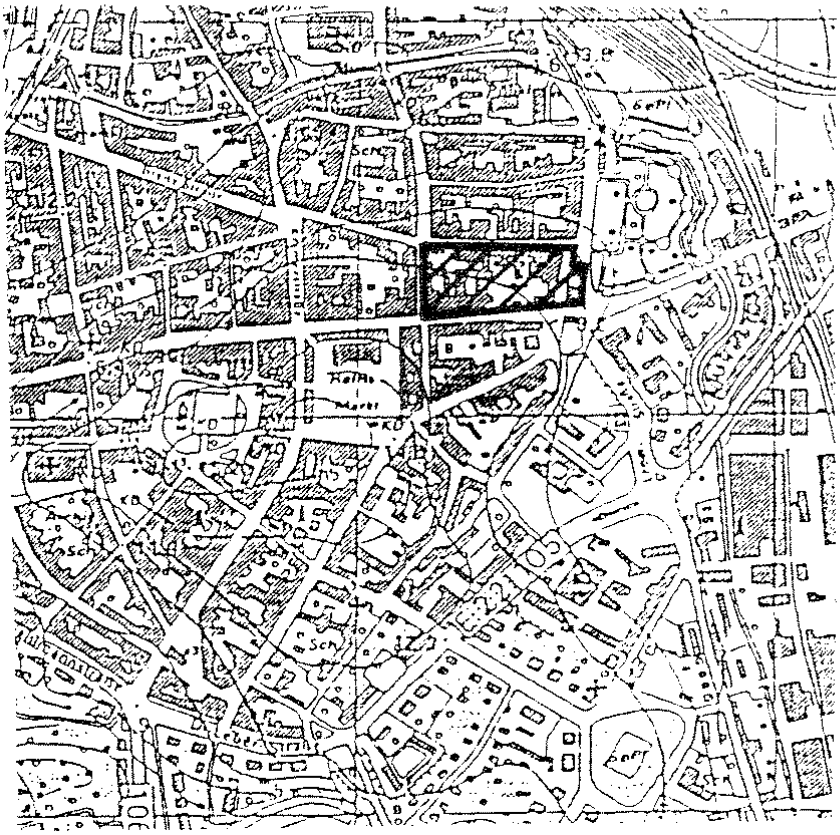
zum Bebauungsplan Nr. 15/91

Altstadtquartier Gerberstraße - Bauhofstraße -
Altwismarstraße - Altböterstraße

(Quartier 30)

Fassung: November 1993

Lageplanausschnitt:



Begründung

Inhaltsverzeichnis


Vorbemerkung

| | | Seite |
|---|---|---|
| 1. | Rechtsgrundlagen | 2 |
| 2. | Städtebauliche Vergleichswerte | 2 |
| 3. | Geltungsbereich - Lage im Raum | 2 |
| 4. | Städtebauliche Ausgangssituation | 3 |
| 5. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Städtebaulichen Rahmenplan | 4 |
| 6. | Planungsgrundsätze | 4 |
| 6.1 | Ziel und Zweck der Planung | 4 |
| 6.2 | Entwicklung aus anderen Planungen | 7 |
| 7. | Verkehrserschließung/Ruhender Verkehr | 7 |
| 8. | Ver- und Entsorgung | 8 |
| 9. | Maßnahmen für den Umweltschutz | 8 |
| 9.1 | Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen | 8 |
| 9.2 | Abfallbeseitigung/Altlasten | 9 |
| 9.3 | Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen | 9 |
| 10. | Bodendenkmalpflege | 10 |

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986
(BGB. I, S. 2253, geändert durch den Einigungsvertrag vom 31. 08. 1990, BGBl. II, S. 889, 1122)
zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) vom 31. 01. 1990 (BGBl. I, S. 132, geändert durch den Einigungsvertrag vom 31. 08. 1990, BGBl. II, S. 889, 1122)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Plan ZVO) vom 30. 07. 1981 (BGBL. I, S. 833)

