

**Vorlage**

**Nr.:**

**VO/2014/0919**

Federführend:  
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 14.05.2014

Beteiligt:  
I Bürgermeister  
II Senator  
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG  
60 BAUAMT

Verfasser: Prante, Beate

## Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

### Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand"

#### Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung
Öffentlich	12.06.2014	Bauausschuss	Vorberatung

#### Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ mit dem Ergebnis geprüft, dass

a) die planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise von  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Bereich 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Bereich 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall  
und Kreislaufwirtschaft)

Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz  
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V  
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V  
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Straßenbauamt Schwerin  
Bürgermeister als Straßenbaulastträger  
Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V  
Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen  
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb  
Landrätin als untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde  
Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde  
Sylvia Kapahnke  
berücksichtigt werden

sowie

b) die planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise von  
Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde  
Stadtwerke Wismar GmbH  
Landrätin als untere Naturschutzbehörde  
Torsten Habicht  
Dr. Eberhardt Blei

Sebastian / Peter Hempel  
teilweise berücksichtigt werden.

Begründung zur Abwägung siehe Anlage 1

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger geprüft und beschließt die Abwägung (Entscheidung über Anregungen) entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern und § 5 der Kommunalverfassung als Satzung.  
(vgl. Anlage 2)

3. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“ wird gebilligt.  
(vgl. Anlage 3)

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Einwendern von Anregungen nach Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

5. Der Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“ wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt. Er ist nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

#### **Begründung:**

siehe Anlagen

#### **Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):**

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

x	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

#### **1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr** Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

#### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

#### Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

## 2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

### Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

## 3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

## 4. Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	eine Erweiterung
<input type="checkbox"/>	Vorgeschrieben durch:

### **Anlage/n:**

Anlage 1 Abwägung

Anlage 2 (2a-2d) Bebauungsplan

Anlage 3 (3a-3c) Begründung zum Bebauungsplan

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

## Anlage 1

### Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

#### 1.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.02.2010 über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Von 20 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 19 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 1 zur Anlage 1).

Eine Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange hat keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesem Träger wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Bürgermeister als untere Behörde – Techn. Umweltschutz und Abfall sowie untere Immissions-schutzbehörde Ordnungsamt, Abt. Umwelt SG Techn. Umweltschutz / Abfall	Zustimmung unter Vorbehalt, folgende Fachbelange müssen Berücksichtigung in der Planung finden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Problemstellungen des Lärmschutzes müssen im Rahmen der Planung bearbeitet und zielorientiert gelöst werden</li> <li>- Vorlage einer Emissions- und Immissionsprognose für Geräusche</li> <li>- Hinweise auf notwendige Betrachtungen (Parkplätze einschl. Parkplatzkonzept, technisch notwendige Aggregate der Klima- und Lüftungstechnik)</li> </ul>	Die Anregungen und Hinweise wurden während des Planverfahrens berücksichtigt, die Erstellung von Schallschutzgutachten als Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan ist erfolgt.
2.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur (StAUN) Bereich Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	Hinweis, dass sich im Planbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen und Betriebe befinden, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden. Hinweis auf Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm)	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme, die Richtwerte wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt
3.	Amt für Landwirtschaft	Anregungen und Bedenken werden nicht geäußert	Kenntnisnahme
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Keine Stellungnahme	
5.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin (StAUN) Bereich Wasser und Boden	<u>Bereich Wasser</u> Hinweis, dass Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes nicht berührt werden.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<u>Bereich Boden</u>	
		Hinweis auf Altlastenkataster für das Land M-V Hinweise zum Umgang mit Bodenveränderungen und Altlasten	Kenntnisnahme, die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt
6.	Bürgermeister als untere Behörde für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen Ordnungsamt Abt. Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen	Hinweis, dass die Zugänglichkeit im Plangebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein müssen. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden. Für die Schließung ist im Bauamt mit der Abt. Straßen- und Grünflächenunterhaltung Rücksprache zu halten. Hinweis auf gesetzliche Regelungen zur Löschwasserversorgung Hinweis zur erforderlichen Bereitstellung von Löschwasser im Plangebiet (48 m <sup>3</sup> /h, Bemessungszeitraum 2 h).	Kenntnisnahme Allgemeine Grundsätze und Standards gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren. Es besteht keine Relevanz für Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Einhaltung wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Das erforderliche Löschwasser ist durch den Wasserversorger Stadtwerke Wismar GmbH bereitzustellen.
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	<u>Munitionsbergungsdienst:</u> Hinweis, dass die Fläche in einem Gebiet liegt, in dem Kampfmittel vermutet werden bzw. Einzelfunde dokumentiert sind. Mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. ist zu rechnen. Hinweise zur praktischen Realisierung von Kampfmittelondier- und Bergungsarbeiten.	Kenntnisnahme; die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt, Abstimmungen mit dem Munitionsbergungsdienst sind erfolgt. Ein Hinweis zum Umgang mit Munitionsfunden wird Bestandteil des Bebauungsplanes (Textlicher Hinweis Nr. 4)

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
8.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck	Keine Bedenken, Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden nicht berührt	Kenntnisnahme
9.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege	<p><u>Bodendenkmalpflege</u> Hinweis, dass das B-Plangebiet vollständig im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt“ liegt. Hinweis, dass möglichst frühzeitig in der Planungsphase Kontakt mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege aufgenommen werden sollte. Es wäre wünschenswert wenigstens auf einen Teil der Tiefgaragen zu verzichten. Hinweis auf Erstellung einer fachgerechten Bergung und Dokumentation vor Beginn der Erdarbeiten.</p> <p><u>Baudenkmalpflege</u> Hinweise zum Planentwurf</p>	Kenntnisnahme; die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege gemäß § 4 (1) und (2) BauGB beteiligt.
10.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	Hinweis, dass im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale bekannt sind. Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal „Altstadt“, erforderliche Genehmigungen etc.	Kenntnisnahme; die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt, ein entsprechender Hinweis wird Bestandteil des Bebauungsplanes (Textlicher Hinweis Nr. 2)

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
11.	Stadtwerke Wismar GmbH	<p>Hinweis, dass im Zuge der Neuausweisung der Straßenverläufe die leitungsgebundenen Energieträger und die Wasserhauptversorgungsleitung der Stadtwerke Wismar GmbH vor Lageänderungen zu schützen sind.</p> <p>Hinweis, dass eine Überbauung der Versorgungsstrassen mit Bäumen und anderen Hochgewächsen nicht zulässig ist und nur in Abstimmung mit der Stadtwerke Wismar GmbH geplant werden sollte.</p> <p>Hinweis auf Ausweisung eines Ersatzstandortes für die Trafostation.</p> <p>Hinweis auf die erforderliche Neuverlegung von Mittel- und Niederspannungskabeln.</p> <p>Hinweis, dass die vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Wismar GmbH zu belegen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme;</p> <p>die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren größtenteils berücksichtigt.</p> <p>Eine Kennzeichnung von Leitungsrechten zugunsten einzelner Versorgungsträger auf öffentlichen Flächen ist im Bebauungsplan nicht erforderlich und erfolgt deshalb auch aus Gründen der Übersichtlichkeit in der Planzeichnung nicht.</p>
14.	<p>Bürgermeister als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen</p> <p>Gesundheitsamt</p>	Keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
23.	<p>Bürgermeister als untere Naturschutzbehörde</p> <p>Ordnungsamt, Abt. Umwelt</p> <p>SG Naturschutz und Landschaftspflege</p>	<p>Hinweis, dass davon auszugehen ist, dass mit der Umsetzung des B-Planes Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz erfolgen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder zu ersetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme;</p> <p>die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren bei Erstellung des aktuellen Planentwurfes berücksichtigt</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Darstellungen zu solchen Maßnahmen müssen noch in den Bebauungsplan aufgenommen werden, ihre Durchführung ist rechtlich zu sichern.</p> <p>Nach den bisherigen Darstellungen ist eine nahezu vollständige Bodenversiegelung anzunehmen, für die Kompensationsmaßnahmen entwickelt werden müssen.</p> <p>Eine beträchtliche Anzahl von Bäumen ist offenbar zur Beseitigung vorgesehen und sie müssen ersetzt werden. Es muss eher nach Erhaltungsmöglichkeiten als nach Ersatz gesucht werden.</p> <p>Der im Erläuterungsbericht erwähnte „Städtebauliche Rahmenplan Altstadt“ von 1991 muss hinsichtlich grünordnerischer Darstellungen ausdrucksstärker umgesetzt werden. Dazu gehören neben der Entscheidung über die Bäume selbst Planaussagen darüber, wie mit der historischen Altstadtgrenze umgegangen wird. Nach Auffassung der Naturschutzbehörde sollte sie eine intensive Grüngestaltung erfahren und als langgestreckte parkartige Struktur erlebbar gemacht werden.</p>	<p>Aussagen zu Bestand, Bewertung und notwendigen Ersatz bzw. Ausgleich werden im Umweltbericht ausführlich beschrieben. Des weiteren erfolgte hier die Ermittlung der zu erwartenden Kompensation. Auf dieser Grundlage werden Maßnahmen für Erhalt und Neupflanzungen im Plangebiet festgesetzt (siehe Teil B, Text Nr. 6). Nutzungsziele zur Gestaltung der öffentlichen Flächen sind ebenfalls definiert.</p>
24.	<p>Bürgermeister als untere Wasserbehörde Ordnungsamt, Abt. Umwelt SG Gewässerschutz / Wasserwirtschaft</p>	<p>Hinweis, dass aus personellen Gründen eine fachlich fundierte Stellungnahme nicht möglich ist</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
25.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur (StAUN) Bereich Naturschutz und Landschaftspflege	Hinweis, dass festgesetzte und einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete und durch das Land M-V geförderte Flächen oder Maßnahmen des Naturschutzes vom Vorhaben nicht betroffen sind. Hinweis auf Zuständigkeiten der unteren Naturschutzbehörde	Kenntnisnahme; die untere Naturschutzbehörde ist am Planverfahren beteiligt
29.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	<p>Raumordnerische Bewertung: Hansestadt Wismar ist gemäß LEP M-V als Mittelzentrum im Stadt-Umland-Raum Wismar eingestuft. Die Kernstadt verfügt über 44.442 Einwohner (Stand 30.09.09).</p> <p>Die Umgestaltung des südöstlichen Altstadtrandes kann zur Aufwertung der Altstadt führen, wenn bei der weiteren Planung insbesondere die sich aus der Nähe der historischen Altstadt abzuleitenden städtebaulichen Anforderungen (vgl. 4.1 und 4.2 RREP) berücksichtigt werden. Die Einordnung eines Einkaufszentrums bedarf einer besonderen Betrachtung. Grundsätzlich ist der Standort geeignet und verbessert die Versorgungsqualität für die Altstadt und darüber hinaus (vgl. 4.3.2 LEP M-V) Zur weiteren Auseinandersetzung mit dem Fachgebiet Einzelhandel, wird auf den von der Bürgerschaft beschlossenen „Einzelhandelsfachplan für die Hansestadt Wismar“ verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme; die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren bei Erstellung des aktuellen Planentwurfes berücksichtigt. Die Festsetzungen zum Einzelhandel werden auf Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 bestätigten „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar“ getroffen. Entsprechende Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung Westmecklenburg sind erfolgt.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Anmerkung / Hinweis:  Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.  Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht ändern.</p>	Kenntnisnahme
34.	Straßenbauamt Schwerin	<p>Bei der Prüfung des Verkehrsgutachtens wurden Unstimmigkeiten festgestellt, die einer Hinterfragung bedürfen. Es wird vorgeschlagen, das Gutachten unter Berücksichtigung des Prüfberichtes überarbeiten zu lassen und das überarbeitete Gutachten dem Straßenbauamt zur erneuten Prüfung zu übergeben. Eine abschließende Stellungnahme ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme;  die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren bei Erstellung des aktuellen Planentwurfes berücksichtigt. Es liegen Stellungnahmen seitens des Straßenbauamtes im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB vor.</p>
35.	<p>Bürgermeister als Straßenbaulastträger  Bauamt, Abt. Planung,  SG Verkehrs- und Grünflächenplanung</p>	<p>Zustimmung unter Beachtung folgender Bedingungen:  - Die dargestellte Lösung bedarf der Genehmigung des Straßenbaulastträgers Straßenbauamt Schwerin  - Mit der dargestellten Lösung entfallen Busparkplätze. Aufgrund der Notwendigkeit ist ein angemessener Ersatzstandort auszuweisen, ggf. sind die 50 ebenerdigen Stellplätze in diese Betrachtung mit</p>	<p>Kenntnisnahme;  die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren bei Erstellung des aktuellen Planentwurfes, der die hier beurteilte verkehrliche Lösung nicht mehr enthält, berücksichtigt.  Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen basieren auf den vom Antragsteller erarbeiteten Verkehrskonzepten und -planungen. Gleiches gilt für die</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>einzubeziehen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der angedachten Bewirtschaftung (Tiefgarage) erfolgt eine Verdrängung der Berufspendler/Langzeitparker. Für diese Nutzungsgruppe ist Ersatz in zumutbarer Entfernung anzubieten</li> <li>- Die Zufahrtssituation zur Tiefgarage erfordert einen hohen Aufwand an Ausrüstung und Beschilderung</li> <li>- Für die Erschließung des Parkplatzes des Verbrauchermarktes ist die Bündelung der Ein- und Ausfahrt vorteilhafter.</li> <li>- Aus Sicht der Freiraumgestaltung wäre es wünschenswert, den oberirdischen PKW-Stellplatz teilweise zu verlagern und die Raumkante durch eine Bebauung zu schließen.</li> <li>- Zu notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf die Beeinträchtigungen der Umweltbelange durch die Ziele der B-Planung wird im zu erstellenden Umweltbericht eingegangen. Daraus resultieren die in der Eingriffsermittlung dargestellten Flächenäquivalente und die Feststellung, ob und wie der notwendige Ausgleich und Ersatz im Plangebiet erfolgen kann.</li> </ul>	<p>Freiraumgestaltung.</p> <p>Die aktuelle Planfassung beinhaltet die Gestaltung der Raumkante durch Begrünung.</p> <p>Die Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist Bestandteil des Umweltberichtes (siehe Anlage zur Begründung).</p>
38.	<p>Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) Bereich Investitionsvorbereitung und Durchführung</p>	<p>Hinweis, dass im Bebauungsplangebiet die öffentliche Abwasseranlage bereits im Trenn- bzw. Mischsystem vorhanden ist. Diese vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen sind zu beachten und auch weiterhin zu nutzen. Sollten entsprechende Anpassungen oder</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Veränderungen erforderlich sein, so sind diese Planungen durch den Bauherrn in Abstimmung mit dem EVB vorzunehmen. Die Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 ist zu beachten.	Kenntnisnahme
39.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	Dem Vorhaben wird zugestimmt, Anlagen des Verbandes sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme

1.2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB**

Die von der Planung berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sowie die **Nachbargemeinden** sind mit Schreiben vom 15.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von 35 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 24 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 2 zur Anlage 1).

Sieben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie drei Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Landrätin als untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz	Keine Einwände aus bodenschutzrechtlicher Sicht	Kenntnisnahme
2.	Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	Keine Stellungnahme	
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft)	Ergänzung der Stellungnahme vom 15.03.2010	Kenntnisnahme, gesetzliche Regelungen gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Keine Stellungnahme	
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)	<u>Naturschutz</u> Von dem Vorhaben sind Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.	Kenntnisnahme; das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sowie die Untere Naturschutzbehörde waren am Planverfahren beteiligt (siehe Pkt. 4 und 18)

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,  
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Wasser

Hinweis, dass der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee im Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN beträgt, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,15 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Das Plangebiet befindet sich nach den Unterlagen des StALU nicht im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Den Unterlagen sind jedoch keine Geländehöhen zu entnehmen.

Boden

Hinweis auf das Altlastenkataster für das Land M-V. Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen mit dem StALU abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Kenntnisnahme;

wie in den Hochwassergefährdungs- und -risikokarten gemäß Artikel 6 der Richtlinie 2007/60/EG herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V dargestellt befindet sich das Plangebiet weder in einem Hochwassergefährdungsbereich noch – in einem Hochwasserrisikogebiet.

Kenntnisnahme;

