

**BEGRÜNDUNG**  
**§ 9 Abs. 8 BauGB**

**Bebauungsplan Nr. 69/08**  
**„Südöstlicher Altstadttrand“**  
**1. Änderung**



© GeoBasis-DE/M-V 2020

## Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
  - 1.1. Allgemeines
  - 1.2. Geltungsbereich
  - 1.3. Einordnung der Planung, Planverfahren
  - 1.4. Rechtsgrundlagen
  - 1.5. Planungsabsichten und Ziele
    - 1.5.1. Heutige Nutzung
    - 1.5.2. Bisherige Planungen
    - 1.5.3. Aufgabenstellung, Ziele der Planung
2. Planinhalt
  - 2.1. Festsetzungen
  - 2.2. Erschließung
    - 2.2.1. Verkehr
    - 2.2.2. Ver- und Entsorgung
    - 2.2.3. Brandschutz
  - 2.3. Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz
    - 2.3.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
    - 2.3.2. Immissionsschutz
    - 2.3.3. Grünordnung / Artenschutz
  - 2.4. Bau- und Bodendenkmalpflege
  - 2.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes  
Städtebauliche Zahlen und Werte

## **1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

### **1.1. Allgemeines**

In dem seit dem 23.08.2014 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69/08 ist u.a. ein Baugebiet als Sondergebiet Parkpalette festgesetzt. Hier sollte eine zweigeschossige Parkpalette errichtet werden, jedoch ist eine Realisierung in einem absehbaren Zeitraum nicht wirtschaftlich darstellbar.

Auf der Fläche wird derzeit provisorisch ein unbefestigter bewirtschafteter Parkplatz mit einer Schotteroberfläche betrieben, die bereits mehrfach nach nur kurzen Nutzungsperioden instandgesetzt werden musste.

Das Parkraumkonzept für die Altstadt der Hansestadt Wismar von 2013 weist für den Standort eine sehr hohe Frequentierung und Akzeptanz bei Beschäftigten, Anwohnern und Besuchern des historischen Stadtzentrums aus. Daher ist eine schnelle und nachhaltige bauliche Umsetzung dieses Kfz-Stellplatzangebotes für die weitere städtebauliche Entwicklung und Qualifizierung des Altstadtringes insbesondere im Bereich der Turmstraße sehr wichtig.

Um statt der festgesetzten Parkpalette eine öffentliche ebenerdige Parkplatzanlage errichten zu können, sind die Festsetzungen im Bebauungsplan im Bereich des Sondergebietes Parkpalette zu ändern in „Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche“. Zudem ist im Bereich ein Baufeld zur Errichtung eines öffentlichen WC-Gebäudes auszuweisen.

### **1.2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-Altstadt.  
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69/08 umfasst ca. 4.780 m<sup>2</sup>.

Er wird begrenzt:

im Nordwesten: durch die Grünfläche an der Turmstraße

im Norden: durch die Zufahrt zur Kindertagesstätte (Planstraße A)

im Südosten: durch eine Linie im Abstand von 25 – 50 m zur Dr.-  
Leber-Straße (Busparkplätze)

im Südwesten: durch die Zufahrt zu den Parkplätzen Turmstraße  
(Planstraße B)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von fol-  
genden Flurstücken:

aus der Flur 1:

1869/5; 1869/6, 1870/2; 1871/1; 1872; 1873; 1874; 1875; 1876;  
1877; 1878; 1879; 1880; 1881; 1882; 1884/4; 1914; 1915 und 1916

### **1.3. Einordnung der Planung, Planverfahren**

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69/08, 1. Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, die Errichtung von öffentlichen Kfz-Parkplätzen ist hier zulässig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69/08 wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden. Dies darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden, wenn die zu versiegelnde Fläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69/08 beträgt lediglich ca. 4.780 m<sup>2</sup>, die zu versiegelnde Fläche entsprechend weniger.

Ein weiteres Kriterium ist gemäß § 13a BauGB die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Auch dieses trifft am Standort zu. Die Fläche wurde bereits in der Vergangenheit als Parkplatz genutzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. In diesem kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **1.4. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

## **1.5. Planungsabsichten und Ziele**

### **1.5.1. Heutige Nutzung**

Der Planbereich wird seit 1997 nach Rückbau der ehemaligen Kindertagesstätte als provisorischer öffentlicher Parkplatz genutzt. Dieser Bereich umfasst momentan ca. 170 ebenerdige PKW-Stellplätze und sechs Busstellplätze.

