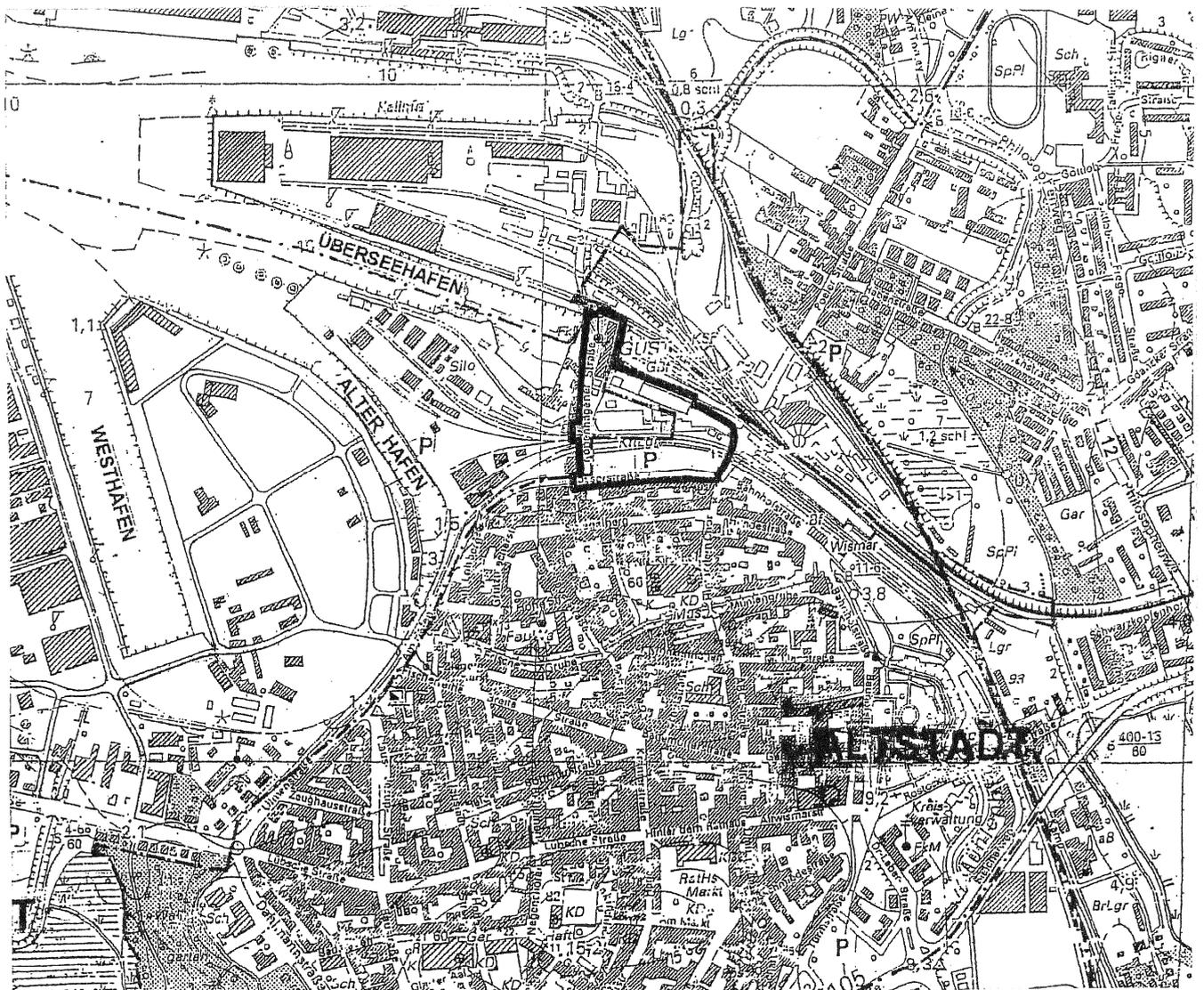


# BEGRÜNDUNG

## ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/1 "SONDERGEBIET ZENTRALER OMNIBUSBAHNHOF"

STAND: MÄRZ 2003

RECHTSKRAFT



# Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
  - 1.1. Allgemeines
  - 1.2. Geltungsbereich
  - 1.3. Einordnung der Planung
  - 1.4. Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
  - 2.1. Art der baulichen Nutzung
  - 2.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
  - 2.4. Höhenlage der baulichen Anlagen/Hochwasserschutz
  - 2.5. Erschließung
    - 2.5.1. Straßenverkehr
    - 2.5.2. Gleisanlagen
    - 2.5.3. Ver- und Entsorgung
    - 2.5.4. Brandschutz
  - 2.6. Umweltschutz / UVP - Vorprüfung
    - 2.6.1. Technischer Umweltschutz/Altlasten
    - 2.6.2. Immissionsschutz
    - 2.6.3. Grünflächen/Naturschutz
    - 2.6.4. Geologische Situation
    - 2.6.5. Bodendenkmalpflege
  - 2.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
  - 3.2. Bodenordnung

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

### **1.1. Allgemeines**

Die Bürgerschaft hat am 27.03.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/91 „Sonder- und Gewerbegebiet Alter Hafen“ beschlossen. Der Teilbebauungsplan 12/91/1 erhält die Bezeichnung „Sondergebiet Zentraler Omnibusbahnhof“.

### **1.2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der historischen Altstadt unmittelbar am Hauptverkehrsring.

Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch die bestehenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG

im Osten: durch die Poeler Straße

im Süden: durch die Wasserstraße

im Westen: durch die verlegte Kopenhagener Straße

Der Geltungsbereich umfasst aus Flur 1 die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 3611/52, 3611/53, 3613/17, 3612/4, 3612/5, 3613/20, 3612/6, 3613/19, 3613/21, 3612/7, 3613/13, 3613/14, 1319, 1320, 1321 und 4494/1.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,35 ha.