ein Hinweis zum Bodenschutz ist als Textlicher Hinweis Nr. 3 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Für jede Maßnahme. Die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.</p> <p>Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.</p> <p>Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.</p>	
6.	<p>Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt Abt. Brandschutz</p>	<p>Alle Belange sind in der Entwurfsbegründung mit Stand Mai 2012 unter Punkt 2.4.3 Brandschutz berücksichtigt. Es gibt keine weiteren Ergänzungen oder Änderungen</p>	Kenntnisnahme
7.	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz</p>	<p>Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in M-V Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Er ist als textlicher Hinweis Nr. 4 Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		(Kampfmittelbelastungsauskunft) erhält man gebührenpflichtig bei Munitionsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.	
8.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege	Hinweis, dass das Plangebiet im Bereich des „Bodendenkmals Altstadt“ liegt. Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) erforderlich. Hinweis, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sicherzustellen ist. Hinweis, dass für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen eine baubegleitende archäologische Betreuung sicherzustellen ist. Hinweis, dass die anfallenden Kosten für Bergung und Dokumentation gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs trägt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Sie sind als textlicher Hinweis Nr. 2 Bodendenkmalschutz Bestandteil des Bebauungsplanes.
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Archäologie und Denkmalpflege	Hinweis, dass im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale bekannt sind. Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal „Altstadt“, erforderliche Genehmigungen etc.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Sie sind als textlicher Hinweis Nr. 2 Bodendenkmalschutz Bestandteil des Bebauungsplanes.
10.	Stadtwerke Wismar GmbH	Stellungnahme auf Grundlage des Planentwurfes Stand Mai 2012	Kenntnisnahme Die Hinweise beziehen sich auf einen Planentwurf, der zwischenzeitlich geändert wurde. Die Stadtwerke Wismar GmbH war auch am weiteren Planverfahren beteiligt und hat entsprechende Stellungnahmen abgegeben.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><u>Strom</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis, dass die Stadtwerke Wismar GmbH im Bereich der Fläche SO 2 eine Trafostation betreiben, dieses wird vom Parkhaus überbaut. Als Ersatz ist ein neuer Standort in der Nähe zur Turmstraße für eine Kompaktrafostation und Trassen für neu zu verlegende Leitungssysteme bereitzustellen</li> <li>- Die geplante Bebauung der Flächen WA 2 und WA 1 ist nicht mit Strom erschlossen. Zur Erschließung ist ein Niederspannungskabel in den öffentlichen Verkehrs(geh)wegen zu verlegen</li> <li>- Die Erschließung mit Strom für die Flächen SO 1 und SO 2 kann mit der Erschließung direkt aus der Trafostation erfolgen.</li> </ul> <p>Für alle weiteren Flächen können Anschlüsse an das Niederspannungsnetz hergestellt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwischen der nördlichen Fläche WA 1 und der Großschmiedestraße 41/43 quert ein Niederspannungskabel die Fläche WA 1, das zur stabilen Stromversorgung benötigt wird. Deshalb ist zwischen den Flächen WA 1 und der Großschmiedestraße 41/43 eine Leitungstrasse zu sichern.</li> </ul> <p>Hinweise zur Begründung</p>	<p>Die Fläche der vorhandenen Trafostation wird nach dem aktuellen Planentwurf nicht mehr vom Parkhaus überbaut, ein Abbruch der Station ist nicht zwingend erforderlich. Allerdings ist es seitens der Stadtwerke Wismar GmbH vorgesehen die Trafostation mittel- oder langfristig zu ersetzen. In diesem Fall ist in Abstimmung mit der Antragstellerin die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen an der Turmstraße für eine Neuerrichtung der Station zu nutzen.</p> <p>Die genannte Neubebauung entfällt im aktuellen Planentwurf.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im aktuellen Planentwurf befindet sich die Leitungstrasse innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH ist dargestellt.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt, die Begründung entsprechend geändert.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><u>Gas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die geplante Bebauung WA 2 und WA 1 ist nicht mit Gas erschlossen. Zur Erschließung sind Gasleitungen in den öffentlichen Verkehrs(geh)wegen zu verlegen.</li> <li>- Für alle weiteren Flächen können Anschlüsse aus dem bestehenden Gasnetz für die Wärmeversorgung hergestellt werden.</li> </ul> <p>Hinweise zur Begründung</p>	<p>Die genannte Neubebauung entfällt im aktuellen Planentwurf.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt, die Begründung entsprechend geändert.</p>
		<p><u>Wasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Flächen können Anschlüsse an das Wassernetz zur Versorgung mit Trinkwasser bis 10 m<sup>3</sup>/h erhalten.</li> <li>- Vor der Fläche SO 1 entlang der Dr.-Leber-Straße 19 liegt eine Hauptversorgungsleitung Wasser DN 400 mit ungenauen Angaben zur Lage. Um Gefährdungen der zukünftigen Bebauung auszuschließen, wird ein Mindestabstand von 2,5 m gefordert.</li> <li>- Der Feuerlöschbedarf wird nicht abgesichert und ist im Einzelfall gesondert zu vereinbaren.</li> </ul> <p>Die Löschwasserversorgung ist keine Aufgabe der Stadtwerke Wismar GmbH. Die Bestandsleitungen und Planungen wurden nicht dahingehend geprüft, ob die unter Ziffer 2.4.3. der Entwurfsbegründung benannten 96 m<sup>2</sup>/h Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wismar GmbH bereitgestellt werden können. Regelungen zur Löschwasserbereitstellung können zwischen dem Erschließungsträger</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die genannte Neubebauung entfällt im aktuellen Planentwurf.</p> <p>Regelungen zur Löschwasserbereitstellung sind zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH im Erschließungsvertrag zu vereinbaren, die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>und der Stadtwerke Wismar GmbH vereinbart werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stadtwerke Wismar GmbH plant, die in der Dr.-Leber-Straße liegende Wasserleitung DN 100 im Zusammenhang mit der Erschließung zu erneuern.</li> </ul>	Kenntnisnahme
		<p><u>Strom, Gas und Wasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die in der Entwurfsbegründung erwähnten Leitungsrechte sind im Plan nicht erkennbar. Bitte die leitungsrechte nachtragen</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme; eine Überprüfung der zugesandten Unterlagen zum Leitungsbestand der Stadtwerke ergab, dass sich die vorhandenen Leitungen (außer Hausanschlüsse) im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen befinden. Eine Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke sind im Bebauungsplan auf öffentlichen Flächen nicht erforderlich. Da die Darstellung aller Ver- und Entsorgungsleitungen in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu unübersichtlich wäre, erfolgt sie hier nicht.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Leitungsverlegungen, die für die Erschließung der Flächen im B-Plangebiet notwendig sind, sind kostenpflichtig. Dazu ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH abzuschließen</li> </ul>	Kenntnisnahme
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zusammenhang mit der geplanten Deckensanierung der Dr.-Leber-Straße durch das SBA Schwerin, den Planungen der Hansestadt Wismar und des EVB werden 2013 von der Stadtwerke Wismar GmbH bereits Leistungen für die o.g. Leitungsverlegung vorgezogen. Diese Leistungen werden von der Stadtwerke Wismar GmbH vorfinanziert und die</li> </ul>	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Kostenübernahme durch den Erschließungsträger im Erschließungsvertrag vereinbart.	
10.	E.ON edis AG	Es gibt aus Sicht des Unternehmens keine Einwände. Hinweis, dass die beigefügten Unterlagen als Information dienen und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten	Kenntnisnahme
11.	Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Landkreis Nordwestmecklenburg Gesundheitsamt	Es bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen, die aus dem Bebauungsplanentwurf hervorgehen.	Kenntnisnahme
12.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V	Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich hier kein zum Sondervermögen BBL M-V gehörender Grundbesitz des Landes M-V, ebenso werden keine Vorhaben durchgeführt bzw. sind geplant. Hinweis, dass nicht auszuschließen ist, dass durch die geplanten Bauvorhaben forst-, wasser-, oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzflächen genutzte Flächen des Landes berührt werden.	Kenntnisnahme  Der Hinweis wurde geprüft, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine derartigen Flächen des Landes.
13.	Handwerkskammer Schwerin	Keine Stellungnahme	
14.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Neuordnung und der Vorbereitung von Investitionen werden der Entwurf des Bebauungsplanes für sinnvoll erachtet und die darin festgelegten Planungsziele begrüßt.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Einwendungen	
15.	Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport	Keine Stellungnahme	
16.	Kataster- und Vermessungsamt	Keine Stellungnahme	
17.	Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	Hinweis, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden. Hinweis auf Beachtung die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte um Beteiligung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde	Kenntnisnahme  Das für die Hansestadt Wismar zuständige Kataster- und Vermessungsamt war am Planverfahren beteiligt (siehe Nr. 16)
18.	Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
19.	Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft	Keine Stellungnahme	
20.	Landrätin als Träger Personen- nahverkehr und Straßenbaulast- träger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr	Keine Einwände	Kenntnisnahme
21.	Amt für Raumordnung und Lan- desplanung Westmecklenburg	<p data-bbox="701 839 1346 946"><u>Bewertungsergebnis:</u> Der Bebauungsplan Nr. 69/08 ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p> <p data-bbox="701 991 1346 1394"><u>Raumordnerische Bewertung:</u> Die Hansestadt Wismar ist gemäß Landesraument- wicklungsprogramm M-V (LEP M-V) als Mittelzent- rum im Stadt-Umland-Raum Wismar (SUR) einge- stuft. Die Kernstadt verfügt über 44.200 Einwohner (Stand 30.06.2011) Die Umgestaltung des südöstlichen Altstadtrandes kann zur Aufwertung der Altstadt führen, wenn bei der weiteren Planung insbesondere die sich aus der Nähe der historischen Altstadt abzuleitenden Anfor- derungen (vgl. 4.1 und 4.2 RREP WM) berücksichtigt</p>	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		werden.	
		Die Einordnung eines Einkaufszentrums bedarf einer besonderen Betrachtung. Grundsätzlich ist der Standort geeignet und verbessert die Versorgungsqualität für die Altstadt und darüber hinaus (vgl. 4.3.2 LEP M-V). Der hier zu entwickelnde Einzelhandelsstandort ist jedoch unter Berücksichtigung der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit insbesondere für den großflächigen Einzelhandel in der historischen Altstadt von besonderer Bedeutung. Gegenwärtig wird das Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum erarbeitet. Es wird deshalb empfohlen, die Festsetzungen für das Sondergebiet Einzelhandel auf Grundlage dieses Konzeptes weiter zu differenzieren, um eine noch gezielte Steuerung zu ermöglichen.	Der Hinweis wurde berücksichtigt, die Festsetzungen für das Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum entsprechend präzisiert. Die Festsetzungen zum Einzelhandel werden auf Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 bestätigten „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar“ getroffen. Entsprechende Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung Westmecklenburg sind erfolgt.
		Hinweis, dass sich die landesplanerische Stellungnahme auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bezieht und der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vorgreift. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.	Kenntnisnahme
22.	Straßenbauamt Schwerin	Gegen den Entwurf bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn bei der Planung folgendes beachtet wird: - bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der	Kenntnisnahme  Die Hinweise beziehen sich auf einen Planentwurf, der

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Festlegung von Schallschutzmaßnahmen ist die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 105 zu berücksichtigen und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immission zu schützen.</p> <p>- Hinsichtlich der Lichtsignalanlage besteht ein Widerspruch zwischen dem Textteil und der Planzeichnung</p>	<p>zwischenzeitlich geändert wurde. Das Straßenbauamt Schwerin war auch am weiteren Planverfahren beteiligt. Die zu erwartende Verkehrsmenge war eine der Grundlagen bei Erstellung des Schallgutachtens. Die Ausführung der Lichtsignalanlage ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie obliegt der Ausführungsplanung und der Entscheidung durch den</p>
		<p>Die straßenbaulichen Detailunterlagen sind von einem fachkompetenten Büro erarbeiten zu lassen und zu gegebener Zeit dem Straßenbauamt zur Genehmigung einzureichen.</p>	<p>Straßenbaulastträger. Die Anlage wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt. In der Entwurfsbegründung wurde lediglich auf eine Möglichkeit zur Errichtung einer solchen Anlage verwiesen. Ein ausreichender öffentlicher Straßenraum ist hierfür ausgewiesen. Die Ausführungsplanung wurde durch ein leistungsfähiges Fachbüro erstellt. Derzeit erfolgt die Bauausführung.</p>
23.	<p>Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung</p>	<p>Zustimmung unter Beachtung folgender Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Anbindung des Parkhauses (Planstraße ist entsprechend dem mit dem Straßenbauamt abgestimmten Konzept vorzunehmen.</li> <li>2. Im Einmündungsbereich der Planstraße/ Dr.-Leber-Straße sind keine Zufahrten möglich; die Anbindung des Parkhauses ist unter Berücksichtigung eines ausreichenden Stauraumes zu planen.</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme; die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Grundlage hierfür sind die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Einschränkungen der Zufahrtsmöglichkeiten zur Dr.-Leber-Straße werden im Bebauungsplan mit dem Planzeichen 6.4. PlanZV festgesetzt.</p>
24.	<p>Deutsche Telekom AG</p>	<p>Keine Stellungnahme</p>	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
25.	Wehrbereichsverwaltung Nord Außenstelle Kiel	Belange der Bundeswehr werden nicht berührt.	Kenntnisnahme
26.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung	Hinweis auf Änderung in der Begründung	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung entsprechend geändert.
		Hinweis, dass für Abwasserleitungen, die außerhalb der geplanten Verkehrsflächen liegen, Leitungsrechte im Bebauungsplan erforderlich sind, Bitte um Einarbeitung	Die vom EVB übergebenen Planunterlagen wurden geprüft. Die Leitungen befinden sich im zwischenzeitlich geänderten Planentwurf ausschließlich auf öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.
		Hinweis, dass die Stellungnahme des Bereiches Parkraummanagement, EVB Wismar gesondert zugeht	Kenntnisnahme; es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich Parkraummanagement im Bauleitplanverfahren nicht als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zu beteiligen ist. Evtl. Anregungen oder Hinweise finden ggf. im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung Berücksichtigung.
		Hinweis, dass bereits erste Planungen im Auftrag des entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar für das B-Plangebiet erfolgen.	Kenntnisnahme
27.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow	Weder Anregungen noch Bedenken	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
28.	Amt Grevesmühlen Land für die Gemeinde Gägelow	Keine Anregungen, nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt	Kenntnisnahme
29.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow	Keine Stellungnahme	
30.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelsdorf	Keine Stellungnahme	
31.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
32.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow	Keine Stellungnahme	
33.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
34.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

**1.3. Zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB**

Der Planentwurf ist nach der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 15.05.2012 geändert worden, eine erneute Beteiligung war erforderlich.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 25.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme zur geänderten Planfassung aufgefordert worden.

Von 35 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 22 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 3 zur Anlage 1).

Neun Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie vier Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Landrätin als untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz</p>	<p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Entwurfsfassung. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz liegen nicht sicher vor.</p> <p>Hinweis, dass die Gemeinde in ihrer Planungshoheit für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie entsprechende Ermittlungen für eine sachgerechte Abwägung verantwortlich ist.</p> <p>Hinweis, dass die UBB in der Stellungnahme 2010 u.a. darauf hingewiesen hat, dass aufgrund der Vornutzung der Fläche bzw. alter Auffüllungen weitere Altlasten nicht ausgeschlossen werden können. Im Juni 2012 wurden gegen die Planungen keine bodenschutzrechtlichen Einwände erhoben. Bei genauerer Recherche in anderem Zusammenhang fiel auf, dass der als saniert geltende Standort Sektkellerei nur teilsaniert ist bzw. weitere Sanierungsdokumentationen fehlen. Die von der Antragstellerin geäußerten Hinweise zum Sanierungsstand sollen in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p>Empfehlungen zu allgemeinen Formulierungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt, die entsprechenden Textpassagen werden in die Begründung, Pkt. 2.5.1 aufgenommen</p> <p>Die Empfehlungen sind für die Bauleitplanung nicht relevant, sie werden jedoch als Information für künftige Bauherren und Interessenten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Hinweise zum Bodenschutz sowie zur Abfallentsorgung sind als Textlicher Hinweis Nr. 3 Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
2.	Bürgermeister als untere Immissionschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	Vorschläge zur Übernahme von Festsetzungen zum Immissionsschutz	Die Vorschläge der Immissionsschutzbehörde werden berücksichtigt, die Festsetzungen im Text, Teil B, Pkt. 5 entsprechend angepasst.
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft)	Durch die Änderungen ergeben sich derzeit keine weiteren immissionsschutz- sowie abfallrechtliche Ergänzungen, die die Zuständigkeit des StALU berühren.	Kenntnisnahme
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Keine Stellungnahme	
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)	<p><u>Naturschutz</u> Von dem Vorhaben sind Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.</p> <p><u>Wasser</u> Hinweis auf die Stellungnahme vom 22.05.012 Hinweis, dass der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee im Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN beträgt, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,15 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen</p>	Kenntnisnahme; das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sowie die Untere Naturschutzbehörde waren am Planverfahren beteiligt (siehe Pkt. 4 und 18)
			Kenntnisnahme; wie in den Hochwassergefährdungs- und –risikokarten gemäß Artikel 6 der Richtlinie 2007/60/EG herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V dargestellt befindet sich das Plangebiet weder in einem Hochwassergefährdungsnach – in einem Hochwasserrisikogebiet.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>zu treffen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nach den Unterlagen des StALU nicht im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Den Unterlagen sind jedoch keine Geländehöhen zu entnehmen.</p> <p><u>Boden</u> Hinweis auf das Altlastenkataster für das Land M-V Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht die Verpflichtung in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M-V, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.</p>	<p>Kenntnisnahme; ein Hinweis zum Bodenschutz ist als Textlicher Hinweis Nr. 3 Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
6.	<p>Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt Abt. Brandschutz</p>	<p>Alle Belange sind in der Entwurfsbegründung mit Stand September 2013 unter Punkt 2.4.3 Brandschutz berücksichtigt. Es gibt keine weiteren Ergänzungen oder Änderungen</p>	Kenntnisnahme
7.	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz</p>	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
8.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege	<p data-bbox="701 312 1368 419"><u>Bodendenkmalpflege</u> Die im Planentwurf bereits aufgeführten bodendenkmalpflegerischen Belange haben weiterhin Bestand.</p> <p data-bbox="701 464 1368 608"><u>Baudenkmalpflege</u> Hinweise und Anregungen zur Untersetzung des Bebauungsplanentwurfes mit der Bitte um Berücksichtigung</p> <p data-bbox="701 722 1368 903">Die Grenzen der Sanierungssatzung, der Erhaltungssatzung, der Gestaltungssatzung, der Denkmalbereichsverordnung sowie des Nominierungsgebietes als auch der Pufferzone sind in dem Plan nachrichtlich aufzunehmen.</p> <p data-bbox="701 1249 1368 1391">Der Bebauungsplan liegt im Bereich der Denkmalbereichsverordnung. Einzeldenkmale liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Jedoch ist das äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung</p>	<p data-bbox="1397 349 2121 378">Kenntnisnahme</p> <p data-bbox="1397 537 2121 681">Die Hinweise und Anregungen werden in Abwägung anderer Belange teilweise berücksichtigt. Sie beziehen sich nicht ausschließlich auf die von der Denkmalbehörde zu vertretenden Belange.</p> <p data-bbox="1397 722 2121 1206">Eine derartige Darstellung ist planungsrechtlich nicht erforderlich, Satzungen und Verordnungen gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Darstellung – wie gewünscht – erfolgt zur Information und nur, wenn diese Grenzen innerhalb des Planbereiches verlaufen, außerhalb des Bereiches sind sie für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. So werden ausschließlich die Grenzen des UNESCO-Welterbebereiches einschließlich seiner Pufferzone in der Planzeichnung dargestellt. Wie im textlichen Hinweis Nr. 1 sowie in der Begründung erläutert, gelten die genannten Satzungen bzw. die Verordnung für das gesamte Plangebiet.</p> <p data-bbox="1397 1249 2121 1391">Kenntnisnahme; die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung für das Grundstück an der Dr.-Leber-Straße implizieren den villenartigen Charakter</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>geschützt. Insbesondere die Stadtvillen an Dr.-Leber-Straße im nördlichen Teilbereich stellen ein prägendes Element dar. Die Struktur der Villen ist wiederherzustellen und für die Neubauten im WA 2 zugrunde zu legen.</p>	<p>der zulässigen Bebauung.</p>
		<p>Im WA 1 und WA 2 werden Staffelgeschosse als Dachgeschoss bzw. als oberstes Geschoss festgesetzt. Der Ansatz ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass nach LBO M-V i.d.F. v. 18.04.2006 Staffelgeschosse grundsätzlich als Vollgeschosse anzusetzen sind. Eine Flächenregelung bzw. -begrenzung gilt nicht mehr. So entsteht eine Diskrepanz, die korrigiert werden muss. Daher ist in der Nutzungsschablone die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festzusetzen.</p>	<p>Die Anregung wurde geprüft und wird berücksichtigt. In Abstimmung mit der Bauordnungsbehörde erfolgt neben der Festsetzung der Vollgeschosse im Text Teil B Pkt. 2.2. eine Präzisierung zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen.</p>
		<p>Das Baufeld für eine Kita ist jetzt nicht mehr explizit ausgewiesen. Folglich wären hier auch andere Nutzungen gemäß § 4 BauNVO möglich. Jedoch erscheint das Baufeld dann zu groß dimensioniert. Zudem können in diesem Baufeld evtl. mehrere Gebäude errichtet werden, was aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht nicht das Ziel ist. Das Baufeld stellt, bezogen auf die angrenzende Villenstruktur eine Bebauung in 2. Reihe dar. Eine Bebauung in diesem Bereich muss sich der prägenden unmittelbar angrenzenden Villenbebauung unterordnen. Daher soll die Bebauung deutlich niedriger sein und mit</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, die hier genannten städtebaulichen Gründe sind nicht nachvollziehbar. Eine denkmalpflegerische Zielstellung für den Bereich, in der dargestellt ist, dass nur eine eingeschränkte niedrigere Bebauung an dem Standort zulässig ist, einschließlich der Begründung hierfür liegt nicht vor. In der Denkmalbereichsverordnung und im Managementplan Altstadt als informelle Planung werden zur zulässigen Bebaubarkeit keine Aussagen gemacht bzw. Ausschlusskriterien genannt. Eine Einschränkung ist daher nicht sachbezogen. Aus städtebaulichen Gründen wäre die Kubatur der</p>

## Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,  
Forderungen, Vorschläge

einem Flachdach versehen werden. Zudem ist aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht zur Erhaltung des Blickbezuges zur Altstadt eine niedrigere Höhenfestsetzung bezüglich der Gebäudehöhe in diesem Bereich analog wie bei der Parkpalette erforderlich. Auch sollte ausgeschlossen werden, dass mehrere Einzelgebäude, die ggf. von der Nutzung unabhängig sind, errichtet werden.

Im WA 2 ist innerhalb der Planzeichnung in den 2 Teilbereichen bezüglich der max. Anzahl der Vollgeschosse und der Dachausbildung zu unterscheiden.

Vorschlag für die Festsetzungen der beiden Baufelder

## Stellungnahme der Verwaltung

vorhandenen Villenbebauung maßstabsbildend. Dem entsprechend erfolgen die Festsetzungen im Bebauungsplan. Entgegen der Aussagen der Denkmalbehörde handelt es sich bei dem freien Baufeld nicht um eine „Bebauung in 2. Reihe“, sondern dieses ist direkt an der Planstraße gelegen, das Baufeld wird also direkt öffentlich-rechtlich erschlossen. Die Bebauung hier muss auch nicht zwingend niedriger sein als die vorhandenen Gebäude, sie sollte diese nur nicht dominieren.

Für die ausschließliche Festsetzung eines Flachdaches an diesem Standort wird keine Begründung genannt, sie wird deshalb nicht als erforderlich erachtet. Andere Dachformen angepasst an die Umgebungsbebauung sollen auch zulässig sein.

Die zudem geforderte Festsetzung der Gebäudehöhe im WA 2 analog der benachbarten Parkpalette ist nicht erklärbar, da das freie Baufeld in seiner Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung städtebaulich eher dem WA 2 zuzuordnen ist als dem Sondergebiet. Die genannten Sichtbeziehungen von der Dr.-Leber-Straße aus auf die Altstadt werden bereits von der vorhandenen Villenbebauung geprägt, weitere Einschränkungen sind bei Einhaltung der Festsetzungen nicht zu erwarten. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass die festgesetzte öffentliche Parkanlage (Grünfläche) südlich der Turmstraße eine Nichtbebaubarkeit und somit einen ausreichenden Abstand zur Altstadt sowie den Erhalt des Blickbezuges impliziert.

Die ausgewiesene Größe des Baufeldes an der

## Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,  
Forderungen, Vorschläge

## Stellungnahme der Verwaltung

Für das Baufeld WA 2, Teilbereich 2 ist als Bezugspunkt die Planstraße A festzusetzen. Denkbar wäre auch der Bezug zur Dr.-Leber-Straße

Der Erhalt bzw. die Ergänzung und Schaffung der grünen Vorgartenzone entlang der Dr.-Leber-Straße in Fortführung von Block 60 (gesamter Planbereich vom Sondergebiet bis hin zu WA 1) ist in die Festsetzung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Hierfür ist bei den neuen Baufeldern zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze eine Fläche mit Pflanzbindung darzustellen.

Planstraße A ermöglicht verschiedene Nutzungen am Standort. So soll auch weiterhin die Errichtung einer sozialen Einrichtung (z.B. Kindertagesstätte) mit einer erforderlichen flächenhaften Gebäudekubatur zulässig sein. Alternativ wäre eine Bebauung mit ein oder mehreren Gebäuden entsprechend der vorhandenen Villenstruktur denkbar. Der von der Denkmalbehörde geforderte Ausschluss mehrerer Einzelgebäude entbehrt dagegen sachlicher Grundlagen.