- Bauordnung (Bau O) vom
20. 07. 1990 (GBl. I Nr. 50, S. 950) - EinfG Bau O -

2. Städtebauliche Vergleichswerte/Flächenwerte

| | |
|---|---|
| Größe des Bebauungsplangebietes: | ca. 1,38 ha |
| Besonderes Wohngebiet: | ca. 0,50 ha |
| Mischgebiet: | ca. 0,55 ha |
| Private Grünflächen: | ca. 0,28 ha |
| Verkehrsflächen: | ca. 0,05 ha |

3. Geltungsbereich/Lage im Raum

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

- Gerberstraße

- Bauhofstraße

- Altwismarstraße

- Altböterstraße

einschließlich des südlichen Teiles der Verkehrsinsel zwischen der Bauhofstraße und der Verlängerung der Dr.-Leber-Straße.

Die Lage des Altstadtquartieres 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:

1717 - 1748, 1749/1, 1749/2, 1750/1, 1750/2, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1602, 1603, 1594 teilweise.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

Das innerstädtische Quartier zwischen Altwismarstraße, Gerberstraße, Altböterstraße und Bauhofstraße 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. Zum Grundrißsystem der entstehenden Stadt gehört auch die im Zuge der Verbindung von Lübeck über Wismar nach Rostock als West-Ost-Achse fungierende Altwismarstraße.

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

Die Altwismarstraße stellt als frühere Haupthandelsachse und als Ost-West-Achse der Stadt auch heute noch das räumliche Rückgrat und die wichtigste Kommunikationsachse der Stadt dar. 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 Altwismarstraße.

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 der 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 Quartierbebauung. 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 der Altwismarstraße 1-27 ist als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Der übrige Bereich der Altböterstraße - Gerberstraße sowie der Bauhofstraße 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: Flurstücke Nr. 1746, 1747, 1748, 1749/1, 1749/2, 1750/1, 1750/2, 1751-1755, 1756 (teilweise), 1757, 1717 (teilweise), 1743-1745

Besonderes Wohngebiet: Flurstücke Nr. 1717 (teilweise), 1718-1722, 1756 (teilweise)

Allgemeines Wohngebiet: Flurstücke Nr. 1723-1742

6. Planungsgrundsätze

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Altstadtquartier Gerberstraße - Bauhofstraße - Altwismarstraße - Altböterstraße gehört als Zentrumsquartier der historischen Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz gelegen, zu einem wichtigen Bereich im Zentrum der Mittelstadt Wismars. Das Quartier wird an 2 Seiten durch die Fußgängerzone der Altstadt umgrenzt.

Die städtebauliche Struktur des Quartiers wird im wesentlichen durch Mißstände in Form von Baulücken gestört.

Die Baulückenerschließung ist wie folgt vorzunehmen:

Altwismarstraße 7-17

Es sind Neubauten in Anlehnung an die vorhandenen Quartierstrukturen unter Wahrung der Maßstäbe in einer Funktionsmischung von Verkaufseinrichtungen, Büros und Wohnungen und Tiefgarage 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 bis auf das Gebäude Altwismarstraße 7 als Giebeltyp zu gestalten und mit Satteldächern zu der Proportion und Maßstäblichkeit aus der Kleinteiligkeit der umgebenden Bebauungen abzuleiten.
Die Erschließung, d. h. Zufahrt und Abfahrt soll von der Gerberstraße aus eingehaust über den Innenhof des Quartiers erfolgen.

Da die Grundstücke in der Altwismarstraße 7-17 eine typische Ausprägung eines Mischgebietes mit Läden, Büros, Gastronomie und Wohnungen aufweist, soll der Charakter in Form der Nutzung für neu zu errichtende Gebäude gewahrt werden. Dieses kommt vor allem der im Gebiet zu erhaltenden 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, durch ihren im Bestand schon vorhandenen hohen Überbauungsgrad wesentlich zur Funktionsmischung des Gebietes bei.