### **1.5.2. Bisherige Planungen**

Die derzeitige Planung sieht entsprechend der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69/08 die Errichtung einer zweigeschossigen Parkpalette bis zu maximal 400 PKW-Stellplätzen vor.

### **1.5.3. Aufgabenstellung, Ziele der Planung**

Auf Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 24.11.2011 beschlossenen „Konzeptes Ruhender Verkehr Altstadt Wismar“ (Parkraumbewirtschaftungskonzept) soll auf der Fläche des derzeit provisorischen, unbefestigten Parkplatzes mit einer Schotteroberfläche zwischen Turmstraße und Dr.-Leber-Straße eine attraktiv gestaltete ebenerdige Stellplatzanlage mit ca. 114 PKW-Stellplätzen entstehen.

Da dieser Standort neben der Nutzung durch Anwohner und Beschäftigte der Altstadt sowie durch andere Bürger der Stadt und des Umlandes eine besonders wichtige Funktion für touristische Besucher des UNESCO-Welterbes hat, ist zusätzlich in Ergänzung zur Stellplatzanlage die Errichtung einer „Willkommensstation“ einschließlich öffentlicher WC-Anlagen und eines Informationspunktes (Stadtplan, Flyer) vorgesehen.

## **2. Planinhalt**

### **2.1. Festsetzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69/08 werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zur Errichtung der Stellplatzanlage einschließlich Zuwegungen, zugehöriger Nebenanlagen wie z.B. Kassenautomaten, Elektroladestationen und unbefestigter Flächen (Grünflächen) für festgesetzte Baumstandorte

Die Stellplatzanlage soll ebenerdig attraktiv gestaltet werden und aktuellen Nutzungsansprüchen genügen. Hierzu kann beispielsweise ein Angebot an Elektroladestationen gehören. Barrierefreie Parkplatzangebote sind vorzugsweise in der Nähe der Gemeinbedarfsfläche und des Zugangs zur Altstadt Richtung Bergstraße anzuordnen.

Als Kompensation für zwei am Standort zu fällende geschützte Bäume und um eine Durchgrünung der Stellplatzanlage auch als Schattenspender für die abgestellten Fahrzeuge zu erreichen, werden neben dem Erhalt eines besonders prägnanten vorhandenen Kastanienbaumes mit einem Kronendurchmesser von ca. 14 m unmittelbar angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche (Planzeichnung Teil A) die Anpflanzung und der Erhalt von mindestens 14 Bäumen einschließlich Baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste festgesetzt (Text Teil B Nr. 6).

- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zur Errichtung eines Gebäudes mit maximal einem Vollgeschoss zur Unterbringung von WC-Anlagen sowie von Einrichtungen für die Stadtinformation (Informationspunkt) einschließlich zugehöriger befestigter und unbefestigter Freianlagen sowie Spielgeräte

Das ermöglicht einem künftigen Parkplatzbetreiber beispielsweise die Schaffung einer Informationsstelle als ersten Anlaufpunkt für Besucher der Stadt sowie sanitärer Anlagen und kann zur Erhöhung der Attraktivität des Standortes insbesondere für auswärtige Gäste beitragen.

## **2.2. Erschließung**

### **2.2.1. Verkehr**

#### Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von der Dr.-Leber-Straße über die bereits vorhandene Anbindung Planstraße B aus. Der Einmündungsverkehr von der Dr.-Leber-Straße wird über eine Lichtzeichensignalanlage geregelt.

Eine verkehrsmäßige Verbindung zwischen der Planstraße B und der Turmstraße sowie zur Planstraße A ist nur für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen.

#### Stellplätze

Im Planbereich wird zur Errichtung öffentlicher Kfz-Stellplätze eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Hier sollen insgesamt ca. 114 bewirtschaftete PKW-Stellplätze entstehen.

Unmittelbar angrenzend zum Plangebiet befinden sich

- südwestlich der Planstraße B eine weitere PKW-Stellplatzanlage mit ca. 100 Stellplätzen sowie

- südöstlich des Plangebietes 1. Änderung ca. 10 Stellplätze für Reisebusse

#### ÖPNV

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich an der Dr.-Leber-Straße sowie am Lindengarten Haltestellen des ÖPNV für mehrere städtische und regionale Buslinien.

Der Bahnhof der Deutschen Bahn AG sowie der Zentrale Omnibusbahnhof liegen fußläufig in ca. 700 bis 900 m Entfernung zum Plangebiet.

Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist somit gegeben.

#### Fuß- und Radverkehr

Die fußläufige Verbindung, auch nutzbar für den Radverkehr, von der öffentlichen Parkfläche zur Altstadt erfolgt vorwiegend über die Gemeinbedarfsfläche, den bereits gestalteten Fußgängerbereich nordwestlich der Planstraße A, die Turmstraße, Bergstraße Richtung Marktplatz.