### **1.3. Einordnung der Planung**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich auf einer im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche sowie Fläche für Bahnanlagen ausgewiesenen Fläche.

Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der geringen Größe des Änderungsgebietes nicht erforderlich.

### **1.4. Planungsabsichten und Ziele**

Mit der Aufstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/1 beabsichtigt die Hansestadt Wismar, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Zentralen Omnibusbahnhofes zu schaffen.

Die zentrale Lage des Plangebietes direkt am Hauptverkehrsring und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof sowie zum Alten Hafen ermög-

licht es, eine optimale Verknüpfung verschiedener Verkehrsarten wie Bus, Bahn, Schiffsverkehr, PKW, Rad und Fußgänger zu gestalten. Hierdurch kann die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs in der Stadt erhöht werden.

Desweiteren wird durch den Wegfall von bestehenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG die Möglichkeit gegeben, das gesamte Areal städtebaulich neu zu ordnen und in kleineren Teilbereichen zusätzliche Nutzungen (Gewerbe, KfZ-Stellflächen) auszuweisen.

## **2. Planinhalt**

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/1 werden als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Zentraler Omnibusbahnhof, Gewerbegebiet, öffentliche Straßenverkehrsfläche und Bahnanlagen festgesetzt.

Der größte Teil des Baulandes (Nettobauland) erhält eine Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Zentraler Omnibusbahnhof. Neben der Errichtung der Bussteige mit Überdachung ist die Anordnung einer zentralen Einrichtung mit Wartebereich, Fahrplaninformationen und Fahrscheinautomat vorgesehen.

Die Einteilung der ausgewiesenen Sondergebietsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung für den Zentralen Omnibusbahnhof

Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE 1) soll die bereits bestehende Nutzung (Bürohaus) manifestiert werden.