Die Festsetzungen erfolgen im Sinne einer optimalen und verschiedenartigen Nutzbarkeit der Fläche unter Berücksichtigung gestalterischer Aspekte angepasst an die vorhandene Villenstruktur.

Der lt. Denkmalbehörde genannte Teilbereich 2 befindet sich an der Dr.-Leber-Straße und wird von dieser erschlossen. Entsprechend ist hier der Bezugspunkt zu sehen (siehe Festsetzung Text, Teil B Nr. 2.1.)

Der Vorschlag der Denkmalbehörde ist nicht verständlich, Grundlagen für derartige Forderungen (z.B. in der Denkmalschutzverordnung) sind nicht erkennbar. Vor dem vorhandenen Gebäude des Sondergebietes ist eine Bepflanzung als „Vorgarten“ aufgrund der beengten Platzverhältnisse (das Gebäude befindet sich auf der Grundstücksgrenze) nicht realisierbar.

An den öffentlichen Stellplatzanlagen entlang der Dr.-Leber-Straße ist die Errichtung von Vorgärten funktio-  
nell und gestalterisch nicht erklärbar. Durch die

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,  
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Festsetzung einer Baumreihe in Fortführung der Gebäudekante der Sektkellerei (SO) sowie durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche wird der Straßenraum der Dr.-Leber-Straße mit grüngestalterischen Elementen gefasst.

Eine Festsetzung von Bepflanzungen (z.B. Gehölzen) auf den privaten Villengrundstücken (WA 2) erfolgt nicht, da dies planungsrechtlich nicht erforderlich ist und zu weiteren Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Grundstücke führen würde. Im sogenannten Vorgartenbereich ist eine Bebauung einschließlich der Anlage von Stellplätzen (siehe Text Teil B Pkt. 4.1) nicht zulässig. Ebenso ist bei Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl eine Versiegelung der Flächen nicht zulässig, so dass von einer Grüngestaltung des Vorgartenbereiches auszugehen ist.

Im WA 3 ist die zulässige Nutzung auf Wohnen und freiberufliche Tätigkeiten zu beschränken. Ziel ist hier die Wohnnutzung als 1-Familienhaus zu fördern.

Für die Forderung der unteren Denkmalschutzbehörde zu speziellen Wohnformen im WA 3 besteht keine Grundlage; in der Denkmalschutzsatzung werden hierzu keine Aussagen getroffen. Städtebauliches Ziel für die Nutzung der Schatterau ist die Erhaltung und Sicherung des Bereiches als Wohnstandort. Durch die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit Ausschluss der Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) kann diesem Ziel entsprochen werden.

Im WA 1 und WA 2 ist das Dachgeschoss als ein

Die Hinweise werden berücksichtigt.

## Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,  
Forderungen, Vorschläge

## Stellungnahme der Verwaltung

Staffelgeschoss geplant. Nach LBauO M-V gelten Staffelgeschosse auch als Vollgeschosse. Daher sollte der Begriff „Staffelgeschoss“ entfallen und wie bereits oben erwähnt, geändert werden.

Für evtl. Kellergeschosse ist ebenfalls eine max. Höhe (< 1,40 m) über Gelände bezogen auf den Bezugspunkt festzusetzen, so dass diese nicht als Vollgeschoss angerechnet werden müssen. Zudem soll somit auch einer möglichen Höhenentwicklung entgegen gewirkt werden.

In jedem Fall darf die max. Bebauungshöhe der Neubauten, die der vorhandenen Gebäude Dr.-Leber-Straße 5, 7 und 9 nicht überschreiten.

Bitte folgenden Satz ergänzen: „Die geplante Bebauung im Bereich der Flurstücke 1889, 1890/1, 1891/1 und 1892/1 (WA 3, Baulücke Schatterau 44-50) ist entsprechend der Parzellenstruktur auszuführen.“

In Abstimmung mit der Bauordnungsbehörde erfolgt neben der Festsetzung der Vollgeschosse im Text Teil B Pkt. 2.2. eine Präzisierung zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen.

Aufgrund der Höhenlage werden für die Bereiche WA 1, WA 3 (hier bereits im Bestand) sowie für den Bereich der Flurstücke 1854/5 und 1854/6 im WA 2 Festsetzungen zur Zulässigkeit von bis zu zwei Kellergeschossen als Vollgeschosse getroffen (Text Teil B Pkt. 2.2.). Wie vom Antragsteller angeregt überschreitet die max. zulässige Bebauungshöhe am Bezugspunkt Dr.-Leber-Straße nicht die der vorhandenen Nachbargebäude. Es soll aber zulässig sein, im rückwärtigen tieferliegenden Bereich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zu errichten um hier angepasst an die spezielle topografische Situation auch die Errichtung besonderer Baukörperformen (z.B. als sogenanntes „Haus am Hang“ oder aufgeständert) zu ermöglichen.

Es wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung kann das städtebauliche Ziel zur Schließung der Baulücke und Wiederherstellung des geschlossenen Straßenzuges an der Schatterau erreicht werden. Der Begriff „Parzellenstruktur“ ist planungsrechtlich nicht definiert. Die Festsetzung von Hausgruppen (Reihenhäuser) als adäquate Bebauungsform ist bei Festsetzung der offenen Bauweise lt. BauNVO § 22 Abs. 2 möglich, allerdings wäre hier zur Nachbarbebauung ein seitlicher

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,  
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Grenzabstand zu vorhandenen Bebauungen einzuhalten, was städtebaulich an diesem Standort nicht gewollt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Hansestadt Wismar Eigentümerin von drei der genannten Grundstücke ist und ihr somit die Gestaltung der Bauvorhaben und einer evtl. Realisierung der „Parzellenstruktur“ obliegt.

Es ist folgender Punkt neu aufzunehmen: „Bei der Wahl der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass diese keine Sichtbeziehungen zur Altstadt verdecken bzw. der Blickbezug zur Altstadt erhalten bleibt.“  
Sofern dies Auswirkungen auf die Pflanzliste haben sollte, ist diese entsprechend zu korrigieren.

Die Anregung der Denkmalschutzbehörde wurde wie folgt geprüft: Baumpflanzungen ohne Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen sind nicht möglich, jedoch wird bei der Bepflanzung durch entsprechende Baumartenwahl auf eine Minimierung der Einschränkungen hingewirkt. Dieser Zielsetzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzungen entsprochen. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche obliegt der Hansestadt Wismar als Grundstückseigentümerin in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

Entsprechend dem Maßnahmekonzept des Managementplanes als auch des städtebaulichen Rahmenplanes ist es Ziel, den Grünzug als Bindeglied zwischen Block 60 und dem Lindengarten bzw. in Hinblick auf den geplanten Grüngürtel entlang der Altstadtkante herzustellen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche entlang der ehemaligen Wall- und Festungsanlagen entspricht der Zielstellung im Managementplan für dieses Plangebiet.

Zwischen dem Bereich WA 3 und dem SO großflächiger Einzelhandel ist diese Umsetzung des Zieles schwierig bzw. nur innerhalb der privaten Grundstücksflächen möglich. Der Bebauungsplan weist eine Linie zum Anpflanzen zwischen diesen Bereichen aus,

Die Anregung wurde geprüft. Sie kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse auf dem Grundstück Alte Sektkellerei (Baufeld SO) nicht umgesetzt werden. Die Festsetzung eines privaten Gehölzstreifens auf den Grundstücken des WA 3 sowie des SO bleibt bestehen. Eine

## Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,  
Forderungen, Vorschläge

die jedoch kaum sichtbar ist und nicht eindeutig zugeordnet werden kann. Zur Klarstellung sollte dieser Streifen als privater Grünstreifen im Baufeld SO festgesetzt werden. Zudem ist mindestens ein Gehrecht zu sichern, um lt. 1. Fortschreibung Managementplan „Welterbe Altstadt Wismar“ bzw. 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt/Rahmenplan angedachte Verknüpfung der peripheren Grün- und Freiflächen entlang der Altstadtkante als Maßnahmeschwerpunkt umsetzen zu können.

Hinweise zu den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie zum Text Teil B einschließlich der Begründung.

## Stellungnahme der Verwaltung

ausschließliche Festsetzung des Grünstreifens im SO wie von der Antragstellerin angeregt würde hier zur Einschränkung der vorhandenen Zufahrt führen, die erforderliche Anlieferung und damit der Nutzung des Baufeldes SO als Dienstleistungs- und Einkaufszentrum wäre nicht mehr gewährleistet.

Zur Eintragung eines öffentlichen Gehrechtes liegt seitens der Grundstückseigentümerin kein Einverständnis vor. Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht für eine öffentliche Nutzung der Anlieferungszone gestaltet sich sehr schwierig. Im Interesse der Sicherheit für die Fußgänger ist auf eine durchgängige Wegeverbindung entlang der festgesetzten Gehölzflächen im Baufeld SO zu verzichten. Die Nutzung und Erlebbarkeit des sogenannten Stadtmauergrünzuges Katersteig – Bei der Klosterkirche bis zur Turmstraße erfolgt für Fußgänger und Radfahrer in einem Bereich von ca. 140 m über die Schatterau, die als sichere Wohnstraße mit Kfz-Einrichtungsverkehr und beidseitigen Nebenanlagen (Fußwegen) einzustufen ist.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung werden Hinweise zur Gestaltung von Dachflächen, Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen einschließlich der entsprechenden Begründung gegeben. Diese werden größtenteils berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Allerdings wird in Bezug auf die Errichtung von Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen eine Unterscheidung innerhalb der festgesetzten Wohn- und Sondergebiete

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Archäologie und Denkmalpflege	Hinweis, dass im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale bekannt sind. Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal „Altstadt“, erforderliche Genehmigungen etc.	<p>vorgenommen. Die Bebauung der Sondergebiete in Randlage zum Denkmal entspricht mit ihrem großflächigen Charakter und den möglichen Dachformen nicht dem der zu schützenden kleinteiligen Altstadtbebauung. In Abwägung mit den Zielen des Klimaschutzes und der sich daraus ergebende Förderung der Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien sollen Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen auch im Plangebiet und hier insbesondere in den Sondergebieten zulässig sein.</p> <p>Weitere Hinweise zur erforderlichen Vorstellung und Befürwortung von Neubauvorhaben durch den Sachverständigenbeirat sowie zur Genehmigungspflichtigkeit der Vorhaben gemäß DSchG M-V und BauGB werden als Textlicher Hinweis Nr. 1 Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zudem werden Hinweise zu den aktuell erfolgten Fortschreibungen des Managementplanes und zum ISEK-Teilkonzept Altstadt/Rahmenplan sowie zu Anregungen des UNESCO-Sachverständigenbeirates in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege war am Planverfahren beteiligt und hat entsprechend der Verfahrensstufen Stellungnahmen abgegeben (siehe Nr. 9)</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Sie sind als textlicher Hinweis Nr. 2 Bodendenkmalschutz Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
10.	Stadtwerke Wismar GmbH	Hinweis, dass die Stellungnahme vom 14.06.2012 ihre Gültigkeit behält. Hinweis, dass die Bestandszeichnungen nicht tagaktuell sind, da die Verlegearbeiten an den Versorgungsleitungen z.Z. noch andauern.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
11.	Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Landkreis Nordwestmecklenburg Gesundheitsamt	Hinweis, dass vor Inbetriebnahme der erneuerten Trinkwasserleitung eine amtliche Trinkwasserprobe beim FD Öffentlicher Gesundheitsdienst des LK NWM in Auftrag zu geben ist. Keine weiteren fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen.	Kenntnisnahme; der Hinweis ist für das Bauleitplanverfahren nicht relevant und wird ggf. bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.
12.	Handwerkskammer Schwerin	Keine Stellungnahme	
13.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Zur Planung und deren städtebaulichen Zielsetzung sowie planinhaltlichen Regelungen ergeben sich gegenwärtig keine Hinweise und Einwendungen.	Kenntnisnahme
14.	Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport	Keine Stellungnahme	
15.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg FD Bildung und Kultur SG Schulverwaltung	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
16.	Kataster- und Vermessungsamt	Hinweis, dass sich im B-Planbereich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Diese Punkte sind vor Baumaßnahmen zu sichern und nach Fertigstellen von Baumaßnahmen ggf. wiederherzustellen. Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren. Hinweis auf Lagepläne und Übersichten. Hinweis, dass die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden sollten.	Kenntnisnahme; die Hinweise sind für das Bauleitplanverfahren nicht relevant und werden ggf. bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.
17.	Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	Hinweis, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden. Hinweis auf Beachtung die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte um Beteiligung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde	Kenntnisnahme  Das für die Hansestadt Wismar zuständige Kataster- und Vermessungsamt war am Planverfahren beteiligt (siehe Nr. 16)
18.	Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege	Zustimmung unter folgender Auflage: <u>Baumschutz</u> Für mindestens 9 Standorte anzupflanzender Bäume sind Arten groß wachsender einheimischer Laubbäume planerisch vorzugeben (Hainbuche, Rohrbuche, Eiche, Linde). Vorschlag zur Änderung der Textl. Festsetzung	Die Anregung wurde geprüft und wird aus städtebaulichen Gründen nicht berücksichtigt. Eine Vorgabe ausschließlich groß wachsender Laubbäume würde den für den Denkmalschutzbereich Altstadt (UNESCO-Welterbe) aufgestellten Zielen widersprechen. Hier ist klar definiert, dass die Blickbeziehungen und die

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><u>Eingriffsregelung</u> Mit der Darstellung der Eingriffs-Ausgleichsregelung nach BNatschG Einverständnis. Das Einverständnis erstreckt sich in rein quantitativer Hinsicht auch auf die Berücksichtigung der Bäume (vgl. jedoch vorstehender Punkt, qualitativer Aspekt)</p>	Gebäudestruktur (ehemalige Grabenzone und Festungsring) nicht durch Großgrün zu beeinträchtigen ist.
		<p><u>Artenschutz</u> Mit dem Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages besteht Einverständnis.</p>	Kenntnisnahme
		<p><u>Hinweis</u> Die zwei kleinen Baufenster des WA 2 befinden sich in einer tiefen Senke. Der Planentwurf gibt keine Hinweise darauf, dass diese aufgefüllt werden sollen. Eine Auffüllung erscheint nicht erstrebenswert. Aufschüttungen über 300 m<sup>2</sup> stellen darüber hinaus einen weiteren Tatbestand eines Landschaftseingriffs dar, der in einer Kompensationsermittlung zu berücksichtigen wäre. Andererseits fragt sich, ob die Flächen für Wohnbauzwecke trocken genug sind.</p>	Kenntnisnahme  Entsprechend der Festsetzung Text, Teil B Nr. 2.1 gilt für den Bereich der Flurstücke 1854/5 und 1854/6 im WA 2 die mittlere Höhenlage der Dr.-Leber-Straße als Bezugspunkt, sie werden von dieser Straße aus erschlossen und liegen somit nicht wie von der Antragstellerin befürchtet in der Senke. Zudem soll es aufgrund der Höhenlage zulässig sein, im rückwärtigen tieferliegenden Bereich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zu errichten um hier angepasst an die spezielle topografische Situation auch die Errichtung besonderer Baukörperformen (z.B. als sogenanntes „Haus am Hang“ oder aufgeständert) zu ermöglichen.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
19.	Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Hinweise zur Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung und zum Gewässerschutz	Kenntnisnahme
20.	Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr	Keine Zuständigkeit gegeben.	Kenntnisnahme
21.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Keine Stellungnahme	
22.	Straßenbauamt Schwerin	Gegen den Entwurf bestehen unter Beachtung der Punkte im Schreiben vom Juni 2012 in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme
23.	Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung	Keine Stellungnahme	
24.	Deutsche Telekom AG	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
25.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel	Belange der Bundeswehr werden nicht berührt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Interessengebietes der Luftverteidigungsanlage Elmenhorst Gegen die beabsichtigte Maßnahme bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
26.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung	Keine Stellungnahme	
27.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow	Weder Anregungen noch Bedenken, Stellungnahme vom 20.06.2012 behält vollinhaltlich ihre Gültigkeit.	Kenntnisnahme
28.	Amt Grevesmühlen Land für die Gemeinde Gägelow	Keine Anregungen, nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt	Kenntnisnahme
29.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
30.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelsdorf	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
31.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
32.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow	Keine Stellungnahme	
33.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf	Keine Stellungnahme	
34.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	Keine Stellungnahme	
36.	Gemeinde Ostseebad Insel Poel	Keine Änderungen bzw. Ergänzungen, Planung berührt nicht durch die Gemeinde wahrzu- nehmende Belange	Kenntnisnahme

## 2. Bürgerbeteiligung

### 2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ fand in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 14.05.2012 statt.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf vorgebracht.

### 2.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 15.10.2012 bis einschließlich 19.11.2012 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von drei Bürgern Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich einige dieser Anregungen und Hinweise ausschließlich auf den im Oktober/ November 2012 ausgelegten Bebauungsplanentwurf beziehen und nach Überarbeitung dieses Entwurfes (siehe zweite öffentliche Auslegung) für die aktuelle Bauleitplanung nicht mehr relevant sind.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Sylvia Kapahnke	Erfahrungen aus Rostock Bitte macht das Gebäude nicht höher als die alte Sektkellerei	Kenntnisnahme; es ist nicht beabsichtigt im Plangebiet ein Gebäude zu errichten, das höher ist als das vorhandene Gebäude der

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		In Rostock gibt es genug hässliche Beispiele	alten Sektkellerei (Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum).
2.	T. Habicht	<p>Villenbebauung und Grüngürtel werden vom Antragsteller ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Bitte zu beachten, dass der Park nicht als öffentlicher Spielplatz (Lärmbelastung abends und nachts) mit Spielgeräten etc. beplant wird. Der Antragsteller geht von einem Grün- und Ruhegürtel aus.</p> <p>Eine Kindertagesstätte mit gesetzlichen Öffnungszeiten wäre ein Zugewinn für die Stadt. Aber auch hier legt der Antragsteller Wert auf die Einhaltung der für die Kindertagesstätte zweckbestimmten Spielanlage (für Kita ein eingezäunter Spielplatz), da nur so Ordnung, Sauberkeit, Sicherheit und nächtliche Ruhe sichergestellt wird.</p> <p>Bitte um Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken als Anwohner.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es ist beabsichtigt, die öffentliche Grünverbindung als Erholungsraum zu gestalten. Hier sind ebenfalls Spielmöglichkeiten zu integrieren, um das bestehende Defizit für derartige Anlagen in der Altstadt ausgleichen zu können. Bei der Auswahl der Spielgeräte wird die Nähe zur Wohnbebauung berücksichtigt.</p> <p>Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (2) Nr. 3 als Anlage für soziale Zwecke zulässig.</p>
3.	Dr. Eberhardt Blei	<p>Hinweis, dass die Aufgabenstellung teilweise im Widerspruch zum städtebaulichen Rahmenplan (Managementplan Altstadt) steht.</p> <p>Vorschlag 1: Die Stadtverwaltung führt den Nachweis über die Begründetheit der Aufgabenstellung</p>	<p>Kenntnisnahme;</p> <p>Die Aussage wird pauschal getätigt, seitens des Antragstellers wird der Widerspruch nicht konkret benannt.</p> <p>Der städtebauliche Rahmenplan (derzeit in seiner 2. Fortschreibung) als informelle Planung ist neben anderen informellen Planungen (z.B. Parkraumkonzept, Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Es ist nicht hinreichend begründet, dass durch das Parkraumkonzept der städtebauliche Rahmenplan „ausgehobelt“ wird, ohne dass im Parkraumkonzept die Wirkungen desselben auf die Entwicklung der Stadt dargestellt werden.</p> <p>Vorschlag 2: Der städtebauliche Rahmenplan ist mit den Fachplanungen (hier auch Parkraumkonzept) abzugleichen und der Bürgerschaft zur Entscheidung vorzulegen.</p>	<p>Raum Wismar) eine der Grundlagen für die verbindliche Bauleitplanung. Aus den vorliegenden informellen Planungen und Bedarfen öffentlicher und privater Art ergibt sich die Aufgabenstellung für die Überplanung des Standortes. Dies ist so in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.</p> <p>s.o.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl die 2. Fortschreibung des Rahmenplanes/Managementplanes (am 26.09.2013) als auch das Parkraumkonzept (am 24.11.2011) von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen worden ist.</p>
		<p>Der Antragsteller widerspricht dem Argument, dass die Stellplatzanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite wegen des Ankaufs der Flächen aus Privatbesitz nicht möglich gewesen wäre. Hinweis auf § 147 BauGB, nach dem Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden können und dabei die Bodenordnung einschl. Erwerb von Grundstücken, die Freilegung und die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen einschließt. Die Stellplatzanlage hätte auf der anderen Straßenseite (heute: Tankstelle, Waschanlage, Matratzen-Concord) errichtet werden können.</p>	<p>Durch die in den vergangenen Jahren bereits erfolgten Entwicklungen und Ansiedlungen (Gewerbebetriebe, Jobcenter) ist eine Flächeninanspruchnahme für den ruhenden Verkehr auf der gegenüberliegenden Straßenseite aus verschiedensten Gründen (z.B. Kosten, Zeit) nicht umsetzbar.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Dies ist auch heute noch möglich, wäre aber mit erheblichen Kosten der Betriebsverlagerung verbunden.  Vorschlag 3: Die Stadtverwaltung prüft, ob, wann und zu welchen Bedingungen eine Verlagerung der Stellplatzanlage „auf die andere Straßenseite“ möglich ist.</p>	
		<p>Die geplanten Gebäude in den Sondergebieten 1 und 2 haben eine derartige Dimension, die den Maßstab der Bebauung des Altstadtringes sprengt.  Vorschlag 4: Die Stadtverwaltung legt einen städtebaulichen Entwurf vor, in welchem die Einordnung des Gebäudes und die Maßstäblichkeit zur Nachbarbebauung visualisiert werden.</p>	<p>Der Hinweis ist für die aktuell vorliegende Planung nicht relevant.</p>
		<p>Der Abstand zwischen dem Parkhaus und den Gebäuden an der Turmstraße ist zu gering.  Vorschlag 5: Die Stadtverwaltung überdenkt das städtebauliche Konzept grundsätzlich.</p>	<p>Der Hinweis ist für die aktuell vorliegende Planung nicht relevant.</p>
		<p>Im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung sind besondere Vorkehrungen gegen die Schallausbreitung bei einem LPB bis V zu treffen, wodurch das geplante Parkhaus nicht mehr die finanziell optimale Lösung sein dürfte.  Vorschlag 6: Die Stadtverwaltung führt ganzheitliche Kostenbetrachtungen zu verschiedenen Typen von Parkhäusern durch.</p>	<p>Der Hinweis ist für die aktuell vorliegende Planung nicht relevant.</p>

## Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,  
Forderungen, Vorschläge

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Bedarf für Einzelhandel ist nicht ersichtlich.  
Vorschlag 7: Die Stadtverwaltung belegt den sachlichen und räumlichen Bedarf.