Zusätzliche Anbindungen sind Richtung Planstraße A (u.a. zur Kindertagesstätte) sowie zu den unmittelbar angrenzenden Busparkplätzen Richtung Dr.-Leber-Straße vorgesehen.

### **2.2.2. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den beabsichtigten Nutzungen Öffentliche Stellplatzanlage und Gemeinbedarfsfläche mit WC-Anlagen kann am Standort sichergestellt werden.

Auf die notwendige Erhaltung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet wird hingewiesen. Die Baumaßnahmen sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Die Anforderungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Elektroenergie, Wasser, Abwasser und ggf. anderen Medien sind im Zuge der Ausführungsplanung durch den Bauherren bzw. Erschließungsträger zu präzisieren. Die erforderlichen Leistungen sind dann von diesem mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern zu vereinbaren.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH. Netzanschlüsse für Trinkwasser sind ausgehend von der Turmstraße und der Dr.-Leber-Straße möglich.

Die Stadtwerke Wismar GmbH stellt der Hansestadt Wismar gemäß Konzessionsvertrag kostenlos Löschwasser zur Verfügung. Der Löschwasserbedarf beträgt an diesem Standort 96 m<sup>3</sup>/h. Die notwendigen technischen Anlagen (Entnahmestellen und ggf. größere Rohrdimensionen) sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu ermitteln. Die Vorhaltung und Bereitstellung von Löschwasser ist durch eine separate Vereinbarung zwischen der Stadtwerke Wismar GmbH und dem Erschließungsträger zu regeln.

#### Abwasserentsorgung

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten.

Für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind durch den Erschließungsträger Abstimmungen mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen.

Die Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen der Hansestadt Wismar – Abwassersatzung der Hansestadt Wismar – ist zu beachten.

#### Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH in der Nieder- und Mittelspannung. Netzanschlüsse für Strom sind ausgehend von der Turmstraße und der Dr.-Leber-Straße möglich.

#### Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH. Netzanschlüsse für Erdgas sind ausgehend von der Turmstraße und der Dr.-Leber-Straße möglich.

#### Fernmeldeversorgung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind bei Bedarf zu erweitern.

Die Fernmeldeversorgung kann durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch einen anderen privaten Anbieter gesichert werden.

#### Abfallentsorgung/Straßenreinigung

Die Abfallentsorgung und die Straßenreinigung erfolgen auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar vom 01.12.2014 und die Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar vom 29.10.2009 in der jeweils gültigen Fassung.

Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

### **2.2.3. Brandschutz**

#### 1. Zufahrt

Die Zugänglichkeiten im Planungsgebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

#### 2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfsleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen (siehe auch Pkt. 2.4.2. Wasserversorgung)

Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das bestehende Hydrantennetz zu überprüfen und ggf. instand zu setzen.

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

### **2.3. Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz**

#### **2.3.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition**

##### **Altlasten / Abfall**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schadstoffbelastungen im Boden bekannt, konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen

im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz liegen nicht sicher vor.

Allerdings wurden im Umfeld bei Baumaßnahmen abfallrechtlich erhebliche Schadstoffbelastungen der Auffüllung festgestellt, welche sich wahrscheinlich in den Geltungsbereich der 1. Änderung ausdehnen. Es ist deshalb bei Bodenabtrag die LAGA M 20 mit Probenahme nach LAGA PN 98 anzuwenden.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

#### 1. Abfallentsorgung - Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll entsprechend Gewerbeabfallverordnung § 8 bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung vorbereitet werden (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik) und ist zu dokumentieren.

Dabei gilt auch das Vermischungsverbot nach § 9 KrWG (im Rahmen der Beseitigung auch i.V.m. § 15 (3) KrWG) und für gefährliche Abfälle i.V.m. § 3 (5) KrWG.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Nachweise der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung bzw. -verwertung sind der Unteren Abfallbehörde entsprechend §§ 8 (3) GewAbfV auf Verlangen vorzulegen.