Das ehemalige Gebäude der Güterabfertigung (GE 2) ist aus denkmalpflegerischen Gründen zu erhalten. Eine Umnutzung ist erforderlich. Zulässig sind alle Nutzungsarten gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO. Die Nutzung als Anlage für kulturelle Zwecke oder Vergnügungsstätte soll allgemein zulässig sein, da sich das bestehende Gebäude aufgrund seiner Kubatur und Lage aus städtebaulichen Gründen gut für eine solche Nutzung eignet.

In den Gewerbegebieten dürfen in der Regel nur Anlagen errichtet werden, die nicht nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind.

### **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse, der Geschossflächenzahl sowie der Angabe der maximalen Traufhöhe bestimmt.

Die im Sondergebiet SO und in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete und soll auch im Sondergebiet Anwendung finden.

Die Ausweisung der höchstmöglichen Grundflächenzahl erfolgt zum einen aufgrund der Standortsituation (Brachfläche, geprägt durch frühere gewerbliche Nutzung) und der Lage im städtischen Raum, der durch eine Konzentration von baulichen Anlagen (Versiegelungen) gekennzeichnet ist.

Zum anderen erfordert insbesondere die geplante Nutzung als Zentraler Omnibusbahnhof einen hohen Versiegelungsgrad, damit die Betriebsabläufe hier technologisch optimal gewährleistet werden können.

Die Geschossflächenzahl wird im Sondergebiet lediglich mit 0,2 festgesetzt, da in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen (unmittelbare Lage an der „Altstadtkante“) nur wenige, nicht massige Hochbauten errichtet werden sollen und diese für die beabsichtigte Nutzung auch nicht erforderlich sind.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 2,4 im GE 1 erfolgt entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und ermöglicht somit eine maximale Ausnutzung dieses Bereiches für gewerbliche Ansiedlungen.

Für das GE 2 beträgt die zulässige maximale Geschossflächenzahl 1,6. Dies entspricht der bestehenden erhaltenswerten Bebauung (ehemaliges Gebäude der Güterabfertigung).

Zur Konkretisierung der textlichen Festsetzung Höhe baulicher Anlagen werden Bezugspunkte definiert.

### **2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baufensterausweisung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Errichtung von Hochbauten, auch Nebenanlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen möglich.

Ebenerdige Lagerplätze und betriebstechnologisch bedingte Umfahrten sind dagegen auf Flächen ohne Festsetzung einer Pflanzbindung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht es, Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zu errichten.

Insbesondere die technologisch optimale Betreuung des Zentralen Omnibusbahnhofes erfordert eine Errichtung von Gebäuden bzw. Überdachungen von mehr als 50 m entsprechend der erforderlichen Länge der Bussteige.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise auch in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 entspricht den bereits vorhandenen Gebäuden (ehem. Güterabfertigung und Bürocenter Kopenhagener Straße), die eine Länge von mehr als 50 m haben. Zudem ermöglicht diese Festsetzung für Gewerbegebiete ansiedlungswilligen Unternehmen eine hohe

Flexibilität bei der Planung und Umsetzung ihrer Betriebskonzepte. Die heutigen Anforderungen an moderne Unternehmen verlangen teilweise die Errichtung von Baukörpern, die über die Zulässigkeiten bei Festsetzung der offenen Bauweise hinausgehen, insbesondere was die Gebäudelänge betrifft. Wenn es dem städtebaulichen Erscheinungsbild nicht widerspricht, werden solche Festsetzungen getroffen, die die ansiedlungswilligen Firmen bei der Ausarbeitung der Projekte möglichst wenig einschränken.

## **2.4. Höhenlage der baulichen Anlagen / Hochwasserschutz**

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Das Bemessungshochwasser für die Wismar-Bucht beträgt + 3,10 m über HN (Anlage zur Begründung).

Die Errichtung baulicher Anlagen für eine gewerbliche Nutzung ab + 2,10 m über HN ist zulässig, wenn der Nachweis von objektbezogenem Hochwasserschutz durch den Nutzer geführt werden kann.