Entsprechend dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK), bestätigt von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 befindet sich der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Wismar. Neben der Sicherung als Hauptgeschäftsbereich der Hansestadt Wismar mit Versorgungsfunktion für den gesamten Stadt-Umland-Raum sowie den mittelzentralen Einzugsbereich der Hansestadt ist eines der im REK definierten Entwicklungsziele die Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung der zentralen Stadtbe- reiche. Zur Nahversorgungssituation wird im REK, S. 29 vermerkt: „In der Wismarer Altstadt ist zwar ein strukturprägender Lebensmittelanbieter ansässig, so dass eine fußläufige Nahversorgung gesichert scheint, die quantitative Ausstattung ist aber in Relation zur Wohnbevölkerung als zu gering einzustufen.“ Für den Standort Alte Sektkellerei liegen zudem Nutzungsgenehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen vor. Dem gemäß wird der Standort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum festgesetzt. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsraumfläche beträgt 1.382 m<sup>2</sup>.

Der TÜV Nord weist einen erhöhten Lärmpegel für den Einfahrtsbereich in das Parkhaus aus und schlägt vor, den Einfahrtsbereich einzuhausen.  
Vorschlag 8: Die Stadtverwaltung arbeitet die Hinweise in den Bebauungsplanentwurf ein.

Der Hinweis ist für die aktuell vorliegende Planung nicht relevant.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Vorschlag 9: die Stadtverwaltung prüft, ob sich die Kindereinrichtung im Gebäude Dr.-Leber-Straße 7-9 unterbringen lässt.	Der Hinweis ist für die aktuell vorliegende Planung nicht relevant. Kindertagesstätten sind als Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig, also auch im Gebäude Dr.-Leber-Straße 7-9
		Hinsichtlich der Wohnbebauung werden alle Maßnahmen zur Reduzierung des Nachtschallpegels gebäudebezogen festgesetzt. Städtebauliche Maßnahmen zur Reduzierung des ankommenden Schallpegels bleiben gänzlich aus. Vorschlag 10: Die Stadtverwaltung prüft, ob sich städtebauliche Maßnahmen zur Reduzierung des Schalls, insbesondere im Bebauungsplanentwurf ermöglichen lassen.	Schallschutzmaßnahmen werden i. d. R. in technische und organisatorische oder aber auch grundlegend in passive und aktive Schallschutzmaßnahmen unterteilt. Sogenannte städtebauliche Schallschutzmaßnahmen werden in der einschlägigen Literatur oder auch Rechtsprechung nicht benannt. In diesem speziellen Fall wurden sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Lärmpegel an der Wohnbebauung geprüft und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Hierzu zählen u. a. die Schallschutzwand der Parkpalette, Abstandsregelungen und Baugrenzen sowie verkehrsberuhigende oder auch verkehrsleitende Maßnahmen (Lichtsignalanlage, Zufahrtsanordnung usw.). Alle Maßnahmen wurden und werden in Schallschutzgutachten überprüft, welche die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen bestätigen.
		Die Feststellung, dass die jetzige Fläche teilversiegelt sei, erschließt sich dem Antragsteller nicht. Vorschlag 11: Die Stadtverwaltung möchte diesen Sachverhalt nachweisen.	Entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung für das Land M-V, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie ist die im Plangebiet vorhandene wassergebundene Wegedecke mit entsprechend

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			verdichtetem Unterbau (Tragschicht 30 cm) in der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung als teilversiegelte Fläche zu bewerten.
		<p>Neben der bisher im Bebauungsplanentwurf behaupteten heutigen Bodenversiegelung wird für die Senke lt. Planentwurf eine Bebauung des Ruderalbereiches möglich, wodurch die dort angesiedelten Arten nicht gehalten werden können.</p> <p>Vorschlag 12: Die Stadtverwaltung erhält das Ruderalgebiet und begreift es als Restloch einer ehemaligen Wasserführung parallel zur Stadtmauer.</p>	<p>Bei der vom Antragsteller angesprochenen Fläche handelt es sich um eine Ruderalfläche, die sich größtenteils aus Brombeergebüsch, Waldrebe und Pioniergehölzen wie Birke, Weide und Ahorn zusammensetzt. Diese Vegetation dauerhaft zu erhalten ist nicht erklärtes Ziel der Stadtgestaltung und Entwicklung im Hinblick auf den UNESCO-Welterbestatus. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Ausweisung dieser Fläche als künftiges Baugebiet wurde bereits im Sachverständigenbeirat beraten und von diesem befürwortet. Weitere Beteiligungen zur Ausgestaltung des öffentlichen Freiraumes sind vorgesehen.</p>
		<p>Vorschlag 13: Der Sachverständigenbeirat Welterbe wird vor Beginn des Verfahrens angehört.</p>	<p>Sowohl der Planentwurf zur ersten öffentlichen Auslegung als auch der überarbeitete Planentwurf (siehe zweite öffentliche Auslegung) sind dem UNESCO-Sachverständigenbeirat vorgestellt worden. Zu beiden Varianten gab es seitens des Beirates Zustimmungen. Hinweise durch Mitglieder des Beirates fanden bei Erarbeitung des Planentwurfes zur zweiten öffentlichen Auslegung Berücksichtigung.</p>
		<p>Vorschlag 14: Die Stadtverwaltung bezieht die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig in die Planverfahren ein und schafft damit die Möglichkeit, dass das Welterbe</p>	<p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit während eines Bauleitplanverfahrens ist im Baugesetzbuch geregelt. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des</p>

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,  
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

von der Bevölkerung aktiv mitgetragen wird.

Planverfahrens dreimal die Möglichkeit, sich zu beteiligen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gab es keine Äußerungen seitens der Bürger. Während der Öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gab es außer den Äußerungen des Antragstellers Hinweise und Anregungen von drei Bürgern.

## 2.2. Zweite Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Planentwurf ist nach der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert worden, eine erneute Öffentlichen Auslegung war erforderlich.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 11.11.2013 bis einschließlich 12.12.2013 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von drei Bürgern Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Dr. Eberhardt Blei	Bitte um Berücksichtigung der Stellungnahme vom 19.11.2012.	Die Anregungen und Hinweise, die der Antragsteller im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung gegeben hat, werden in die Abwägung eingestellt. (s.o.)
		Anregung, dass ein Bebauungsplanentwurf zur Entscheidung gebracht wird, der die Möglichkeit der Absenkung der Parkebenen bis wenige Zentimeter über Grundwasser möglich macht, so dass bis zu 2 Geschosse abgesenkt werden können.	Lt. Festsetzungen im Bebauungsplan ist es nicht ausgeschlossen, dass Kellergeschosse errichtet werden. Ob und in welchem Umfang die Errichtung von unterirdischen Parkebenen realisiert wird, obliegt dem Eigentümer bzw. Vorhabenträger nach Abwägung aller, auch der wirtschaftlichen Belange
		Hinweis auf beigefügte Dokumente	Kenntnisnahme
		Hinweis, dass die Email Herrn Crone, Bürgerbeauftragter des Landes zugesandt wird.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
2.	Torsten Habicht	<p>Anmerkungen als Betroffener und Bitte um Berücksichtigung:</p> <p>1. Sondergebiet Parkpalette Im Entwurf wird eine zweigeschossige Parkpalette mit einer aufgesetzten 2,50 m hohen Schallschutzwand zur Turmstraße bestätigt. Die Bemühungen zum Schallschutz der Anwohner wird begrüßt. Was heißt „Höhe der Parkpalette“? Wird die OK der 2,50 m Schallschutzwand oder OK des oberen Parkdeckes mit der Turmstraße gleich gesetzt? Bitte um genaue Angaben!</p> <p>Hinweise zur Sprachwahl „soll“ bzw. „muss“ Bitte um Änderung des Wortes Parkhaus durch zweigeschossiges Parkdeck Der Antragsteller geht davon aus, dass zu den zugehörigen Nebeneinrichtungen keine Einkaufs- bzw. Verkaufseinrichtungen gehören.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wie im Text, Teil B Pkt. 5.1. festgesetzt, ist die Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über der Oberkante des obersten Parkdecks (Fußboden) auszuführen. Entsprechend der Festsetzungen beträgt die maximale Gesamthöhe der Parkpalette einschließlich der Schallschutzwand 4,00 m; Bezugspunkt ist hier die Planstraße B.</p> <p>Die Hinweise zur Sprachwahl werden nicht berücksichtigt, sie sind für die Bauleitplanung nicht relevant. In der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, wie und weshalb man im Planungsprozess zu bestimmten Festsetzungen gekommen ist. Es besteht durchaus ein Ermessen, um die Festsetzungen zu gestalten, eine zwingende Folge ist in Abwägung anderer Belange in der Bauleitplanung selten erkennbar; somit ist der Ausdruck „muss“ nicht anzuwenden. Der Hinweis zum Wort „Parkhaus“ wird berücksichtigt, es erfolgt die Korrektur „Parkpalette“.</p>
		<p>2. Allgemeines Wohngebiet WA 2 Positiv ist der Ansatz Wohnhäuser bzw. Lärm</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>vermeidende Geschäftshäuser zu errichten, gleiches gilt für lärmvermeidende Sonderwohnformen. Für 1863/10 bestätigen Sie GRZ 0,4, max. 2 Vollgeschosse mit Bezugspunkt für die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ausgehend von der Höhenlage Dr.-Leber-Straße</p>	
		<p>3. Grüngürtel Antragsteller begrüßt die Anlage eines Grüngürtels Hinweis zur Pflege und Sauberkeit von Umfeld/Botanik und allgemeingültigem Respekt gegenüber nächtlicher Ruhe der Anwohner (Bezug auch auf WA 2)</p>	<p>Kennntnisnahme Der Hinweis zur Pflege und Sauberkeit ist für die Bauleitplanung nicht relevant.</p>
3.	Sebastian / Peter Hempel	<p>Hinweis auf ein Projekt mit der Anregung zur Anpassungen des Baufeldes</p>	<p>Der Antragsteller beabsichtigt neben dem Erwerb der Grundstücke Dr.-Leber-Straße 7-9 auch den des Grundstückes an der Planstraße A. Hier sollen in Ergänzung zu den Nutzungen in den vorhandenen Gebäuden lt. Projekt zwei Neubauten entstehen. Die Anregung zur Anpassung des Baufeldes wird teilweise berücksichtigt, das Baufeld entsprechend erweitert.</p>
		<p>Anregung zu Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung</p>	<p>Die Anregung zur Änderung des Maßes der baulichen Nutzung wurde geprüft und wird nicht berücksichtigt. Im Bereich WA 2 sind aufgrund der Lage im Denkmalbereich und der noch vorhandenen historischen Bebauung insbesondere auch Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Hierzu gibt es stringente Forderungen seitens der unteren Denkmalschutzbehörde. In Abwägung dieser</p>

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,  
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Belange mit den Anregungen des Antragstellers werden für den Bereich WA 2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die sich an der bestehenden Villenbebauung orientieren. Diese sind für das Gebiet prägend und deren Kubatur setzt Prioritäten zur Gestaltung des Bereiches. Eine ergänzende Bebauung soll im Kontext zu dieser vorhandenen Bebauung entstehen, dies betrifft insbesondere auch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

Ein städtebaulicher Bezug der künftigen Bebauung an der Planstraße A zur Bebauung an der Turmstraße wird entgegen der Annahmen des Antragstellers nicht gesehen.

# **ANHANG 1 ZUR ANLAGE 1**

**FRÜHZEITIGE  
BETEILIGUNG DER  
BEHÖRDEN UND  
SONSTIGEN TRÄGER  
ÖFFENTLICHER BELANGE  
(§ 4 Abs. 1 BauGB)**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08**  
**"SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND"**

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB**

SCHREIBEN VOM 15.02.2010		TERMIN: 19.03.2010	ERHALT	H/A
1.	Der Bürgermeister als untere Behörde - Techn. Umweltschutz u. Abfall sowie untere Immissionsschutzbehörde Ordnungsamt, Abt. Umwelt, SG Techn. Um- weltschutz/Abfall Frische Grube 13 23966 Wismar	03841/241-364	31.03.2010	
2.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur (StAUN), Bereich Immissions- und Klima- schutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	0385/6433-106	19.03.2010	
3.	Amt für Landwirtschaft Wittenburg Pappelweg 2 19243 Wittenburg	038852/52366	03.03.2010	
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow		-	
5.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur (StAUN), Bereich Wasser und Boden Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385/6433601	19.03.2010	
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar	03841/461040	24.02.2010	
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin		25.02.2010	
8.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck Moltkeplatz 17 23566 Lübeck	0451/6208-312	10.03.2010	

9.	Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege Bauordnungs- und Denkmalamt, Abt. Denkmalpflege Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	03841/2516330	15.03.2010	
10.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385/5214-1	04.05.2010	
11.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233-425	22.03.2010	
14.	Der Bürgermeister als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Hinter dem Rathaus 13-15 23966 Wismar	03841/2515300	18.03.2010	
23.	Der Bürgermeister als untere Naturschutzbehörde Ordnungsamt, Abt. Umwelt, SG Naturschutz Frische Grube 13 23966 Wismar	03841-241-368	31.03.2010	
24.	Der Bürgermeister als untere Wasserbehörde Ordnungsamt, Abt. Umwelt, SG Gewässerschutz/Wasserwirtschaft Frische Grube 13 23966 Wismar	03841/241-371	31.03.2010	
25.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur (StAUN), Naturschutz und Landschaftspflege Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	0385/6433-601	19.03.2010	
29.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	0385-58889140	09.03.2010	
34.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	0385/511-4219	06.04.2010	

35.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung, SG Grün / Verkehr Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar		29.03.2010	
38.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841/749-400	11.03.2010	
39.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841/327580	26.02.2010	

6012 → 6011/12

32. – Ordnungsamt  
32.1 - Abteilung Umwelt, Gewerbe und Friedhofswesen

Wismar, den 30.03.2010

①

60. – Bauamt  
60.4 - Abteilung Planung



②

④

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“  
-frühzeitige Beteiligung TÖB

Sehr geehrter Herr Neubert,

der o. g. Planung kann derzeit nur unter Vorbehalt zugestimmt werden. Folgende Fachbelange des Umweltschutzes müssen Berücksichtigung in der Planung finden:

Technischer Umweltschutz/Abfall ①

Bearbeiter: Hr. Groth

Insbesondere Problemstellungen des Lärmschutzes müssen im Rahmen der Planung bearbeitet und zielorientiert gelöst werden. Unterschiedliche Nutzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) grenzen unmittelbar aneinander. Diese Nutzungen unterliegen im Bereich des Lärmschutzes differenzierten Schutzziele. So gelten beispielsweise für Allgemeine Wohngebiete (WA) deutlich strengere Immissionsrichtwerte als in Misch- oder Sondernutzungsgebieten, gemäß den Regelungen der TA Lärm. Darüber hinaus sind die Vorschriften der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) in den Planungsgrundlagen zu berücksichtigen. Die Detailplanungen bezüglich der späteren Nutzung im Rahmen des Sondergebietes müssen frühzeitig begonnen und mit den Emissionen und möglichen Immissionen im Umfeld in Einklang gebracht werden. Nicht nur das Rücksichtnahmegebot im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB), sondern auch geltende Regelungen und Vorschriften auf dem Gebiet des Schallschutzes sind anzuwenden.

Die Nähe der gewerblichen Nutzungen innerhalb der Misch- und des Sondergebietes zur umliegenden Wohnbebauung bedingen die Vorlage einer Emissions- und Immissionsprognose für Geräusche. Hierbei ist der „Anlagenbezogene Fahrzeugverkehr“ den gewerblichen Anlagen zuzuordnen und im Sinne der TA Lärm auszuwerten. Darüber hinaus sind die einwirkenden Geräusche aus Gewerbeanlagen sowie verursacht durch den Verkehr den Orientierungswerten der DIN 18005 für die umliegenden Wohn- und Büroräume gegenüberzustellen.

Die Parkplätze sind meiner Auffassung nach im Sinne der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LFU) aus dem Jahre 2007 zu betrachten. Somit müssen die von diesen Parkplätzen ausgehenden Geräusche im Sinne der Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. der Technischen Anleitung für Lärm (TA Lärm) bewertet werden.

Darüber hinaus müssen in die Betrachtungen alle technisch notwendigen Aggregate der Klima und Lüftungstechnik sowohl für die unterirdischen Tiefgaragen, als auch für die geplanten Gewerbe- und Büroansiedlungen einfließen.

Für die Bewertung und Prüffähigkeit des geforderten Gutachtens ist die Beschreibung des Parkplatzkonzeptes für die vorgelegte Planung notwendig. Hieraus sollten alle organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung der Einwirkungen durch den Such- und Zielverkehr (z. B. zeitliche Beschränkungen, Schrankenanlagen etc.) hervorgehen. Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie viele Parkplätze an diesem Standort benötigt werden und wie diese zu bewirtschaften sind. Für den Fall, dass an diesem Standort überwiegend kostenpflichtige Parkplätze angeboten werden sollen, wird sich meiner Ansicht nach der Verkehr von diesem Standort weg verlagern bzw. auf die angebotenen kostenlosen Parkplätze konzentrieren. Durch eine derartige Konzentration kann es zu Überlastungen von Ein- und Ausfahrten kommen.

Untere Wasserbehörde (24)

Bearbeiter: n. n.

Aus personellen Gründen (Nichtbesetzung der Planstelle des Sachgebietsleiters etc.) ist eine fachlich fundierte Stellungnahme bis auf weiteres nicht möglich.

Untere Naturschutzbehörde (23)

Bearbeiter: Hr. Dr. Podelleck

Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung des B-Planes Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz erfolgen. Nach § 15 (2) ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder zu ersetzen.

Darstellungen zu solchen Maßnahmen müssen noch in den B-Plan aufgenommen werden. Ihre Durchführung ist rechtlich zu sichern.

Nach den bisherigen Darstellungen ist eine nahezu vollständige Bodenversiegelung anzunehmen, für die Kompensationsmaßnahmen entwickelt werden müssen.

Eine beträchtlichen Anzahl von Bäumen ist offenbar zur Beseitigung vorgesehen, und sie müssen ersetzt werden. Insbesondere ist hier auf die Buchen etwa auf den Flurstücken 1867, 1871, 1872 hinzuweisen, über deren Erhalt oder Ersatz bisher nicht befunden wurde. Sie sind im Innenstadtbereich ausgesprochen selten. Es muss eher nach Erhaltungsmöglichkeiten als nach Ersatz gesucht werden.

Ferner befindet sich eine Baumreihe rückwärtig der Grundstücke 1898 – 1905, über deren Erhalt oder Ersatz Planvorstellungen entwickelt werden müssten.