#### 2. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser

Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

### **Kampfmittelbelastung**

Das Plangebiet ist entsprechend dem Geoportal Mecklenburg-Vorpommern als kampfmittelbelastet gekennzeichnet. Hier fanden 1945 Kampfmittelabwürfe statt. Aufgrund der Nutzung nach erfolgter Munitionsberäumung in den vergangenen Jahren (Bürohaus, Kindertagesstätte, Parkplatz) ist jedoch von einer akuten Gefährdung nicht auszugehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

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

### **2.3.2. Immissionsschutz**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69/08 wurde am 21.06.2019 durch das Ingenieurbüro für Schallschutz (ibs) Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln das Gutachten Nr. 19-06-7 „Verkehrslärmuntersuchung zum Neubau einer öffentlichen Parkfläche an der Turmstraße (Parkplatz Nord) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69/08 der Hansestadt Wismar“ erarbeitet. Das Gutachten wird als Anhang/ Anlage der Begründung beigelegt.

In der Zusammenfassung dieses Gutachtens ist erörtert:

*„Für die Beurteilung des geplanten ebenerdigen Parkplatzes Nord an der Turmstraße, der im Rahmen einer anstehenden Änderung des Be-*

*bauungsplanes Nr. 69/08 dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden soll, sind die Regelwerke für Verkehrslärmimmissionen maßgebend. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der geplante Parkplatz Nord die immissionsschutz- und planungsrechtlichen Immissionsanforderungen einhält und keine Lärmimmissionskonflikte bzw. Erfordernisse für Lärmschutzmaßnahmen auslöst. Dies gilt auch dann, wenn die Vorbelastungen durch den bestehenden Parkplatz Süd und den Bus-Parkplatz, die im Bebauungsplan Nr. 69/08 bereits als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind, den Lärmimmissionen durch den Parkplatz Nord hinzugerechnet werden bzw. wenn die Beurteilung auf die Summe sämtlicher Verkehrslärmquellen einschließlich der Straßen abgestellt wird.“*

*[Zitate aus dem Gutachten sind kursiv dargestellt]*

### **2.3.3. Grünordnung / Artenschutz**

Die Natur- und Artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Fachbüro STADT LAND FLUSS Hellweg & Höpfner PartG mbH, Rabenhorst untersucht, ein entsprechendes Gutachten vom 25.08.2020 liegt vor und wird als Anhang/ Anlage der Begründung beigelegt.

Eine im Plangebiet vorhandene besonders prägnante Weißblühende Roßkastanie mit einem Kronendurchmesser von ca. 14 m ist zu erhalten; eine entsprechende Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung Teil A. Des Weiteren wird im Text Teil B Nr. 1.3 und Nr. 4.3. festgesetzt, dass im Wurzelschutzbereich des zur Erhaltung festgesetzten Baumes Versiegelungen mit Ausnahme teilversiegelter Fußwege nicht zulässig sind. Der Wurzelschutzbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Zwei weitere, jüngere Bäume, eine Weißblühende Roßkastanie und eine Walnuss sollen im Rahmen der Parkplatzumgestaltung abgenommen werden. Bäume, die einen Stammumfang von > 100 cm sind nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) als geschützte Bäume einzustufen, bei beabsichtigten Fällungen sind Ausnahmegenehmigungen bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu beantragen.

Zwischenzeitlich wurden die Bäume geprüft: die Walnuss hat einen Stammumfang von 0,94 m, hier ist keine Ausnahmegenehmigung für die Fällung erforderlich.

Für die abzunehmende Roßkastanie mit einem größeren Stammumfang liegt die von der UNB am 24.02.2021 erteilte Genehmigung nach § 18 Abs. 3 Naturschutzausführungsgesetz (Fällgenehmigung) vor.

Gemäß Text Teil B Nr. 6 ist eine Anpflanzung und Erhaltung von mindestens 14 Bäumen einschließlich Baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche festgesetzt. Dadurch wird der Verlust von zwei Bäumen unter Beachtung des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg-Vorpommern mehrfach ausgeglichen.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens erfolgten weitere Untersuchungen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie zum Besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass

- *„lage- und abstandsbedingt ... Beeinträchtigungen der von EU-Vogelschutzgebieten sowie Gebieten von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) gebildeten Natura2000-Gebietskulisse ausgeschlossen [sind]. Es ergeben sich insofern keine Anhaltspunkte für eine etwaige Betroffenheit von Natura 2000.“*

- *„infolge der auf der Fläche bereits langjährig vorhandenen Parkplatznutzung und der damit erheblich eingeschränkten ökologischen Funktion ... eine planbedingte Betroffenheit der übrigen Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt ebenfalls ausgeschlossen [ist]. Die Parkplatznutzung bleibt ohne Änderung der Flächenbeanspruchung bestehen, sie wird innerhalb des Geltungsbereiches lediglich neu geordnet.“*

- *„Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) [sich] im Übrigen nicht [ergeben], da es sich vorliegend um keine raumbedeutsame Planung und Maßnahme im Sinne des BImSchG handelt“*

- eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützten Pflanzenarten ausgeschlossen werden kann, da die Bedingungen im Plangebiet nicht die Lebensansprüche der Arten erfüllen

- vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG) wie Tötung, Erhebliche Störung, Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Brutstätten für die untersuchten geschützten Arten Vögel (Gehölz- und Bodenbrüter), Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen und Weichtiere und damit eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht auftreten bzw. sicher ausgeschlossen sind, *wenn die Rodung von Gehölzen im Plangebiet unter Beachtung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb des Zeitraums 1.3.-30.9. erfolgt*"

*[Zitate aus dem Gutachten sind kursiv dargestellt]*

Zu letzterem Punkt ist ein entsprechender Hinweis als Textlicher Hinweis Nr. 5 Artenschutzrechtliche Belange Bestandteil des Bebauungsplanes. Die hier formulierte artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist entsprechend einzuhalten, umzusetzen und zu kontrollieren. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens ist die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.

Daher waren die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Fachgutachten darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zur Prüfung vorzulegen.

Sofern sichergestellt wird, dass die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung der Planung entsprechend eingehalten werden, wird seitens der UNB die Einschätzung der Gutachter mitgetragen.

## **2.4. Bau- und Bodendenkmalpflege**

### Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich Altstadt

Für das Plangebiet gelten folgende Satzungen der Hansestadt Wismar:

- Denkmalbereich Altstadt
- Satzung über das Sanierungsgebiet Altstadt
- Erhaltungssatzung
- Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt

Zudem befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

#### Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) erforderlich.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des „Bodendenkmals Altstadt“ sicherzustellen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LKAD) spätestens vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen ist eine baubegleitende archäologische Betreuung sicherzustellen. Mit dem LAKD, dem die wissenschaftliche Ausgrabung und Bergung von Bodendenkmalen obliegt, ist hierfür frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten Kontakt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen und personellen Rahmen der archäologischen Maßnahme fixiert.

Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Für Bodendenkmale, die zufällig neu entdeckt werden, sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V S. 438) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten

des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **2.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Ergänzend zu den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V im Bebauungsplan Nr. 69/08 werden für den Bereich der 1. Änderung folgende Festsetzungen getroffen:

- Für das Gebäude auf der Fläche für Gemeinbedarf wird ein Flachdach festgesetzt.
- Eine extensive Dachbegrünung des Gebäudes ist zulässig.
- Photovoltaikanlagen/ Solaranlagen auf dem Dach des Gebäudes sind ausgeschlossen.

### Begründung:

Wie in Punkt 2.4. dargestellt befindet sich das Plangebiet u.a. innerhalb des Denkmalsbereiches Altstadt und innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich. Denkmalflegerische Aspekte sind an diesem Standort insbesondere zu beachten.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebäudes und dadurch bedingt der Einsehbarkeit der Dachfläche sind Photovoltaikanlagen auf dem Dach auszuschließen. Zudem ist auf Grund der untergeordneten Funktion und der geringen Kubatur des Gebäudes für dieses ein Flachdach festzusetzen.

Eine extensive Dachbegrünung soll aus ökologischen und gestalterischen Gründen (Einbindung in den Grüngürtel der ehemaligen Wallanlagen) zulässig sein.

### 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### Städtebauliche Zahlen und Werte

|                                                                        |         |              |
|------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|
| <b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>                             |         |              |
| (Bruttobauland)                                                        | 0,48 ha | <b>100 %</b> |
| <b>1. Öffentliche Verkehrsfläche</b>                                   | 0,45 ha | 93,75 %      |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 0,45 ha<br>Stellplatzanlagen |         |              |
| <b>2. Fläche für den Gemeinbedarf</b>                                  | 0,03 ha | 6,25 %       |

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 29.04.2021  
ausgefertigt am: 12.05.2021

Thomas Beyer  
Bürgermeister  
Hansestadt Wismar



#### Anlagen zur Begründung:

1. Gutachten Nr. 19-06-7 „Verkehrslärmuntersuchung zum Neubau einer öffentlichen Parkfläche an der Turmstraße (Parkplatz Nord) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69/08 der Hansestadt Wismar erstellt vom Ingenieurbüro für Schallschutz (ibs) Dipl.-Ing Volker Ziegler, Mölln vom 21.06.2019
2. „Ausführungen zum Natur- und Artenschutz“ erstellt vom Planungsbüro STADT LAND FLUSS Hellweg & Höpfner PartG mbB, Rabenhorst vom 25.08.2020