Unter dem Aspekt der Hochwassergefährdung im Planbereich und um gleichzeitig eine vernünftige städtebauliche Einordnung zu ermöglichen, wurde die Mindesthöhenlage der baulichen Anlagen entsprechend der Nutzung wie folgt festgesetzt:

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss auf min. + 2,10 m über HN	bei gewerblicher Nutzung
Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss auf min. + 3,10 m über HN	bei Wohnnutzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer gewerblichen Nutzung unter + 3,10 m über HN für den Nutzer mit Einschränkungen bzw. erhöhten Auflagen im Baugenehmigungsverfahren gerechnet werden muss. Insbesondere die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Heizöl, ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,10 m über HN zu sichern.

Der Nachweis der objektbezogenen Hochwassersicherheit sowie der Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## **2.5. Erschließung**

### **2.5.1. Straßenverkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von den vorhandenen Straßen Wasserstraße, Kopenhagener Straße und Poeler Straße.

Das Sondergebiet Zentraler Omnibusbahnhof wird von der Wasserstraße sowie der Kopenhagener Straße erschlossen.

Um eine optimale Nutzung auch bei dem zu erwartenden höhere Verkehrsaufkommen durch den Busverkehr und einen zügigen Verkehrsfluss sichern zu können, werden die Wasserstraße und die Kopenhage-

ner Straße um- und ausgebaut. In beiden Straßen sind separate Abbiegespuren vorgesehen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes GE 1 erfolgt von der Kopenhagener Straße, die des Gewerbegebietes GE 2 von der Poeler Straße aus.

In großen Teilen des Plangebietes werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hier ist die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen vorgesehen. Die Zufahrten erfolgen von der Kopenhagener Straße (nördliche Parkplatzanlage P+R) bzw. von der Poeler Straße aus.

Des Weiteren wird eine Vorbehaltstrasse für die künftige Anbindung des Seehafens an die A 20 / A241 ausgewiesen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, auch der öffentlichen Stellplatzanlagen im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt und nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind.

Sämtliche Grundstückszu- und -abfahrten sind nur von der öffentlichen Straße aus zulässig.

### **2.5.2 Gleisanlagen**

Die vier bestehenden Gleise zwischen Wasserstraße und Bahnhofshauptgebäude werden nach Auskunft der Deutschen Bahn AG nicht mehr benötigt und zurückgebaut. Dadurch entfällt der südlichste der drei Bahnübergänge über die Poeler Straße.

Zur Anbindung der weiterhin bestehenden Bahntrasse Richtung GE West / GI Kompaktwerft MTW wird aus einem Gleis nördlich des Bahnhofshauptgebäudes eine Gleisverbindung herausgezogen. Hierzu liegen Fachplanungen vor. Die erforderliche Gleistrasse wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### **2.5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung erfolgt durch den Straßenbaulastträger in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem EVB sowie den Versorgungsträgern Stadtwerke Wismar GmbH, Energie Nord AG (e.dis) und Deutsche Telekom AG.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird in die städtischen Kläranlage, das Oberflächenwasser über ein Leitungssystem in die Wismar-Bucht geleitet. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 26.09.1996.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (MS-Netz) kann durch die Energie Nord AG (e.dis) sichergestellt werden.

Gasversorgung

Das Plangebiet kann bei Bedarf durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Erdgas versorgt werden.

Fernmeldeversorgung

Durch die Telekom AG oder einen anderen privaten Anbieter kann die Fernmeldeversorgung gesichert werden.

Der konkrete Bedarf ist durch die sich ansiedelnden Unternehmen dem jeweiligen Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen mitzuteilen.

Im Plangebiet befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Des weiteren betreibt das Wasser- und Schiffsamt Lübeck ein Fernmeldekabel. Der Betrieb dieser Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden. Vor Durchführung von Erdarbeiten sind o.g. Institutionen in die Planung mit einzubeziehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar.