Der im Erläuterungsbericht erwähnte „Städtebauliche Rahmenplan Altstadt“ von 1991 muss hinsichtlich der grünordnerischen Darstellungen unbedingt ausdrucksstärker umgesetzt werden. Dazu gehören neben der Entscheidung über die Bäume selbst Planaussagen darüber, wie mit der historische Altstadtgrenze umgegangen wird. Nach hiesiger Auffassung sollte sie eine intensive Grüngestaltung erfahren und als langgestreckte parkartige Struktur erlebbar gemacht werden. Lübeck und Rostock geben mit der Gestaltung ihrer Wallanlagen Beispiele dafür.

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
im Auftrag

J. Groth

Leiter Abt. Umwelt, Gewerbe u. Friedhofswesen

# Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin

6017  
6011  
/LW



2  
5  
25

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin  
Postfach 16 01 44 · 19091 Schwerin

Hansestadt Wismar  
- Der Bürgermeister -  
Bauamt  
Postfach 1245

23952 Wismar

Posteingang  
1123 FL  
19. März 2010  
Bauamt/Amtsleiter

Bearbeiter: Frau Schmidt  
Telefon: 0385/59586-501  
Fax-Nr.: 0385/59586-571  
E-Mail: [poststelle@staunsn.mv-regierung.de](mailto:poststelle@staunsn.mv-regierung.de)  
AZ: StAUN SN-300g-5122-06000  
Datum: 15.03.2010

## Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“

Ihr Schreiben vom 11.02.2010

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

### 1. Naturschutz und Landschaftspflege (25) (Bearbeiter/in: Frau Köpp, Durchwahl: -204)

Festgesetzte und einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete und durch das Land Mecklenburg-Vorpommern geförderte Flächen oder Maßnahmen des Naturschutzes, für die ich nach § 56 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) und § 65b Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 LNatG M-V zuständig bin, sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Gemäß § 52 Abs. 2 LNatG M-V wird die Aufgabe des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Wismar wahrgenommen.

### 2. Wasser und Boden (5) (Bearbeiterin: Frau Krüger, Durchwahl: -317)

#### 2.1 Wasser

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 27.03.2008 die Aufstellung des B-Planes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-Altstadt.

Es wird begrenzt:

Im Nordwesten: durch die Schatterau und die Turmstraße  
Im Norden: durch die Großschmiedestraße, das Altwismartor und die Kreuzung Rostocker/Dr.-Leber-Straße  
Im Südosten: durch die südliche Dr.-Leber-Straße  
Im Südwesten: durch den Turnerweg

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden von diesem Planvorhaben nicht berührt.

Hausanschrift:  
Bleicherufer 13  
19053 Schwerin

Telefon: 0385/59586-0  
Fax: 0385/59586-570  
E-Mail: [poststelle@staunsn.mv-regierung.de](mailto:poststelle@staunsn.mv-regierung.de)  
Internet: [www.mv-regierung.de/staeun/schwerin/](http://www.mv-regierung.de/staeun/schwerin/)  
[www.umwelttag.de](http://www.umwelttag.de)

## 2.2 Boden

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, <sup>Wurde</sup> Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, <sup>betuligt</sup> anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte durch Sie schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit mir gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

### 3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft <sup>2</sup>

(Bearbeiterin: Frau Reinkober, Durchwahl: - 436)

#### 3.1 Immissions- und Klimaschutz

##### 3.1.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden.

##### 3.1.2 Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)
Mischgebiete (MI)	tags	60 dB (A)
	nachts	50 dB (A) bzw. 45 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1g sollten in den Sondergebieten gemäß § 10 (11) Baunutzungsverordnung (BauNVO) angemessene Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) festgelegt werden.

### 3.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Bürgermeisterin der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAIG M-V) nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Im Auftrag



Kerstin Jahn

**Amt für Landwirtschaft  
Wittenburg**



Amt für Landwirtschaft Wittenburg,  
19243 Wittenburg, Pappelweg 2

Hansestadt Wismar  
PF 12 45  
23952 Wismar



bearbeitet von:  
Frau Müthel/VZ

Telefon/E-Mail:  
038852/90-119  
g.muethel@afwbg.mvnet.de

Aktenzeichen:  
10m/512.2-13006000-Wismar  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Ihr Zeichen:

Wittenburg, 25.02.2010

**Stellungnahme zum B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“**

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht geprüft.

Durch das Amt für Landwirtschaft Wittenburg als Landwirtschaftsbehörde und als Flurneuordnungsbehörde wurden für das betreffende Gebiet keine Planungen und sonstige Maßnahmen eingeleitet.  
Anregungen und Bedenken werden nicht geäußert.

Im Auftrag

Drebitz

Dienstgebäude

Pappelweg 2  
19243 Wittenburg

Telefon: (038852) 90-0 Zentrale  
Telefax: (038852) 52375  
E-Mail: poststelle@afwbg.mvnet.de

Besucherzeiten:

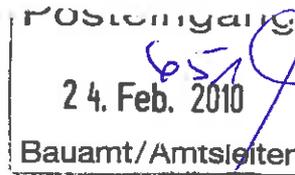
Dienstag u. Donnerstag  
9.00 bis 12.00 Uhr  
und 13.30 bis 16.00 Uhr

32 Ordnungsamt  
32.8 Abt. Brand-, Katastrophenschutz  
und Rettungswesen

*60 m/ku*

Wismar, 22.02.2010  
BOI Jürgen Schmidt  
Tel. 251 3351

⑥



60 Bauamt  
Amtsleiter  
Herr Kerber

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**

**hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Kerber,

ich habe den Entwurf zum o.g. B-Plan erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung:

1. Zufahrten

Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E –Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr- sowie DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden. Für die Schließung „Wismar“ ist im Bauamt mit der Abt. Straßen- und Grünflächenunterhaltung Rücksprache zu halten.

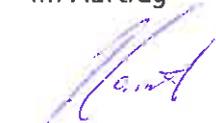
2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 (GVOBl. M-V S. 522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVOBl. S. 43), 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 48 m<sup>3</sup>/h 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.

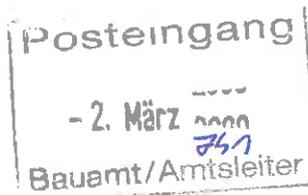
Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

  
BOI Jürgen Schmidt  
Vorbeugender Brandschutz

Landesamt  
für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,  
Brand- und Katastrophenschutz  
Mecklenburg-Vorpommern

6017 → 6044/w



7

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,  
Brand- und Katastrophenschutz MV • 19048 Schwerin

Hansestadt Wismar  
Abt. Planung  
Postfach 12 45

23952 Wismar

bearbeitet von: Frau Jörgensen  
☎: (0385) 2070-2832/2833  
Aktenzeichen: LPBK-320 – 213.213 – 516/2010  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
Schwerin, den 25.02.2010

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ Wismar  
Ihre Anfrage vom 11.02.2010 Herr Neubert**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die in der Anfrage benannte Fläche liegt in einem **Gebiet / geht durch ein Gelände**, in dem Kampfmittel vermutet werden bzw. Einzelfunde dokumentiert sind. In Abhängigkeit von den durchzuführenden Arbeiten ist mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. zu rechnen. Für weitere Fragen zur praktischen Realisierung von Kampfmittelondier- und Bergungsarbeiten setzen Sie sich bitte mit **Herrn Pohl (Tel.: 0385/20702836)** oder einem Vertreter des Munitionsbergungsdienstes (MBD) in Verbindung, um Vorgehensweisen, evtl. Planungszeiträume und technische Details abzusprechen.

Wenn Kampfmittelondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, **erteilen** Sie bitte **so zeitig wie möglich (ca. 6 Monate vorher)** dem MBD einen Auftrag. Im Anschluss daran wird in Zusammenarbeit mit Ihnen der MBD eine Räumstrategie erarbeiten, ggf. wird eine Ausschreibung vorbereitet und eine Fachfirma über das Landesamt beauftragt.

**Alle** Arbeiten und Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung auf Bundesliegenschaften bzw. die durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung beauftragt werden, sind für den Auftraggeber **kostenpflichtig**.

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern  
Postanschrift: 19048 Schwerin e-mail: lpbk-mv@polmv.de

Hausanschrift:  
Direktor, Allgemeine Abteilung  
Abteilung LuK **sowie**  
Heilfürsorgeabrechnungsstelle  
Zeppelinstraße 1  
19061 Schwerin  
Tel.: (0385 / 757-0)  
Fax: (0385 / 757-303)

Hausanschrift:  
Abteilung Brand- und  
Katastrophenschutz,  
Munitionsbergungsdienst  
Graf-Yorck-Straße 6  
19061 Schwerin  
Tel.: (0385 / 2070-2800)  
Fax: (0385 / 2070-2840)

Hausanschrift:  
Abteilung Polizei-  
ärztlicher Dienst  
Parkweg 12  
19055 Schwerin  
Tel.: (0385 / 59082-0)  
Fax: (0385 / 59082-20)

Hausanschrift:  
Abteilung Polizeieinsatz-  
technik und Logistik  
An den Wadehängen 29  
19057 Schwerin  
Tel.: (0385 / 757-309)  
Fax: (0385 / 757-507)

Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen, tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

Als begründende Unterlagen bitte ich Sie daher folgende Unterlagen zusammen mit dem Auftrag einzureichen:

- Flurkarten
- Übersichtskarten

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten 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 zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Jörgensen

**Rechtshinweis:**

***Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.***

Gemäß § 2 der Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2011-1-1) ist der Umgang mit Kampfmitteln **nur dem Munitionsbergungsdienst** bzw. einer durch ihn beauftragte Stelle gestattet.

Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Die Gebührensätze für Arbeiten des Munitionsbergungsdienstes sind in der Kampfmittelbeseitigungskostenverordnung (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2011-1-7 und GVOBl M-V 2005, S. 70 - 74) in der jeweils gültigen Fassung enthalten.

→ 60

6017-76211  
SA



WSV.de



Wasser- und  
Schiffahrtsverwaltung  
des Bundes

**EINGEGANGEN**

**09. März 2010**

Wasser- und Schiffahrtsamt Lübeck  
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck

Hansestadt Wismar  
Postfach 1245  
23952 Wismar

Posteingang  
886 Fe  
10. März 2010  
Bauamt/Amtsleiter

Wasser- und  
Schiffahrtsamt Lübeck  
Moltkeplatz 17  
23566 Lübeck

Mein Zeichen  
3-213.2/54

05.03.2010

Anne-Christine Kamilli  
Telefon 0451 6208 312

Zentrale 0451 6208 - 0  
Telefax 0451 6208 - 190  
wsa-luebeck@wsv.bund.de  
www.wsa-luebeck.wsv.de

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstliche Altstadttrand“ der Hansestadt Wismar**  
Stellungnahme

Ihr Schreiben vom 11.02.2010

Gegen den o.g. Bebauungsplan habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Belange der Wasser- und Schiffahrtsverwaltung des Bundes werden von der Planung nicht berührt.

Im Auftrag

K. Metzner

63 Bauordnungs- und Denkmalamt  
63.3 Abt. Denkmalpflege

6017 → 6014/1  
Wismar, 11.03.2010  
Frau Gralow, ☎ 251 6336

9

60 Bauamt  
Abt. Planung  
Herr Neubert



## Vorentwurf zum B-Plan 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrter Herr Neubert,

hiermit übersenden wir Ihnen die gemeinsame Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich Bodendenkmalpflege und Baudenkmalpflege. Wir weisen darauf hin, dass das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ebenfalls an der Planung zu beteiligen ist.

### • Bodendenkmalpflege

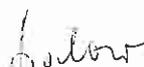
Das B-Plan-Gebiet liegt vollständig im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt“. Angesichts der sehr umfangreichen Erdingriffe im Zusammenhang mit den geplanten Tiefgaragen – direkt an den mittelalterlichen Stadtkern angrenzend – sollte bereits möglichst frühzeitig in der Planungsphase Kontakt mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege aufgenommen werden. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht wäre es zugunsten des Bodendenkmals „Altstadt“ wünschenswert, wenigstens auf einen Teil der Tiefgaragen zu verzichten. Es sei darauf hingewiesen, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden muss. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriff (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff.).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand lässt sich folgendes sagen:

- Die in der Planung vorgesehene südliche Tiefgarage befindet sich in einem ehemals ausgedehnten Niederungsbereich. Nach historischen Plänen erstreckte sich in der Niederung eine langschmale Wasserfläche – vermutlich im Verlauf identisch mit dem mittelalterlichen Stadtgraben, der der Stadtmauer vorgelagert war. Diese Wasserfläche zog sich bis in den auf der Planung als Park (mit unterbauter Tiefgarage) ausgewiesenen Bereich hinein.
- Die geplante nördliche Tiefgarage liegt überdies in einem Areal, in dem sich im 17./18. Jahrhundert die schwedenzeitlichen Festungsbauwerke erstreckt haben. Hier sind bauliche Reste der Bastion Gustav Adolf mit südlich angrenzender Kurtine zu erwarten.

- Entlang der östlichen Straßenseite der Turmstraße verlief ehemals die mittelalterliche Stadtmauer. Es gilt als sicher, dass bei den Erdeingriffen Reste der Stadtmauer einschließlich der dazugehörigen Bauwerke betroffen sein werden. Unserer Ansicht nach wäre es überlegenswert, den ursprünglichen Verlauf der Stadtmauer bei der Neuplanung in geeigneter Weise zu berücksichtigen, so dass der ursprüngliche Stadtkante ablesbar wird.
- Baudenkmalpflege
  - Die drei geplanten neuen Stadtvillen sind an den Standorten historisch nicht belegt. Aus baudenkmalpflegerischer Sicht ist ihre Errichtung an der Dr.-Leber-Straße zur Ergänzung der noch vorhandenen Villenbebauung jedoch akzeptabel.
  - Der sich südlich anschließende Parkplatz mit 50 Stellplätzen erscheint nicht sehr vorteilhaft. Hier wäre aus denkmalpflegerischer Sicht eine Weiterführung der Villenbebauung günstiger.
  - Der Lückenschluss der Wohnanlage an der Schatterau durch ergänzende Bebauung ist begrüßenswert, sofern sich diese in der Kubatur und äußeren Gestaltung an die vorhandene umliegende Bebauung anpasst und einfügt.
  - Im Bereich Turmstraße sollte diese Gebäudezeile zur Wohnnutzung – entsprechend der ehemaligen historischen Bebauung – möglichst weitergeführt werden. Der Neubau müsste sich dann in der Fläche entsprechend reduzieren.
  - Der angelegte Park ist zu begrüßen, allerdings wirken die Tiefgaragenzugänge störend.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Gralow

nachrichtlich: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

# Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

– Archäologie und Denkmalpflege –

*Getz - GGM*  
*Ø keine Veränderung*  
*10*  
**Mecklenburg  
Vorpommern**  
*MV tut gut.*

**20**  
JAHRE

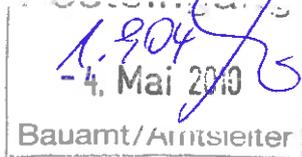


10

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Hansestadt Wismar  
Der Bürgermeister  
Abt. Planung  
Postfach 12 45

23952 Wismar



Ihr Schreiben: 11.02.2010

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung  
Telefon: 0385/52 14 – 116 Fr. Beuthling  
0385/52 14 – 232 Fr. Bohnsack  
0385/52 14 – 233 Fr. Gattermann  
Mein Zeichen: 01-2-HW/Wismar, Hansestadt-69/08-01

Schwerin, den 30.04.2010

**Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar, hier:  
frühzeitige Beteiligung mit Umweltbericht  
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bodendenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmälern sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen.

### Erläuterungen:

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ewa Prynck-Pommerencke  
Landeskonservatorin

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

1 Anlage

Landesamt für Kultur  
und Denkmalpflege  
Verwaltung

Domhof 4/5  
19055 Schwerin  
Tel.: 0385 5214-0  
Fax: 0385 5214-198  
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Archäologie und  
Denkmalpflege  
Domhof 4/5  
19055 Schwerin  
Tel.: 0385 5214-0  
Fax: 0385 5214-198

Landesbibliothek  
Johannes-Stelling-Str. 29  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 55844-0  
Fax: 0385 55844-24

Landesarchiv  
Archiv Schwerin  
Graf Schack Allee 2  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 59296-0  
Fax: 0385 59296-12

Archiv Greifswald  
Martin-Anderson-Nexo-Platz 1  
17489 Greifswald  
Tel.: 03834 5953-0  
Fax: 03834 5953-63

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 30.04.2010 zum Az: **01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-69/08-01**

Betr.: Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar, hier: frühzeitige Beteiligung mit Umweltbericht

**weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Schäfer, 03831 / 291850**

Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

*Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden:*

*Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*

#### **Erläuterungen:**

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß [§ 7 (1) DSchG M-V] bzw. im Einvernehmen gemäß [§ 7 (6) DSchG M-V] mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

#### **Hinweis:**

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

*6017  
6017  
6017*

Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Abt. Planung  
Kopenhagener Straße 1  
23966 Wismar



Stadtwerke Wismar GmbH  
Flöter Weg 6-12  
23970 Wismar

Tel. 03841 233-0  
Fax 03841 233-133

service@stadtwerke-wismar.de  
www.stadtwerke-wismar.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
11.02.10		T/ha	Herr Piotrowski	03841 233425	17.03.2010

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand  
Reg.Nr.: 25/10  
Az.: 1 - 034**

*Bearbeitung nur bei  
Angabe der Reg.-Nr.*

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

als sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nehmen die Stadtwerke Wismar GmbH zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ wie folgt die Stellung:

Zum Zeitpunkt der Stellungnahme lagen den Stadtwerken Wismar GmbH folgende Unterlagen zur Einsichtnahme vor

- Anschreiben der Hansestadt Wismar zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 11.02.2010;
- Entwurfsbegründung § 9 (8) und § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr.69/08;
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand im M 1:1000 mit Stand Februar 2010;

Im ausgewiesenen Areal des Bebauungsplans Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ sind im Zuge der Neuausweisung der Straßenverläufe mit Errichtung zweier unterirdischer Tiefgaragen und zweier oberirdischer Stellplätze sowie der Erbauung eines Einkaufszentrums mit Wohn- und Bürofunktion und dreier Stadtvillen die leitungsgebundenen Energieträger und die Wasserhauptversorgungsleitung (HVV 400 PE) der Stadtwerke Wismar GmbH vor Lageänderungen zu schützen. Der Abstand der zukünftigen Tiefgarage von Außenwand Gebäude zur Rohrleitung sollte die 4 m Marke nicht unterschreiten.

Eine Überbauung der Versorgungstrassen mit Bäumen oder anderen Hochgewächsen ist nicht zulässig und sollte nur in Abstimmung mit den Stadtwerken Wismar GmbH geplant werden.

Für den vorhandenen Standort der Trafostation (siehe Stromplan, Wismar IHK Turmstraße MS-N033-0015) im Bebauungsplan Nr. 69/08 ist ein Ersatzstandort in der unmittelbaren Nähe zur Turmstraße im nordwestlichen Bereich des SO-Gebiets auszuweisen.

...

Durch die beabsichtigte Errichtung von Tiefgaragen sowie der Erbauung des neuen Einkaufszentrums mit der geplanten neuen Straßenführung sind die Mittel- und Niederspannungskabel der Stadtwerke Wismar GmbH neu zu verlegen.

Für die Wiederbebauung, vorwiegend kleinere Baukörper wie Stadtvillen und Einfamilienhäuser, sind Trassen für die notwendige Niederspannungsversorgung (Strom) im öffentlichen Bereich einzuplanen.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Flächen im B-Plan Nr. 69/08 sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Wismar GmbH zu belegen!

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH



i. A. Gerald Erdmann



i. A. Karol Piotrowski

**Anlage**

Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Hoch- und Niederdruck + Steuerkabel

Bestandsriss Stromversorgungsleitung

im Hause

Wismar, den 18.03.10

14

Hansestadt Wismar  
53 – Gesundheitsamt  
Abt. Gesundheitsaufsicht  
5320.01

63 – Bauordnungsamt  
Kopenhagener-Str. 1

im Hause

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen ergeht durch das Gesundheitsamt Wismar folgende fachliche Stellungnahme :

**zum Vorhaben:**

Bebauungsplan 69/08

**am Standort:**

Südöstlicher Altstadtrand

Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen. Zu den einzelnen Planungsvorhaben wird es dann zu gegebener Zeit fachliche Stellungnahmen geben.

Mit freundlichem Gruß



G. Krija  
  
Der Bürgermeister  
Gemeinsames Gesundheitsamt  
der Hansestadt Wismar und des  
Landkreises Nordwestmecklenburg  
Gesundheitsaufsicht  
Hinter dem Rathaus 15, 23966 Wismar

# Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Pampower Str. 50 a, 19061 Schwerin

Bearbeiter: Herr Pochstein  
Telefon: 0385 58889140  
Fax: 0385 58889190  
E-Mail: rainer.pochstein@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: D1-506-03/10  
Datum: 04.03.2010

Hansestadt Wismar  
-Bauamt-  
Postfach 1245  
23952 Wismar



Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, GVO-Blatt M-V Nr. 16 S. 503, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 10. Juli 2006 (GVO-Blatt M-V Nr. 13 S. 539)

## Landesplanerische Hinweise zum B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ der Hansestadt Wismar

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB  
Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß §17 bzw. § 20 LPIG

### Anmerkung

Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

### Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt

Bebauungsplan Nr. 69/08 mit Planzeichnung und Begründung.