Um den städtebaulichen Eigenarten in diesem Bereich Rechnung zu tragen, soll ein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung, wie im Bebauungsplan festgesetzt, auch für Neubauten angesetzt werden, damit in Verbindung mit einer für das Mischgebiet zulässigen Nutzung der vorhandene städtebauliche Mißstand in Form der Baulücke Altwismarstraße 7-17 beseitigt werden kann.

Altböterstraße 1-3

Die Straße besteht beidseitig ausschließlich aus Gebäuden in Traufenstellung. Daher wird für die Baulücke eine 3-geschossige Bebauung in Traufenstellung vorgeschlagen, in dem neben Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzung ausgewiesen wird.

Gerberstraße

Der vorhandenen Bebauung, überwiegend um die Jahrhundertwende entstanden, liegt der Traufseittyp zugrunde.
Die Lücke Nr. 1 sollte diesen Typ beibehalten. Das Gebäude wird als 4-geschossiges Wohnhaus mit Durchgang im Erdgeschoß vorgeschlagen.
Das Gebäude Nr. 9 a und 19 enthält eine Durchfahrt, welche auch weiterhin für die Zu- und Abfahrt für die Tiefgarage Altwismarstraße 7-15 genutzt werden soll.

Bauhofstraße

Auch hier handelt es sich um eine vohandene Bebauung in Traufenstellung. Bis auf das Gebäude Nr. 1 im Süden der Bauhofstraße ist die Straße räumlich als einseitig bebaut zu betrachten.
Die Fläche der "Insel" zwischen Bauhofstraße und Verlängerung Dr.-Leber-Straße ist bisher nur durch eingeschossige bauliche Einrichtungen des Nahverkehrs (Fahrkartenschalter) genutzt.
Die Lücke Nr. 12, bisher ein eingeschossiges Wirtschaftsgebäude, nur ca. 3-4 m tief stellt städtebaulich eine sehr unbefriedigende Lösung dar und soll deshalb durch ein dreigeschossiges Wohngebäude, im Erdgeschoß mit Läden, in Traufenstellung ersetzt werden.
Für das Gebäude besteht die Möglichkeit, einen Durchgang, wie er bereits in der Ecke zur Gerberstraße besteht, wieder aufzunehmen.
Die bereits erwähnte Verkehrsinsel sollte neben dem vorhandenen ÖPNV-Haltepunkt neu gestaltet werden. Nach Verlagerung des ZOB zur Wasserstraße ist der Abbruch des Schaltergebäudes und Neubauten in Pavillonbauweise mit offenen Durchgängen bzw. Verbindungsdächern in Leichtbauweise zur möglichen Aufnahme von:

- einer Trafostation (Ersatz für Bauhofstraße 12)

- öffentliche WC

- Zeitungskiosk

- Imbisverkauf

einschließlich der Schaffung von Fahrradabstellplätzen geplant.

Die Bauhofstraße soll als Anliegerstraße genutzt werden, nachdem die noch für den Busbahnhof genutzte Straße freigegeben wird.
Dabei sind dann auch Haltemöglichkeiten von Taxi-Fahrzeugen in unmittelbarer Nähe des östlichen Auftaktes der Fußgängerzone zu berücksichtigen.

6.2 Entwicklungen aus anderen Planungen

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.

7. Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

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

Die Gerberstraße dient als Sammelstraße der Altstadt, die Bauhofstraße ist perspektivisch als Anliegerstraße vorgesehen.
Die Altwismarstraße und Altböterstraße sind Teile der das Quartier begrenzenden Fußgängerzone.

Die Belieferung der Einrichtungen erfolgt überwiegend von außen. Das bedeutet, daß die Einrichtunen, 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 im vollen Umfang im Bebauungsplangebiet bzw. unmittelbar angrenzenden Altstadtbereich abgedeckt werden, da dazu nur begrenzte Voraussetzungen auf Grund der Verkehrsanbindung gegeben sind.

Durch die Schaffung der Tiefgarage unter den Gebäuden Altwismarstraße 7-15 wird ein Teil der Stellplätze im Quartier nachgewiesen.

Weitere Zufahrten aus der Gerberstraße können nur eine begrenzte Stellplatzanzahl auf angrenzenden Grundstücken abdecken. Für eine Lösung des ruhenden Verkehrs sind gesamtstädtische Planungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs am Altstadtrand notwendig.