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

**2.5.4 Brandschutz**

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das Baugebiet mit einer entsprechend dimensionierten Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl an Hydranten auszustatten. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für das Plangebiet 192 m<sup>3</sup> Löschwasser/Stunde bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein.

## 2.6. Umweltschutz / UVP - Vorprüfung Untersuchung von Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien

Nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG in der Fassung vom Sept. 2001) sind in diesem Teilbebauungsplan keine Prüfungen im Sinne des UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfung, allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung, UVP nach Maßgabe des Landesrechts) erforderlich. Die nach Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8. festgelegte Untergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche für Städtebauprojekte (Ausweisung neuer, zusätzlicher Bauflächen - Nettobauland) wird nicht erreicht.

### 2.6.1. Technischer Umweltschutz/Altlasten

Verdachtsmomente für Belastungen des Untergrundes mit Schadstoffen bzw. Altlasten liegen für den Geltungsbereich des B-Planes nicht vor.

Allgemein gilt:

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet 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 M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Laut §§ 68 ff Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG) MV ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.

Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg Vorpommern (GS M-V Gl. Nr. 2011-1-1) ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. eine durch ihn beauftragte Stelle der Umgang mit Kampfmitteln gestattet. Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem Munitionsbergungsdienst.

## 2.6.2. Immissionsschutz

Für das Gewerbegebiet GE 2 ist zur Sicherung der Belange des Schallschutzes folgendes festzusetzen:

Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von

IFSP = 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) und

IFSP = 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts (22.00 – 06.00 Uhr)

nicht überschreiten.

Die Anforderungen sind erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (L<sub>WA</sub>) der Anlage oder des Betriebes den dem Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel (L<sub>WA,zul</sub>) nicht überschreitet:

$$L_{WA,zul} = IFSP + 10 \lg F/F_0 \text{ (dB (A))}$$

mit F = Fläche des Betriebsgrundstückes in m<sup>2</sup>

$$F_0 = 1 \text{ m}^2$$

Die Anforderung gilt auch als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel des Betriebs- und Anlagengeräusches das dem Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent (IK) oder einem Wert 6 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert/Orientierungswert am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet:

$$IK = L_{WA,zul} - 10 \lg s^2/S_0 - 8 \text{ (dB(A))}$$

mit s = Entfernung vom Betriebsgrundstück (Mittelpunkt)

zum Einwirkungsbereich (maßgeblicher Immissionsort) in m

$$s_0 = 1 \text{ m}^2$$

Auf Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt1, Teil 1, Ziffer 1.1 f dürfen in Gewerbegebieten (§8 BauNVO) die Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) tags von 65 dB (A) und nachts von 55 bzw. 50 dB (A) nicht überschritten werden. Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

## 2.6.3. Grünflächen/Naturschutz

### Grünplanung

Der Planbereich stellt sich derzeit als Brachfläche ohne nennenswerte Grünbestände dar.

Insgesamt vier größere Eichen vor dem ehemaligen Gebäude der Güterabfertigung und an der Wasserstraße werden erhalten.

Entlang der Wasserstraße und im Bereich der öffentlichen Stellplatzanlagen sind Pflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorgesehen.

### Versiegelungsbilanz

Ein Eingriff in das Schutzgebiet Boden findet durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes nur in sehr geringem Maße statt, da der Planbereich bereits heute fast vollständig versiegelt (Bebauung und befestigte Flächen) bzw. durch gewerbliche Nutzung (unbefestigte Lagerflächen) geprägt ist.

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu keiner erheblichen Zunahme der Versiegelung.