Auf Grundlage des gültigen Städtebaulichen Rahmenplanes Altstadt und des Managementplans Altstadt soll ein Konzept zur städtebaulichen Umgestaltung erarbeitet werden. Besondere Berücksichtigung muss die historische Altstadt als Weltkulturerbe erfahren.

Beabsichtigt ist die Einordnung eines Einkaufszentrums, von Wohnnutzungen, von Flächen für den ruhenden Verkehr überwiegend als Tiefgarage, eine Parkanlage und Mischgebiete. Darüber hinaus soll die Verkehrserschließung z. T. neu geregelt werden. Der Geltungsbereich umfasst 4,92 ha und ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbau- und Mischgebietsfläche dargestellt und somit den veränderten Planungsabsichten anzupassen.

### Raumordnerische Bewertung

Die kreisfreie Hansestadt Wismar ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) als Mittelzentrum im Stadt-Umland-Raum Wismar eingestuft. Die Kernstadt Wismar verfügt über 44.442 Einwohner (Stand 30.06.09).

### Anschrift:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Pampower Str. 50 a, 19061 Schwerin  
Telefon: 0385 588 89 160  
Fax: 0385 588 89 190  
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Die Umgestaltung des südöstlichen Altstadttrandes kann zur Aufwertung der Altstadt führen, wenn bei der weiteren Planung insbesondere die sich aus der Nähe der historischen Altstadt abzuleitenden städtebaulichen Anforderungen (vgl. 4.1 und 4.2 RREP in Aufstellung) berücksichtigt werden.

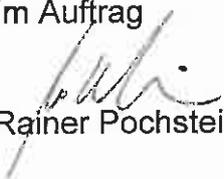
Die Einordnung eines Einkaufszentrums an dieser Stelle bedarf einer besonderen Betrachtung. Grundsätzlich ist der Standort geeignet und verbessert die Versorgungsqualität für die Altstadt und darüber hinaus (vgl. 4.3.2 LEP M-V).

Zur weiteren Auseinandersetzung mit dem Fachgebiet Einzelhandel, das hier im Besonderen berührt ist, wird auf den von der Bürgerschaft beschlossenen „Einzelhandelsfachplan für die Hansestadt Wismar“ verwiesen, in dem die besonderen Anforderungen für die Entwicklung dieser „Potenzialfläche Turmstraße“ ausführlich dargelegt sind (vgl. 5.3 des EHF).

### **Abschließende Hinweise**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Im Auftrag

  
Rainer Pochstein

**Verteiler:**  
VM VIII 420

# Straßenbauamt Schwerin



⌈ Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin ⌋

**Hansestadt Wismar**

**Bauamt, Abt. Planung**

Postfach 1245

**23952 Wismar**

Bearbeiter: Herr Hubert

Telefon: 0385 511 - 4211

Telefax: 0385 511 - 4150 / - 4151

E-Mail: [gerold.hubert@sbv.mv-regierung.de](mailto:gerold.hubert@sbv.mv-regierung.de)

2220-553-01-L 12

Geschäftszeichen / Aktenzeichen:  
(Bitte bei Antwort angeben)

⌋ Datum: 29.03.2010

## **Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“**

Ihr Schreiben vom 18.03.2010

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nehme ich zum o. g. Betreff wie folgt Stellung:

Bei der Prüfung des per E-Mail übergebenen Verkehrsgutachtens wurde eine Reihe von Unstimmigkeiten festgestellt, die einer Hinterfragung bedürfen. Die genaue Aufstellung ist dem beiliegenden Prüfbericht zu entnehmen.

Es wird daher der Hansestadt Wismar vorgeschlagen, das Gutachten unter Berücksichtigung des Prüfberichtes überarbeiten zu lassen und das überarbeitete Gutachten dem Straßenbauamt einer erneuten Prüfung zu übergeben.

Eine abschließende Stellungnahme ist somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt leider nicht möglich.

Im Auftrag

Schubert

Anlage: Prüfbericht

### **Prüfbericht über die Prüfung von Verkehrsgutachten**

1. Bezeichnung des Vorhabens: Verkehrsgutachten „Südöstliche Altstadtkante Wismar“
2. Phase der Vorbereitung: Vorentwurf
3. Standort: Wismar
4. Auftraggeber: Hansestadt Wismar
5. Projektant: BDC Dorsch Consult

#### 6. Allgemeines

Die Hansestadt Wismar plant zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und im Rahmen der Stadtsanierung eine Nutzungsänderung des o. g. Gebietes. Aus diesem Grund beabsichtigt die Hansestadt Wismar auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans Altstadt einen Bebauungsplan aufzustellen. Da durch diesen Bebauungsplan Belange der Straßenbauverwaltung des Landes Mecklenburg – Vorpommern unmittelbar betroffen sind, erfolgt durch die Hansestadt eine frühzeitige Beteiligung der SBV. Gegenstand der Prüfung ist das vorgelegte Verkehrsgutachten, dass für diesen Bebauungsplan von der Hansestadt beauftragt wurde.

#### 7. Feststellungen

- 7.1 Es bestehen offensichtlich Unstimmigkeiten zwischen dem Text- und dem Zeichnungsteil der Unterlage. Während im Textteil von den Planfällen 1 und 2 gesprochen wird, beinhaltet der Zeichnungsteil die Varianten A und B. Diese Unstimmigkeiten sind zu bereinigen.
- 7.2 In der Unterlage werden zwar die Verknüpfungspunkte des B-Plan-Gebietes tabellarisch aufgeführt, jedoch ist für Außenstehende nicht zweifelsfrei erkennbar, welche Einzugsgebiete sowohl gegenwärtig als auch zukünftig über diesen Erschließungsknoten bedient werden sollen. Auf dem aktuellen Luftbild (s. Anlage) ist eindeutig erkennbar, dass der vorhandene Parkplatz im südlichen Bereich des B-Plan-Gebietes im Zuge der Bergstraße über die L 12 bzw. die Turmstraße erschlossen wird. Insofern ist die in Tabelle 5 getätigte Aussage fehlerhaft.
- 7.3 Aus dem Gutachten geht nicht eindeutig hervor, was mit der vorhandenen Anbindung an die L 12 im Bereich der Alten Sektkellerei zukünftig geschehen soll. Es fehlen zudem Aussagen hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen dieser Anbindung auf das übergeordnete Netz (Einfluss auf die Grüne Welle).
- 7.4 Die im Lageplan gewählte bauliche Lösung entspricht einem Planfall 3 (Zufahrt Parkplatz Verbrauchermärkte von der L 12 mit offensichtlicher Ausfahrt über den Turnerweg). Der Knoten L 12 / Turnerweg ist aufgrund des zusätzlichen Quellverkehrs einer zusätzlichen Leistungsfähigkeitsberechnung zu unterziehen.
- 7.5 Aus dem Textteil ist nicht eindeutig erkennbar, welche der beiden Planfälle letztendlich für die weitere Planung als Vorzugsvariante erklärt werden soll.
- 7.6 In welchem Maß fließen die in der Unterlage 4, Blatt 1, ermittelte zusätzliche Verkehrsnachfrage in die weiteren Betrachtungen (Unterlage 4, Blatt 3 – 6 und fortfolgend) ein? Es ist zudem ein Abgleich mit zeitgleich laufenden Planungen für das Vorhaben vorzunehmen. Es bestehen z. B. zwischen dem Gutachten und dem Vorentwurf der Hansestadt Wismar zum Bebauungsplan zum Teil erhebliche Abweichungen in der Anzahl der einzelnen Parkplatzstellflächen.

Dorsch Consult  
und

- 7.7 In der Unterlage 4, Blatt 3 – 6, sind die Unterschiede zwischen den Knotenpunktbelastungen und den anschließenden Streckenbelastungen (vornehmlich Richtungsfahrbahn Rostock) zu bereinigen.
- 7.8 Nach dem Gutachten stellt der neu entstehende Knotenpunkt die äußere Erschließung einer Tiefgarage dar. Unter diesem Gesichtspunkt ist z. B.:
- für den Planfall 2 die Erschließung des Parkplatzes für die Verbrauchermärkte eingehender zu beschreiben,
  - der Querschnitt B – B den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen (Trogbauwerk?),
  - und die bestehende Verbindung zwischen der L 12 und der Turmstraße im Zuge der Bergstraße zu unterbrechen.
- 7.9 Die Rampenneigung von 12 % im unmittelbaren Knotenpunktbereich führt, vor allem unter winterlichen Bedingungen, unweigerlich zu erheblichen Anfahrzeitverlusten. Hier sollte geprüft werden, ob durch bauliche Änderungen (Verlängerung der Tiefgaragenrampe) die Rampenneigung auf ein vertretbares Minimum reduziert werden kann.
- 7.10 Es fehlt eine definitive Aussage zu den verkehrlichen Auswirkungen, wenn am Knoten L 12 / Zufahrt Plangebiet auf den signalisierten Rechtsabbieger verzichtet werden würde. In diesem Zusammenhang ist die Ermittlung der Ausstelllängen nochmals zu überprüfen und einer Bewertung zu unterziehen.  
 Beispiel: NSP Rechtsabbieger a. R. Rostock  
 Unter der Verwendung der Anlage 4, Blatt 3.9, beträgt die Anzahl der gestauten Fahrzeuge (Anlage 5, Blatt 3.9, Spalte  $N_{RE}$ ) bei Rotende 9 Geradeausfahrer (Zeile 6 und 7) zu 4 Rechtsabbieger (Zeile 5). Unter der Maßgabe einer für die verkehrstechnischen Berechnungen fiktiven Staulänge von 6 m/Fahrzeug hat bereits der 4. bei Rot eintreffende Geradeausfahrer die 25 m lange Rechtsabbiegespur so überstaut, dass sie vom nächsten eintreffenden Rechtsabbieger nicht mehr benutzt werden kann.
- 7.11 Die Wahl der Fahrstreifenbreiten für die Richtungsfahrbahn Rostock im Bereich der geplanten Anbindung ist i. V. m. mit dem Lageplan Variante B nicht zweifelsfrei nachvollziehbar. Mit welcher Begründung soll hier auf relativ engstem Raum ein Fahrstreifenbreitenwechsel von 3,25 m (Zufahrt) über 3,90 m (Ausfahrt) auf 3,50 m (Zufahrt Knoten Kanalstraße) erfolgen. Zum einen ist dieser Breitenwechsel aus Sicht der SBV fahrdynamisch sehr ungünstig und zum anderen lässt der 1,00 m breite Mittelstreifen bei Einhaltung des Lichtraumprofils bauartbedingt keinen Einbau eines LSA - Mastes einschl. Signalgebers zu. Fahrdynamisch günstiger ist lediglich ein Breitenwechsel von 3,25 m auf 3,50 m. In diesem Fall ist zu prüfen, ob der Wechsel im Knotenpunkt selbst bzw. zwischen den Knotenpunkten sowohl bautechnisch als auch verkehrstechnisch sinnvoller ist. Die dadurch eingesparte Querschnittsbreite von 0,80 m bzw. 1,30 m ist dann der Mittelstreifenspitze zuzuschlagen.
- 7.12 Bei Bau - km 0+170 rechts ist eine Grundstückszufahrt im Bestand eingezeichnet. Hier sollte geprüft werden, ob diese Zufahrt weiterhin erforderlich ist oder zurückgebaut werden kann. Anderenfalls ist aus Verkehrssicherheitsgünden die Einbeziehung dieser Zufahrt in die Signalisierung zu erwägen.
- 7.13 Das Bauende des getrennten Geh- und Radweges auf der Südseite der L 12 ist sowohl bautechnisch als auch verkehrstechnisch nicht vollständig durchdacht. Sinnvoller ist hier die Verlängerung des Geh- und Radweges bis in den anschließenden Knotenpunktbereich.
- 7.14 Es ist zu hinterfragen, aus welchem Grund die Decke der signalisierten Rechtsabbiegespur im Interesse eines einheitlichen Gesamtbildes nicht mit erneuert werden soll.

- 7.15 Es ist zu hinterfragen, warum am neuen Knotenpunkt der Einbiegeradius (offensichtlich  $R_H = 12,0$  m) größer gewählt wurde als der Abbiegeradius mit  $R_H = 10,0$  m. Gem. dem technischen Regelwerk, hier RASSt 06, Tab. 56, gilt für den Rechtseinbieger ein Hauptbogenradius  $R_H = 8,0$  m.
- 7.16 Augenscheinlich soll die Erschließungsstraße als Einbahnstraße ausgebildet werden. In diesem Fall stellt sich die Frage, warum die Anbindung der Erschließungsstraße geometrisch nicht in gleicher Weise wie die unsignalisierte Abfahrt von der L 12 wird. In Ihrer jetzigen Geometrie besteht die Möglichkeit von verkehrswidrigen Abbiegevorgängen. *Soll e  
kein Verb.*

#### 8. Festlegungen

Aufgrund der aufgezeigten Unstimmigkeiten ist das vorliegende Gutachten im Rahmen des weiteren B – Plan - Verfahrens angreifbar. Es wird der Hansestadt Wismar empfohlen, die o. g. Feststellungen überarbeiten bzw. ergänzen zu lassen und das Gutachten in überarbeiteter Form der Straßenbauverwaltung erneut zur Prüfung vorzulegen.

*Hubert*

Hubert  
Sachbearbeiter

6012 → 6011

Posteingang 29. März 2010

Hansestadt Wismar  
Abt. Planung  
SG Verkehrs- und Grünflächenplanung

2010-03-10

35

Bauamt  
Abt. Planung  
SG Bebauungsplanung  
Herrn Neubert

## Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung B-Plan „Südöstliche Altstadtkante“

Sehr geehrter Herr Neubert,

wir stimmen o. g. Entwurf unter Beachtung folgender Bedingungen zu:

1. Die dargestellte Lösung bedarf der Genehmigung des Straßenbaulastträgers Straßenbauamt Schwerin (Landesstraße L 12).
2. Mit der dargestellten Lösung entfallen die Busparkplätze. Auf Grund der Notwendigkeit ist ein angemessener Ersatzstandort auszuweisen, ggf. sind die 50 ebenerdigen Stellplätze in diese Betrachtung mit einzubeziehen.
3. Mit der angedachten Bewirtschaftung (Tiefgarage) erfolgt eine Verdrängung der Berufspendler / Langzeitparker. Für diese Nutzungsgruppe ist Ersatz in zumutbarer Entfernung anzubieten.
4. Die Zufahrtssituation zur Tiefgarage mit dem sehr hohen Längsgefälle erfordert einen hohen Aufwand an Ausrüstung (Beheizung) und Beschilderung. In der weiteren Bearbeitung ist zu untersuchen, inwieweit die Zufahrten zu beiden Tiefgaragen nordwestlich verschoben bzw. anders angeordnet werden können. Damit wäre auch eine Verbesserung der Anfahrmöglichkeit der unter Punkt 2 genannten Verkehre möglich.
5. Für die Erschließung des Parkplatzes des Verbrauchermarktes ist die Bündelung der Ein- und Ausfahrt vorteilhafter.
6. Aus Sicht der Freiraumgestaltung wäre es wünschenswert, den oberirdischen Pkw-Stellplatz zu verlagern und die Raumkante durch eine Bebauung zu schließen. Dadurch würde die Verlärmung durch den Straßenverkehr im angedachten Grünzug / Park reduziert und die Aufenthaltsqualität erhöht. Diese „Parkanlage“ könnte z. T. auch privat den Villen / Bebauungen zugeordnet sein. Durch die neu eingefügte Bebauung im Bereich SO ist die im Rahmenplan Altstadt angedachte durchgängige Grünverbindung – Stadtmauer – Sektkellerei – Turmstraße – Lindengarten dauerhaft unterbrochen.

7. Zu notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf die Beeinträchtigungen der Umweltbelange durch die Ziele der B-Planung wird im zu erstellenden Umweltbericht eingegangen.  
Daraus resultieren die in der Eingriffsermittlung dargestellten Flächenäquivalente und die Feststellung, ob und wie der notwendige Ausgleich und Ersatz im Plangebiet erfolgen kann.

Mit freundlichem Gruß



Spieß  
Sachgebietsleiter



Bereich Entwässerung

Bearbeiter: Frau Kalsow  
Telefon: 7 49-4 02  
Fax: 7 49-4 44  
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de  
Datum: 09-03-2010

6012 → 6011  
PKR  
Lu  
38

60 – Bauamt  
Abt. Planung  
SG Bauleitplanung

Posteingang  
924 Fe  
11. März 2010  
Bauamt/Amtsleiter

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 23.09.2004**

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der o. g. Beteiligung zum B-Plan 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ teilen wir Ihnen folgendes mit.

In diesem Bebauungsplangebiet ist die öffentliche Abwasseranlage bereits im Trenn- bzw. Mischsystem vorhanden.

Diese vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen sind zu beachten und auch weiterhin zu nutzen. Sollten entsprechende Anpassungen oder Veränderungen erforderlich sein, so sind diese Planungen durch den Bauherren in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar vorzunehmen.

Die Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 ist zu beachten.

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Boeck  
Bereichsleiter

# Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben- Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Hansestadt Wismar  
PF 1245

23952 Wismar

Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Dorf Mecklenburg, den	23.02.2010

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind nicht betroffen.

Mit freundlichem Gruß

Brüsewitz  
Geschäftsführer

Verbandsvorsteher:	Dr. Joachim Behrens	☎ (03841) 32 75 80	wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführer:	Uwe Brüsewitz	Fax (03841) 32 75 81	bruesewitz@wbv-mv.de
Bankverbindung:	Dresdner Bank Wismar	Konto Nr. 0214 99 77 00	BLZ 140 800 00

## **ANHANG 2 ZUR ANLAGE 1**

**BETEILIGUNG DER  
BEHÖRDEN UND  
SONSTIGEN TRÄGER  
ÖFFENTLICHER BELANGE  
(§ 4 Abs. 2 BauGB)  
SOWIE DER  
NACHBARGEMEINDEN  
(§ 2 Abs. 2 BauGB)**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08  
"SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND"**

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER  
ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE NACHBARGEMEINDEN**

SCHREIBEN VOM 15.05.2012		TERMIN: 18.06.2012	ERHALT	H/A
1.	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen	03881-722171	14.06.2012	-
2.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar			
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586510	29.06.2012	H
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow			
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	0385-59586500	29.06.2012	H
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brand- und Katastrophenschutz Ordnungsamt, Abt. Brand-, Katastrophen- schutz und Rettungswesen Frische Grube 13 23966 Wismar	03841-2513351	11.06.2012	-

7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832	21.06.2012	H
8.	Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		15.06.2012	H
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385-52140	18.06.2012	H
10.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233425	15.06.2012	H
11.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Hinter dem Rathaus 13-15 23966 Wismar		19.06.2012	-
12.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V Geschäftsbereich Schwerin Werderstraße 4 19055 Schwerin	0385-509187	19.06.2012	-
13.	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	0385-7417-0		
14.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	0385-5103-0	19.06.2012	-
15.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport Hinter dem Rathaus 6 23966 Wismar			
16.	Kataster- und Vermessungsamt Rostocker Str. 76 23966 Wismar	03841-410151		

17.	Landesamt für innere Verwaltung PF 120135 19018 Schwerin	0385-48013422	08.06.2012	H
18.	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen			
19.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen			
20.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbulasträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen	03881-722360	15.06.2012	-
21.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	0385-64014817	02.07.2012	H
22.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	0385-5114219	15.06.2012	H
23.	Der Bürgermeister als Straßenbulasträger Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	03841-2516021	09.07.2012	H
24.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	03871-623852		

25.	Wehrbereichsverwaltung Nord Außenstelle Kiel, Dezernat III 5 Feldstraße 234 24106 Kiel	0431-3845448	01.06.2012	-
26.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841-749406	15.06.2012	H

27.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	038825-3930	19.10.2012	-
28.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	03881-7230	25.05.2012	H
29.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
30.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
31.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	11.07.2012	-
32.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
33.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100	29.06.2012	-

34.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenbogen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100	07.09.2012	-
35.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeindezentrum 13 23999 Kirchdorf		11.06.2012	-

Auskunft erteilt **Frau Rose**  
 Zimmer **3.201**  
 Fernruf **03881 / 722 - 174**  
 Telefax **03881 / 7229 - 174**  
 Sprechzeiten **Di.: 9.00 - 12.00 Uhr und**  
**Do.: 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr**

**Landkreis  
 Nordwestmecklenburg**  
**- Fachdienst Umwelt -**  
**- untere Bodenschutzbehörde -**

**Empfänger:**

**Hansestadt Wismar**  
**Bauamt**  
**Abt. Planung**  
**Postfach 1245**  
**23952 Wismar**

---

Aktenzeichen eingegangen 21.05.2012 Datum: 14.06.2012

Antragsteller **Hansestadt Wismar, Bauamt, Abt. Planung**  
 Vorhaben **Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**

---

Sehr geehrte Damen und Herren  
 sehr geehrte Frau Prante,

Gegen den vorliegenden Planentwurf mit Stand Mai 2012 bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

im Auftrag

Rose

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg**

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Amtsleiter  
29. JUNI 2012

EINGEGANGEN  
29. Juni 2012

3  
5

SIALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar  
Der Bürgermeister  
Postfach 1245  
23952 Wismar

Telefon: 0385 / 59 58 6-124  
Telefax: 0385 / 59 58 6-570  
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: SIALU WM-12c-163-12-5122-06000/  
74087  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 21. Juni 2012

Hansestadt Wismar  
Dezernatsleiter  
27. JUNI 2012  
SOS Da

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**

Ihr Schreiben vom 15. Mai 2012

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

**1. Als Verwalter landeseigener Liegenschaften in M-V**  
(Bearbeiterin: Frau Brandt, Durchwahl: -121)

Zu der in den Unterlagen ausgewiesenen Maßnahme in der Gemarkung Wismar sind **landeseigene Liegenschaften im Bereich Wasser und Boden sowie Naturschutz**, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg verwaltet werden, **nicht betroffen**.