Der Quartierinnenraum bleibt den Bewohnern als begrünter Freiraum vorbehalten.

Er dient gleichzeitig als 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.

## 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.
Die Wasserversorgung ist mit den Stadtwerken Wismar abzustimmen.

In der Altböterstraße ist seit Anfang 1992 Schmutz- und Regenwasserkanalisation vorhanden, mit Anbindung an den Nordsammler.
In den übrigen Straßenzügen liegen alte, zum Teil zerfallene Mischwassersammler, Altwismarstraße DN 200/225 Stz, Bauhofstraße DN 375 Stz sowie Gerberstraße DN 225 Stz, die einer Erneuerung im Trennsystem bedürfen. Die Verbesserung der Abwasserbehandlung ist als gesamtstädtisches Problem in Arbeit.
Die anfallenden Abwässer sind über das vorhandene Entwässerungnetz der Kläranlage Wismar zuzuführen. Für die Einleitung von Abwässern in das Entwässerungsnetz ist dabei die Entwässerungssatzung der Hansestadt Wismar zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Um eine vollständige fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes zu erreichen, ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Die Erdgasversorgung erfolgt über ein überregionales Ferngasnetz, die eine Gasversorgung zu Heizzwecken ermöglicht.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über ein Niederspannungsnetz. Im Plangebiet wird für die Verlegung der Trafostation "Lindengarten" eine mögliche Ersatzfläche im Bereich der Verkehrsinsel Bauhofstraße vorgeschlagen.

## 9. Maßnahmen für den Umweltschutz

### 9.1 Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen

Für Mischgebiete, die dem Wohnen und der 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.

Für das Besondere Wohngebiet werden als Immissionsrichtwerte "Außen" tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) vorgeschrieben. Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gelten gleichermaßen.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind im Planungsgrundsatz berücksichtigt.

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

Die Gerberstraße ist als Sammelstraße innerhalb der Altstadt von übergeordneter Bedeutung und für den Verkehrsfluß zu erhalten.
Die Zufahrten zur Tiefgarage Altwismarstraße 7-15 sind unterirdisch eingehaust, so daß Lärmimmissionen im Innenhofbereich ausgeschlossen werden.

## 9.2 Abfallbeseitigung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten, daß sowohl von der Baustelle als auch vom fertigen Objekt eine vollständig geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar erfolgen kann.

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:

- Altböterstraße 5 - ehemalige chemische Reinigung

- Altwismarstraße 15 - ehemalige Schlosserei

Die Kenntnisse beruhen auf einer Erfassung des Umweltamtes der Hansestadt Wismar.

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 Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 Abfallgesetz verpflichtet.
Darüber hinaus sollte durch den Grundstückseigentümer für den Fall des Vorliegens solcher Anzeichen an die zuständige Behörde Auskünfte gemäß § 11 Abs. 4 des Abfallgesetzes erteilt werden.

## 9.3 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

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.

Dazu sind im Bebauungsplan Bereiche ausgewiesen, auf denen Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume im Plangebiet zu tätigen sind. Desweiteren ist der private Innenhof zu begrünen und zu bepflanzen. Der Minimierung des notwendigen Eingriffes dient auch die Festsetzung, die Wegebeziehung im Quartier mit atmungsfähigen Belägen zu verbessern sowie zusammenhängende private Grünflächen entstehen zu lassen, die zum Teil durch den Abbruch baufälliger Gebäude entstehen.

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

10. Bodendenkmalpflege

Das zum Wismarer Stadtkern gehörende Gebiet des Quartieres 30 ist aus bodendenkmalpflegerischer Sicht von Bedeutung.

Das stadtgeschichtliche Museum weist darauf hin, daß vor Beginn der Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen entsprechend des Verursacherprinzipes zu tätigen sind. Dabei sind die Belange der örtlichen Bodendenkmalpflege zu beachten.

Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
der Hansestadt Wismar

HANSESTADT WISMAR