#### Landschaftsbild

Da sich das Plangebiet innerhalb einer bereits bebauten Umgebung befindet und sich die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung an dieser benachbarten Bebauung orientieren, wird sich bei Realisierung des Bebauungsplanes das Landschaftsbild kaum verändern. Somit ist eine visuelle Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

#### **2.6.4. Geologische Situation**

Der Geltungsraum liegt im Bereich eines in der Weichselkaltzeit ausgeschürften Beckens. Über die Grundmoräne des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit sedimentierte ein für diesen Raum lokalspezifisches Sediment, das als "Wismarer Ton" bezeichnet wird. Dieses pleistozäne Beckensediment wurde im Holozän von organischen Bildungen bedeckt, die von Aufschüttungsmassen überlagert werden.

Die Sedimentabfolge stellt sich vom Liegenden zum Hangenden wie folgt dar:

> 20 m	Geschiebemergel (Grundmoräne)
bis ca. 8 m	Tone und Schluffe ("Wismarer Ton")
ca. 2 - 7 m	Flachmoortorf und Mudde (Organogen)
ca. 1 - 3 m	Aufschüttung

Es wird darauf hingewiesen, dass in der als "Wismarer Ton" bezeichneten Sedimentsabfolge wassergesättigte Sandlinsen auftreten können, die sich negativ auf die Scherfestigkeit auswirken können. Organische Böden und die inhomogen zusammengesetzten Aufschüttungsmassen sind generell setzungsgefährdet.

Besondere Gründungsmaßnahmen sind einzuplanen.

Nach den hydrogeologischen Unterlagen ist der obere Grundwasserleiter gedeckt. Im Anschnitt pegelt sich das Grundwasser auf ca. 1,5 m NN ein. Die Fließrichtung orientiert sich nach Nordosten.

Gegen oberflächlich eindringende Schadstoffe ist das Grundwasser relativ geschützt.

Der Geltungsraum befindet sich nicht im Trinkwasserschutzzone- sowie in keinem Grundwasservorranggebiet.

#### **2.6.5. Bodendenkmalpflege**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des nördlichen Altstadtrandes und nördlich davor, wo mit untertägigen Bodendenkmalen einer vorstädtischen Siedlung gerechnet werden muss.

Der Untergrund des historischen Stadtkerns stellt darüber hinaus in seiner Gesamtheit ein bedeutsames Bodendenkmal gemäß § 2 (1) DSchG M-V dar. Gemäß § 1 (3) DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der

Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Wenn in ein Bodendenkmal eingegriffen und es dadurch partiell zerstört werden soll, so ist im Vorfeld der beabsichtigten Baumaßnahme eine wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten zu tragen hat (§ 6 (5) DSchG M-V). Dazu ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde die Genehmigung einzuholen (§ 7 DSchG M-V). Der Bauablauf ist möglichst langfristig mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu koordinieren.

Folgende Baumaßnahmen müssen archäologisch betreut werden:

- Tiefenenttrümmerung der abzureißenden Gebäude ab Kellersohle
- Aushub des kontaminierten Erdreichs
- Mutterbodenabtrag
- Anlage von Versorgungs- und Erschließungsgräben

## 2.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes werden für private Bereiche, die in den öffentlichen Raum wirken (Grundstücksgrenze, Fassaden) Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.

## 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

	Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)	3,35 ha	100 %
1.	Nettobauland	1,04 ha	31,0 %
	SO-Bereich	0,56 ha	
	GE- Bereich	0,48 ha	
2.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2,16 ha	64,5 %
	Straßenverkehrsfläche	0,95 ha	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	Öffentliche Parkfläche	0,83 ha	
	Verkehrsberuhigter Bereich	0,24 ha	
	Vorhaltsfläche Verkehrsanlagen	0,14 ha	
3.	Gleisanlage	0,15 ha	4,5 %

### 3.2. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung (§ 45 - 79 BauGB) vor.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 27.02.2003  
ausgefertigt am: 14.03.2003



Dr. Wilcken  
Bürgermeisterin  
Hansestadt Wismar



Huschner  
Amtsleiter Bauamt  
u. Abt.-leiter Stadtplanung

Anlage zur Begründung

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, der dieser Studie zugrunde gelegte Bemessungshochwasserstand mit 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.