**2. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**  
(Bearbeiterin: Frau Lütgens, Durchwahl: -207)

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

**3. Integrierte ländliche Entwicklung**  
(Bearbeiter: Herr Beese, Durchwahl: -352)

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“, Hansestadt Wismar, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Hausanschrift:  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg  
Bleicherufer 13  
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0  
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570  
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

## **4. Naturschutz, Wasser und Boden**

### **4.1 Naturschutz**

(Bearbeiter/in: Frau Schmidt, Durchwahl: 501)

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

### **4.2 Wasser**

(Bearbeiter/in: Herr Bollmohr, Durchwahl: 323)

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,15 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Das Plangebiet befindet sich nach meinen Unterlagen nicht im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Den eingereichten Unterlagen sind jedoch keine Geländehöhen zu entnehmen.

### **4.3 Boden**

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte durch Sie schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit mir gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

**5. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

(Bearbeiterin: Frau Reinkober, Durchwahl: - 402)

3

Ich ergänze meine Stellungnahme vom 15.03.2010 wie folgt:

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Bürgermeisterin der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

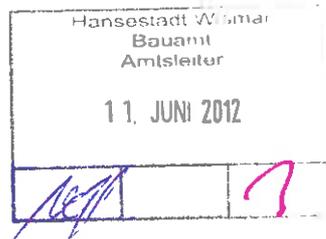
Im Auftrag



Thomas Friebe

6

32 Ordnungsamt  
32.5 Abt. Brandschutz



Wismar, 09.06.2012  
BOI Jürgen Schmidt  
Tel. 251 3351

60.2

60 Bauamt  
Amtsleiterin  
Frau Isbarn

- im Hause -

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**

**hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Isbarn,

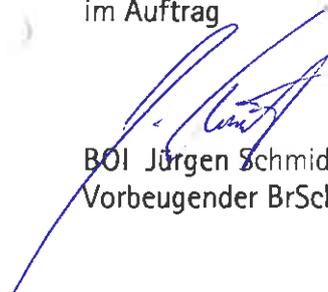
ich habe den Entwurf zu o.g. Bebauungsplan mit Stand Mai 2012 erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung:

Alle Belange sind in der Entwurfsbegründung mit o.g. Stand unter Punkt 2.4.3. Brandschutz berücksichtigt.

Es gibt von meiner Seite keine weiteren Ergänzungen oder Änderungen.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

  
BOI Jürgen Schmidt  
Vorbeugender BrSch

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik  
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz  
Mecklenburg-Vorpommern**



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Kopenhagener Straße 1

23966 Wismar

bearbeitet von: Frau Schlenker  
Telefon: (0385) 2070-2833  
Telefax: (0385) 2070-2198  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-4353/12  
Schwerin, 21. Juni 2012

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

**Bebauungsplan Nr. 69/08 Südöstlicher Altstadtrand**

Ihre Anfrage vom 15.05.2012; Ihr Zeichen: --

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brandschutz und Katastrophenschutz nehme ich wie folgt Stellung:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehle ich ggf. rechtzeitig vor Bauausführung!

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. Christiane Schlenker  
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Postanschrift:  
LPBK M-V  
Postfach  
19048 Schwerin

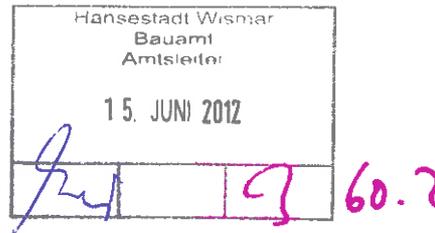
Hausanschrift:  
LPBK M-V  
Graf-Yorck-Straße 6  
19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0  
Telefax: +49 385 2070 -2198  
E-Mail: lpbk@polmv.de  
Internet: www.lpbk-mv.de  
www.katastrophenschutz-mv.de

60 Bauamt  
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, 14.06.2012  
Frau Gralow, ☎ 251 6036

60.2 Abt. Planung  
Frau Prante



**B-Plan 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“  
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Prante,

nachfolgend senden wir Ihnen die Stellungnahme der UDB/Bodendenkmalpflege mit Bitte um Übernahme.

Das Plangebiet liegt im Bereich des „Bodendenkmals Altstadt“. Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 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 (LAKD) (Postanschrift: Domhof 4/5, 19055 Schwerin) spätestens 4 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 hierzu frühestmöglich vor Beginn der Arbeiten 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 Eingriff (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

*Gralow*  
Gralow

nachrichtlich: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

# Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

– Archäologie und Denkmalpflege –



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Hansestadt Wismar  
Der Bürgermeister  
Abt. Planung  
Postfach 12 45  
  
23952 Wismar

Ihr Schreiben: 15.05.2012

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung  
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling  
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack

Meln Zeichen: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-69/08-02

Schwerin, den 15.06.2012

## Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar, hier: Behördenbeteiligung Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bodendenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmalen sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen.

### Erläuterungen:

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Klaus Winands  
Landeskonservator

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

1 Anlage

Landesamt für Kultur  
und Denkmalpflege  
Verwaltung

Domhof 4/5  
19055 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 111  
Fax: 0385 588 79 344  
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Archäologie und  
Denkmalpflege  
Domhof 4/5  
19055 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 101  
Fax: 0385 588 79 344

Landesbibliothek  
Johannes-Stelling-Str. 29  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 55844-0  
Fax: 0385 55844-24

Landesarchiv  
Archiv Schwerin  
Graf Schack Allee 2  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 610  
Fax: 0385 588 79 612

Archiv Greifswald  
Martin-Anderson-Nexö-Platz 1  
17489 Greifswald  
Tel.: 03834 5953-0  
Fax: 03834 5953-63

## Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 15.06.2012 zum Az: **01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-69/08-02**

Betr.: Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar, hier: Behördenbeteiligung

**weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Schäfer, 0385/58879-515**

Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

### Nebenbestimmungen:

*Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden:*

*Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*

### Erläuterungen:

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß [§ 7 (1) DSchG M-V] bzw. im Einvernehmen gemäß [§ 7 (6) DSchG M-V] mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

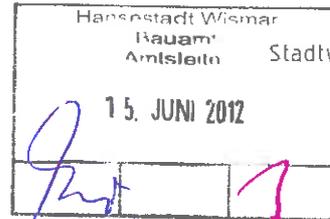
### Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.

Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 11 11 23951 Wismar

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Abt. Planung  
Kopenhagener Straße 1  
23966 Wismar



Stadtwerke Wismar GmbH  
Flöter Weg 6-12  
23970 Wismar

Tel. 03841 233-0  
Fax 03841 233-133

service@stadtwerke-wismar.de  
www.stadtwerke-wismar.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
15.05.2012		T/ha	Herr Erdmann	03841 233436	14.06.2012

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**  
**Reg.Nr.: 98/12**  
**Az.: 1 - 034**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt der Stellungnahme lagen den Stadtwerken Wismar GmbH folgende Unterlagen zu Einsichtnahme vor:

1. das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 15.05.2012 mit der Aufforderung zu Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplans Nr.69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“;
2. Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“, Stand: Mai 2012, Beteiligung der Behörden;
3. Übersichtsplan, Hansestadt Wismar, Bauamt, Abt. Planung, Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“, Beteiligung der Behörden, Stand: Mai 2012;

Die Stadtwerke Wismar GmbH nehmen zum Bebauungsplan Nr.69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ wie folgt Stellung:

1. Strom
  - Die Stadtwerke Wismar GmbH betreiben im Bereich der Fläche SO2, die für ein Parkhaus vorgesehen ist eine Trafostation. Die Trafostation wie auch das abgehende Niederspannungsnetz werden von dem Parkhaus überbaut.
  - Als Ersatz ist ein neuer Standort in der Nähe zur Turmstraße für eine neue Kompakttrafostation und Trassen für die neu zu verlegenden Leitungssysteme bereitzustellen (vgl. Plan Planung Strom).
  - Die geplante Bebauung der Fläche WA2 und teilweise der Fläche WA1 ist nicht mit Strom erschlossen. Zur Erschließung ist ein Niederspannungskabel in den öffentlichen Verkehrs(geh)wegen zu verlegen (vgl. Anlage).
  - Die Erschließung mit Strom für die Flächen SO1 und SO2 kann mit der Erschließung der Flächen direkt aus der Trafostation erfolgen.
  - Für alle weiteren Flächen können Anschlüsse an das Niederspannungsnetz hergestellt werden.

...

- Zwischen der nördlichen Seite der Fläche WA1 und der Großschmiedestraße 41/43 quert ein Niederspannungskabel die Fläche WA1. Das Niederspannungskabel wird zur stabilen Stromversorgung benötigt. Deshalb ist zwischen den Flächen WA1 und Großschmiedestraße 41/43 eine Leitungstrasse, möglichst als öffentlicher Weg, zu sichern (vgl. Anlage).
- Bitte ergänzen Sie in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Ziffer 2.4.2, Abschnitt Elektroenergieversorgung folgende Änderungen:
  - Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Stadtwerke Wismar Netz GmbH.
  - Die Versorgung erfolgt in der Nieder- und Mittelspannung.
  - Die Versorgung mit Strom ist nur unter den hier angeführten Bedingungen möglich.

## 2. Gas

- Die geplante Bebauung der Fläche WA2 und der Fläche WA1 ist nicht mit Gas erschlossen. Zur Erschließung sind Gasleitungen in den vorgelagerten öffentlichen Verkehrs(geh)wegen zu verlegen (vgl. Anlage).
- Für alle weiteren Flächen können Anschlüsse aus dem bestehenden Gasnetz für die Wärmeversorgung hergestellt werden.
- Bitte ergänzen Sie in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Ziffer 2.4.2, Abschnitt Gasversorgung folgende Änderungen:
  - Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Wismar Netz GmbH.
  - Die Versorgung mit Gas ist nur unter den hier angeführten Bedingungen möglich.

## 3. Wasser

- Alle Flächen können Anschlüsse an das Wassernetz zur Versorgung mit Trinkwasser bis 10 m<sup>3</sup>/h erhalten.
- Vor der Fläche SO1, entlang der ehemaligen Dr.-Leber-Straße 19, liegt eine Hauptversorgungsleitung Wasser DN400 mit ungenauen Angaben zur Lage. Die Verlegung erfolgte zu einem Zeitpunkt, als die Dr.-Leber-Straße (Lindenweg) noch einen anderen Straßenverlauf hatte. Mit diesem Wissen ist davon auszugehen, dass die Trasse der Hauptversorgungsleitung Wasser DN400 die Fläche SO1 schneidet.  
Um Gefährdungen der zukünftigen Bebauung auszuschließen, wird ein Mindestabstand von 2,5 m gefordert. Aus diesem Grund ist die Baulinie für die Straßenfront zurückzusetzen. (Basis könnte die Straßenfront der Vorläufer Gebäude Dr.-Leber-Straße 19 sein.)  
Die Stadtwerke Wismar GmbH werden in den nächsten Wochen Suchschachtungen einbringen, um die genaue Lage zu sondieren. Über die Ergebnisse werden wir Sie informieren.
- Der Feuerlöschbedarf wird nicht mit abgesichert und ist im Einzelfall gesondert zu vereinbaren.
- Die Stadtwerke Wismar GmbH planen, die in der Dr. Leber-Straße liegende Wasserleitung DN100 im Zusammenhang mit der Erschließung zu erneuern (vgl. Anlage).

- Die Löschwasserversorgung ist keine Aufgabe der Stadtwerke Wismar GmbH. Die Bestandsleitungen und Planungen wurden nicht dahingehend geprüft, ob die unter Ziffer 2.4.3. der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan benannten 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wismar GmbH bereitgestellt werden können.

Regelungen zur Löschwasserbereitstellung können zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH im Erschließungsvertrag vereinbart werden. (Da Löschwasser aus Westhafen, vgl. Begründung, sicher nicht ausreichend ist.)

#### 4. Strom, Gas und Wasser

- Die in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Ziffer 2.4.2 erwähnten Leitungsrechte für Strom, Gas und Wasser sind nicht im Plan erkennbar. Bitte die Leitungsrechte nachtragen.
- Alle Leitungsverlegungen Strom, Gas und Wasser, die für die Erschließung der Flächen im B-Plangebiet notwendig sind, sind kostenpflichtig. Dazu ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH abzuschließen.
- Im Zusammenhang mit der geplanten Deckensanierung der Dr.-Leber-Straße durch das SBA Schwerin, den Planungen der Hansestadt Wismar und des EVB werden 2013 von den Stadtwerken Wismar GmbH bereits Leistungen für die o.g. Leitungsverlegungen vorgezogen. Diese Leistungen werden von den Stadtwerken Wismar GmbH vorfinanziert und die Kostenübernahme durch den Erschließungsträger im Erschließungsvertrag vereinbart.

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

  
i. A. Eckhard Ide

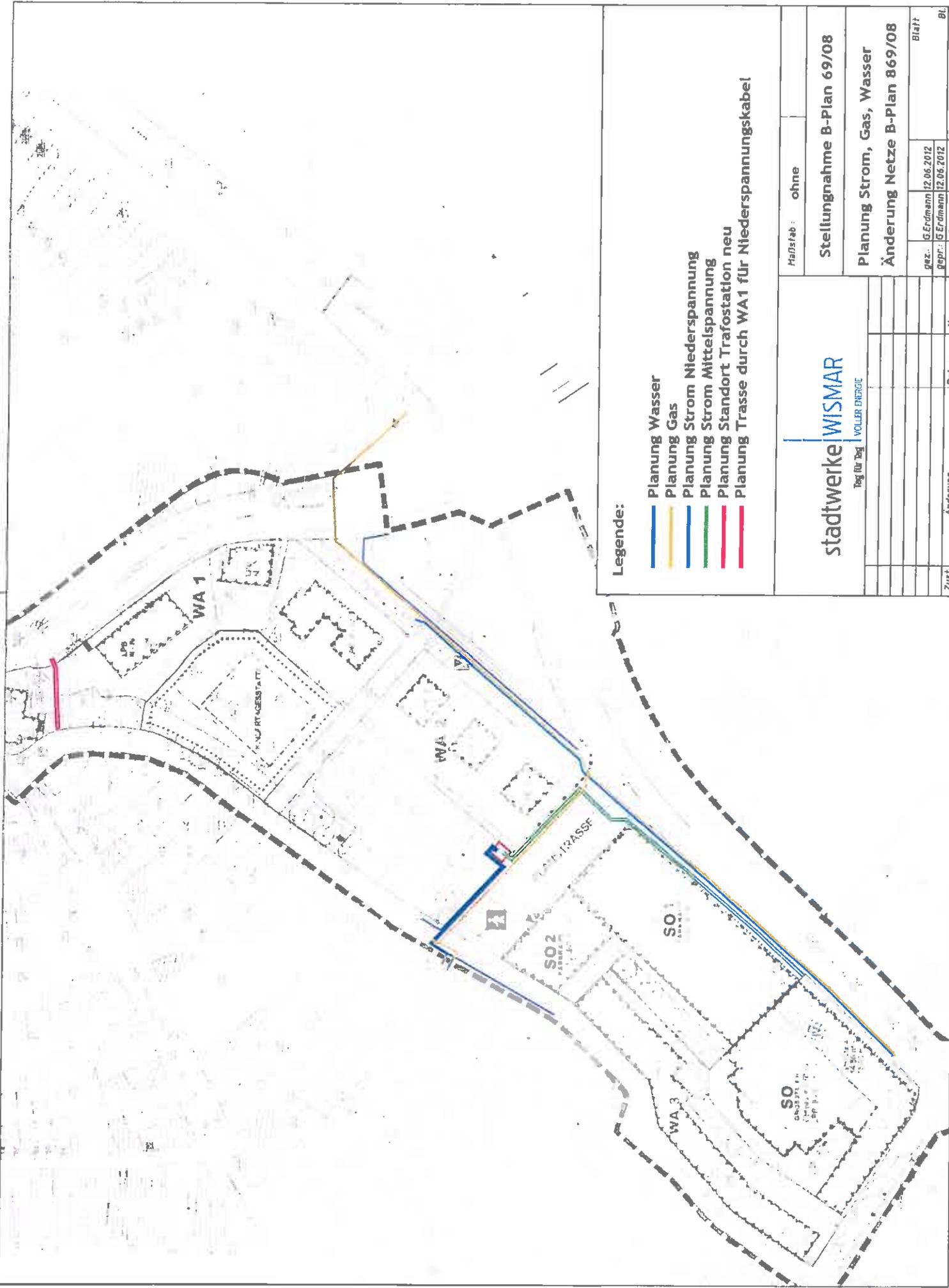
  
i. A. Gerald Erdmann

#### Anlage

Plan Stellungnahme B-Plan 69/08

Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Hoch- und Niederdruck, Steuerkabel

Bestandsriss 4465-5973A12 E.ON edis AG, Frau Wilhelm

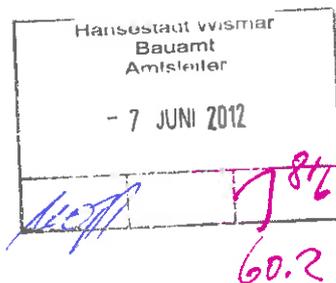


**Legende:**

- Planung Wasser
- Planung Gas
- Planung Strom Niederspannung
- Planung Strom Mittelspannung
- Planung Standort Trafostation neu
- Planung Trasse durch WA1 für Niederspannungskabel

Teil für Teil | VOLLER ENERGIE

Maßstab:	ohne
<b>Stellungnahme B-Plan 69/08</b>	
<b>Planung Strom, Gas, Wasser</b>	
<b>Änderung Netze B-Plan 869/08</b>	
geg.:	G. Erdmann   12.06.2012
gepr.:	G. Erdmann   12.06.2012
Zust.	Änderung
Name	Name
Datum	Datum
Blatt	Bl.



E.ON edis AG, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Kopenhagener Str. 1  
23966 Wismar

**E.ON edis AG**  
Regionalbereich - Nord-  
Mecklenburg

Standort  
Upahl  
An der Silberkuhle 5  
23936 Upahl  
www.eon-edis.com

**Postanschrift**  
Neubukow  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow

Wilhelm Karin  
T 03 88 22-52-213  
F 03 88 22-52-206  
karin.wilhelm@eon-edis.com  
@eon-edis.com

Upahl, 4. Juni 2012

**Vorhaben: Bebauungsplan Nr.69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“  
Wismar**  
**Bestandsplan-Auskunft-Nr.: Upl0316-2012**

Unser Zeichen NR-M-0

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 15.05.2012 und teilen Ihnen mit:

Als Anlage erhalten Sie die Bestandspläne mit unseren eingezeichneten Verteilungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten **Bestandspläne** gemäß Tabelle im Formular „Bestandsplan-Auskunft“ auf Vollständigkeit und beachten Sie die **Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.ON edis AG**. Die Hinweise sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Eine Kopie der als Anlage beiliegenden „Bestandsplan-Auskunft“ senden Sie uns bitte unterzeichnet als Empfangsbestätigung zu.

Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen.

Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplan-Auskunft erforderlich.

Aus Sicht unseres Unternehmens gibt es grundsätzlich **keine Einwände** gegen Ihren vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Diese Unterlagen dienen **als Information** und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Dr. Thomas König

Vorstand:  
Bernd Dubberstein (Vorsitzender)  
Manfred Paasch  
Dr. Andreas Reichel

Sitz Fürstenwalde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 7488  
St.Nr. 063/100/00076  
Ust.Id. DE 812/729/567

Commerzbank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 6 507 115  
BLZ 170 400 00  
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00  
BIC COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 2 545 515  
BLZ 120 700 00  
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00  
BIC DEUTDE33HAN

Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.

Wir übergeben Ihnen folgende Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Verteilungsanlagen:

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“

Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Regionalbereich unsere Mitarbeiter gern zur Verfügung.

Ansprechpartner sind für:

Fernmeldeanlagen

: Herr Dahnke

Telefon 015254700561

Mit freundlichen Grüßen

E.ON edis AG

*i. A. Otto*  
Jürgen Otto

*i. A. K. Wilhelm*  
Karin Wilhelm

Anlagen

Formular Bestandsplan Auskunft.

Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen.

### Bestandsplan-Auskunft

Standort: Upahl Nummer: Upl0316-2012 (bei Rückfragen angeben)

Vorhaben: Bebauungsplan Nr.69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“

Ort: Wismar

Straße:

Kunde/Baufirma/Planungsbüro: Hansestadt Wismar Bauamt

#### Baubeginn:

Nachfolgende Bestandspläne wurden übergeben (bitte Vollständigkeit überprüfen !!!):

Art	U [kV]/ Druck- stufe	Ort	Plan-Nr.	Bemerkungen
FM		Wismar	3267-5977D34	

(Art: K-Kabel / Frl-Freileitung / FM-Fernmeldeleitung / Strb-Straßenbeleuchtung / G - Gasanlagen)

Es wurden weiterhin folgende Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen übergeben:

- <sup>1)</sup> „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
- <sup>1)</sup> „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen der E.ON edis AG“
- <sup>1)</sup> „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.ON edis AG“
- <sup>1)</sup> „Hinweise zu Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110 kV-Freileitungen und 110-kV-Kabelanlagen der E.ON edis AG“
- <sup>1)</sup> „Hinweise und Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.ON edis AG“
- <sup>1)</sup> „Wichtige Hinweise zum Verhalten bei Beschädigungen an Gasverteilungsanlagen der E.ON edis AG“

#### Anmerkungen:

Für Rückfragen steht Ihnen gern zur Verfügung für:

Fernmeldeanlagen : Herr Dahnke,

Telefonnummer: 015254700561,

(wenn nicht erreichbar: bitte folgende Telefonnummer: 0180 11 555 33 wählen)

Hiermit bestätige ich, von der E.ON edis AG Bestandspläne, in welchen die Lage der Verteilungsanlagen eingetragen sind und Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.ON edis AG, erhalten zu haben.

Mir ist bekannt, dass vor dem Beginn von Arbeiten weitere Auskunft bei der E.ON edis AG eingeholt werden muss, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie diese „Bestandsplan-Auskunft“ müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.

<sup>1)</sup> Anschreiben Nr. Upl0316-2012 erhalten

Für den Kunden/Baufirma/Planungsbüro

Für die E.ON edis AG

Datum, Unterschrift (Stempel)

04.06.2012   
Datum, Bearbeiter

1) zutreffendes bitte ankreuzen

## „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“

Die nachfolgenden „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“ gelten in Verbindung mit der „Bestandsplan-Auskunft“ :

1. Der Legung von Leitungen und Anlagen anderer Versorgungsträger stimmen wir grundsätzlich zu, jedoch sind dabei die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ (z. B. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Kabeln in öffentlichen Flächen“) einzuhalten.
2. Wir bitten Sie, unsere Leitungstrassen und Erdungsanlagen bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen und vor Beschädigung zu schützen. Bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen und Kabeln sind die Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 (Elektrische Anlagen und Betriebsmittel), BGV D 29 (VBG 12 -Fahrzeuge), BGV C 22 (VBG 37) (Bauarbeiten) und BGR 500 Kap.2.12 (Erdbaumaschinen) besonders zu beachten. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt mit Hand und mit äußerster Vorsicht auszuführen. Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist gegebenenfalls durch Kabelortung oder Quergrabungen in Handschachtung festzustellen. Das Abgreifen (Ausmessen) von Maßen aus der Leitungsdokumentation ist nicht zulässig. Leitungsverdrängungen von Parallelkabel (u. a. in Mehrspartenplänen) können zusätzliche Verfälschungen der Leitungslagen in der Dokumentation darstellen.
3. Die Legetiefe unserer Verteilungskabel beträgt 45 bis 120 cm, bei gesteuerten Bohrungen auch bis zu 5m. Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass durch nachträgliche Höhenveränderungen diese Maße nicht mehr eingehalten werden. Die Kabel sind bei Legung mit sog. Kabelsteinen, Ton- bzw. Kunststoffhauben oder Schutzrohren abgedeckt und/oder durch Trassen- oder Kunststoffbänder gekennzeichnet oder liegen frei im Erdreich. Bei Arbeiten im Erdreich darf nicht auf das Vorhandensein derartiger Schutz-/Warnmaßnahmen vertraut werden, da diese z. B. durch Baumaßnahmen nachträglich entfernt sein können. Diese können die Kabel auch nicht gegen mechanische Beschädigungen schützen, sondern lediglich auf das Vorhandensein von Energieanlagen aufmerksam machen (Warnschutz!). **Für den Fall abweichender Legetiefen oder Leitungsverläufen kann ein Mitverschulden der E.ON edis AG bei Leitungsbeschädigungen nicht begründet werden. Die in den übergebenen Daten enthaltenen Koordinaten (x, y-Werte) sind digitalisierte Koordinaten, es lässt sich hieraus keine lagerichtige Information ableiten.**
4. Baumaschinen sind bis zu einer Annäherung an die Trasse einzusetzen, die mit Sicherheit eine Gefährdung der Verteilungsanlagen ausschließt. Im Bereich von Kabelanlagen dürfen Pfähle, Dorne oder andere spitze Gegenstände nicht in den Erdboden getrieben werden. Werden Warnbänder, Schutzrohre, Kabelabdecksteine, Erdungsanlagen oder Kabel angetroffen, so ist die Arbeit mit besonderer Vorsicht (ggf. Handschachtung) fortzusetzen. Freigelegte Kabel müssen wieder ordnungsgemäß abgedeckt, verdichtet und mit Kabelwarnband versehen werden.
5. Kabel können sowohl mit rotem bzw. schwarzem Kunststoffmantel als auch mit Jute-Außenmantel angetroffen werden. In den Plänen werden grundsätzlich alle Verteilungsanlagen als System dargestellt, das heißt, ein Kabelsystem kann im Erdreich als 3 x Einleiterkabel bzw. 1 x Mehrleiterkabel vorkommen. Werden in der Nähe von Verteilungsanlagen Erdungsleitungen (meist verzinkte Bandeisen oder Kupferseile) freigelegt, dürfen diese nicht unterbrochen werden, da sie Schutzfunktionen erfüllen. Von Nachrichtenkabeln können Gefährdungen durch Laserlicht ausgehen. Nicht in das Kabelende schauen! Wir möchten darauf hinweisen, dass auch Kabel anderer Versorgungsträger bzw. Kabel, die sich nicht mehr in Betrieb befinden, angetroffen werden können.
6. Der Einsatz von Subunternehmern für die Tiefbauarbeiten setzt Übernahme und Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht voraus. Der Hauptunternehmer hat alle in einer eventuellen Einweisung gegebenen Informationen, übergebene Bestandspläne bzw. Kopien und die „Bestandsplan-Auskunft“ an die bauausführenden Firmen zu übergeben. Auch wenn das Tiefbauunternehmen für eigenes Verschulden gem. §§ 823, 31 BGB selbst haftet, bleibt der Hauptunternehmer für eventuell entstandene Leitungsschäden und deren Regulierung primär gegenüber der E.ON edis AG haftbar.

Bitte setzen Sie sich zur Abstimmung der weiteren Verfahrensweise mit dem zuständigen Standort der E.ON edis AG in Verbindung.

- **bevor mit den Arbeiten begonnen wird.** Unsere Verteilungsnetze sind ständigen Veränderungen unterworfen. Aus diesem Grund haben die anliegenden Pläne eine begrenzte Gültigkeitsdauer. **Der zuständige Standort nimmt gegebenenfalls eine örtliche Einweisung vor.** Es werden Aufträge zur Kabelortung und Kabelfeststellung abgestimmt.
  
- **wenn es, bedingt durch Ihre Baumaßnahmen bzw. Planungen, zur Überbauung unserer Kabel, zur Veränderung der Legetiefe bzw. zur Behinderung Ihrer Baumaßnahme durch unsere Verteilungsanlagen kommt.** Beantragen Sie bitte die Umlegung unserer Verteilungsanlagen bzw. die Legung dieser im Schutzrohr durch E.ON edis AG. Die E.ON edis AG wird dann bei Erfordernis dem Antragsteller auf Grundlage des Antrages ein Angebot für die Umlegung unterbreiten und dafür sorgen, dass die notwendigen Maßnahmen gefahrlos und entsprechend geltenden Richtlinien durchgeführt werden. Ggf. sind für Planungszwecke Quergrabungen in Handschachtung durchzuführen.
  
- wenn durch den Bauausführenden Kabel in einer Baugrube freigelegt werden. E.ON edis AG wird eventuell durch Beistellen eines erfahrenen Mitarbeiters dafür Sorge tragen, dass diese Arbeiten gefahrlos und sachlich richtig durchgeführt werden.
  
- wenn eingetragene Leitungslagen nicht aufgefunden werden. Es kann nicht automatisch von dem Nichtvorhandensein dieser Leitungen ausgegangen werden
  
- wenn in der Nähe von Verteilungsanlagen Schutzrohre und Erdungsanlagen angetroffen werden, die nicht in den Bestandsplan-Ausschnitten enthalten sind.
  
- wenn trotz aller Sorgfalt Kabel beschädigt (auch Beschädigungen, die nicht zur unmittelbaren Zerstörung des Kabels führen, wie z. B. leichte Pickhiebe) werden. Zur Abwendung weiterer Schäden und Gefahr ist die Arbeitsstelle zu sichern. Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, daß ein beschädigtes Kabel vor „**Freigabe**“ durch unseren Monteur auf keinen Fall berührt werden darf, da hier **Lebensgefahr** besteht.
  
- wenn unzulässige Näherungen zu Gasverteilungsleitungen festgestellt werden, ist die E.ON edis AG zu informieren.

# Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin  
Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst



11

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1155 • 23931 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar  
Der Bürgermeister  
Bauamt  
Abt. Bauleitplanung  
Kopenhagener Str. 1

Auskunft erteilt Ihnen  
G. Krija

Dienstgebäude:

Hinter dem Rathaus 15, 23966 Wismar

Zimmer      Telefon      Fax  
4.03      038811/722 775      Fax Nr. 722 9 775

E-Mail  
g.krija@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen

Wismar, 19.06.2012

## Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen

zum      Bebauungsplan 69/08

unter dem Titel      Südöstlicher Altstadtrand

ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche Stellungnahme :

- von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen, die aus dem Bebauungsplan-Entwurf hervorgehen

es werden folgende Anregungen gegeben:

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

G. Krija

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar, Postanschrift  
23936 Grevesmühlen • Börzower Weg 3  
☎ (03881) 722- 0 Fax: (03881) 722- 340

E-Mail: [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)

Bankverbindung:  
Konto der Kreiskasse NWM bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ 140 510 00      Konto-Nr. 1 000 034 549  
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49      BIC: NOLADE21WIS

Homepage: <http://www.nordwestmecklenburg.de>

**Betrieb für Bau und Liegenschaften  
Mecklenburg-Vorpommern  
Geschäftsbereich Schwerin**



Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter	
19 JUNI 2012	
SE	2016 60.7

Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern  
19055 Schwerin, Werderstraße 4

Hansestadt Wismar  
Postfach 1245  
  
23952 Wismar

Bearbeiter: Herr Michaelis  
Tel.: 0385 50987251  
AZ: SN-B1028-TÖB-05-52.02/2012

Schwerin, 14.06.2011

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europa rechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004

**Bebauungsplan Nr. 69/08 "südöstlicher Altstadtrand"**

Ihr Schreiben vom 15.05.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des Sachverhaltes teile ich Ihnen mit, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Einzugsgebiet kein zum Sondervermögen BBL M-V gehörender Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet, ebenso keine Vorhaben durchgeführt werden bzw. geplant sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass durch die geplanten Bauvorhaben forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen berührt werden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bleyder  
Leiter des Geschäftsbereichs



Industrie- und Handelskammer  
zu Schwerin



IHK-Jahresthema 2012  
**energie  
und  
rohstoffe  
für morgen**

14

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Postfach 12 45  
23952 Wismar

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Ihr Ansprechpartner  
Dipl.-Ing. Ulf Dreßler  
E-Mail  
dressler@schwerin.ihk.de

Tel.  
0385 5103-208

Fax  
0385 5103-9208

18.06.2012

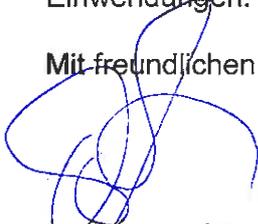
### **Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit.  
Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Neuordnung und der Vorbereitung von Investitionen, die eine umfassende Planungssicherheit benötigen, erachten wir den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes für den südöstlichen Altstadttrand für sinnvoll und begrüßen die darin festgelegten Planungsziele.

Aus gegenwärtiger Sicht ergeben sich keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dipl.-Ing. Ulf Dreßler  
Geschäftsbereich  
Standortpolitik, International

# Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Postfach 1245  
D-23952 Wismar

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 4773004-05  
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de  
Internet: <http://www.lverma-mv.de>  
Az: 341 - TOEB201200399

Schwerin, den 08.06.2012

## Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr.69, 08 Wismar südöstlicher Altstadttrand

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich **keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern**. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

# Merkblatt

## über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. **Festpunkte der Lagenetze sind Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentren,** deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck  $\Delta$ , in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit  $\Delta$  und TP, Keramikbolzen u. a.).

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehallen werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal ( $1 \text{ mGal} = 10^{-5} \text{ m/s}^2$ ) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen ( $\varnothing$  3 cm mit Aufschrift „SFP“ und  $\Delta$ ), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck  $\Delta$  gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

▪ **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

▪ **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

▪ **Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken** werden von kreisförmigen Schutzflächen umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

▪ **Für unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden.

Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

▪ **Ordnungswidrig handelt**, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

▪ **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können zur Zahlung von Wiederherstellungskosten herangezogen werden**, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder das

Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen  
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin

Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 4773004-05 oder 4773004-06

E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de

Internet: [http:// www.lverma-mv.de](http://www.lverma-mv.de)

Herausgeber:

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Stand: Januar 2011

Druck:

Landesamt für innere Verwaltung

Mecklenburg-Vorpommern

Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

# Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

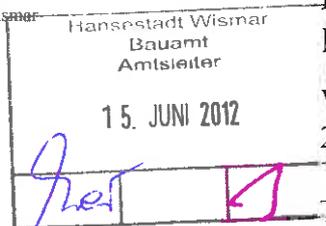
<p>TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen</p>	<p>OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule</p>	<p>HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel</p>
<p>BFP/TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*</p>	<p>Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)</p>	<p>HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke</p>
<p>GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*</p>	<p>Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit NP</p>	<p>SFP Messingbolzen Ø 3 cm</p>
<p>TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*</p>	<p>SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 60 cm x 80 cm</p>	<p>TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*</p>

\* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel



Nahverkehr Nordwestmecklenburg, Werftstraße 1, 23966 Wismar

Hansestadt Wismar  
Der Bürgermeister  
-Bauamt-  
z.Hd. Frau Prante  
Kopenhagener Straße 1  
23966 Wismar



**Nahverkehr**  
**Nordwestmecklenburg**

Werftstraße 1  
23966 Wismar

Tel.: 03841/749-300,302,303  
Fax: 03841/749-333

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom  
La

Telefon, Name  
03881/7843-  
24, Frau Last

Datum  
2012-06-13

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

Sehr geehrte Frau Prante,

als Eigenbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg haben wir nach Prüfung Ihrer mir zugesandten Unterlagen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Last  
Sachbearbeiterin ÖPNV

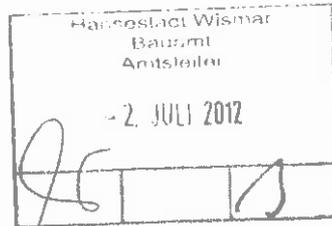
# Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar  
PF 1245

23952 Wismar



Bearbeiter: Rainer Pochstein

Telefon: 0385 588 89 160

Fax: 0385 588 89 190

E-Mail: rainer.pochstein@afrlwm.mv-regierung.de

AZ: D1-506-03/10

Datum: 21.06.2012

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

## Landesplanerische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“ der Hansestadt Wismar

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom 15.05.2012 (Posteingang 21.05.2012)

### Bewertungsergebnis

Der Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“ der Hansestadt Wismar ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

### Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt

Bebauungsplan Nr. 69/08 mit Planzeichnung und Begründung.

Auf Grundlage des gültigen Städtebaulichen Rahmenplanes Altstadt und des Managementplans Altstadt soll ein Konzept zur städtebaulichen Umgestaltung erarbeitet werden. Besondere Berücksichtigung muss die historische Altstadt als Weltkulturerbe erfahren.

Beabsichtigt ist die Einordnung eines Einkaufszentrums, von Wohnnutzungen, von Flächen für den ruhenden Verkehr überwiegend als Tiefgarage, einer Parkanlage und Mischgebiete. Darüber hinaus soll die Verkehrserschließung z. T. neu geregelt werden. Der Geltungsbereich umfasst 5,32 ha und ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbau- und Mischgebietsfläche dargestellt und somit ggf. den veränderten Planungsabsichten anzupassen.

### Anschrift:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Str. 159, 19053 Schwerin  
Telefon: 0385 588 89160  
Fax: 0385 588 89190  
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

## **Raumordnerische Bewertung**

Die Hansestadt Wismar ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) als Mittelzentrum im Stadt-Umland-Raum Wismar eingestuft. Die Kernstadt Wismar verfügt über 44.200 Einwohner (Stand 30.06.11).

Die Umgestaltung des südöstlichen Altstadtrandes kann zur Aufwertung der Altstadt führen, wenn bei der weiteren Planung insbesondere die sich aus der Nähe der historischen Altstadt abzuleitenden städtebaulichen Anforderungen (vgl. 4.1 und 4.2 RREP WM) berücksichtigt werden.

Die Einordnung eines Einkaufszentrums an dieser Stelle bedarf einer besonderen Betrachtung. Grundsätzlich ist der Standort geeignet und verbessert die Versorgungsqualität für die Altstadt und darüber hinaus (vgl. 4.3.2 RREP WM). Der hier zu entwickelnde Einzelhandelsstandort ist jedoch unter Berücksichtigung der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit insbesondere für den großflächigen Einzelhandel in der historischen Altstadt von besonderer Bedeutung. Gegenwärtig wird das Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar erarbeitet. Es wird deshalb empfohlen, die Festsetzungen für das Sondergebiet Einzelhandel auf Grundlage dieses Konzeptes weiter zu differenzieren, um eine noch gezieltere Steuerung zu ermöglichen.

## **Abschließender Hinweis**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Im Auftrag



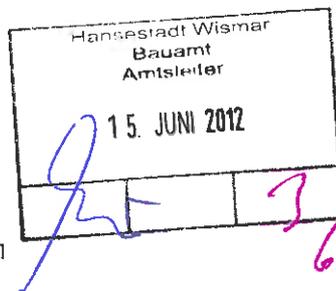
Rainer Pochstein

## **Verteiler**

LK NWM, per Mail: [h.gielow@nordwestmecklenburg.de](mailto:h.gielow@nordwestmecklenburg.de)

EM VIII 410-1, per Mail: [irmtraud.kunkel@em.mv-regierung.de](mailto:irmtraud.kunkel@em.mv-regierung.de)

# Straßenbauamt Schwerin



┌ Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Hansestadt Wismar  
Postfach 1245  
  
23952 Wismar

Bearbeiter: Frau Pinnow  
Telefon: 0385/511-4219  
Telefax: 0385/511-4150  
E-Mail: christel.pinnow@sbv.mv-regierung.de

Geschäftsz: 2220-512-00  
BPlan69Wis

└ Datum: 12.06.2012

## Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ der Hansestadt Wismar

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Bundesstraße 105 (Dr.-Leber-Straße) innerhalb der Ortsdurchfahrt von Wismar.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.69/08 der Hansestadt Wismar bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn bei der weiteren Planung folgendes beachtet wird:

- 1. Wie schon in der Begründung zum Bebauungsplan Nr.69/08 Pkt.2.5.2. Immissionsschutz gesagt, ist im Falle des ausgewiesenen Bebauungsgebietes bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 105 zu berücksichtigen und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immission zu schützen. ✓
- 2. Hinsichtlich der Lichtsignalanlage besteht ein Widerspruch zwischen dem Textteil und der Planzeichnung. Die straßenbaulichen Detailunterlagen sind von einem fachkompetenten Büro erarbeiten zu lassen und zu gegebener Zeit dem Straßenbauamt zur Genehmigung einzureichen. ✓

Im Auftrag  
  
Schubert

**Der Bürgermeister  
Bauamt**



602 Bauamt  
Abt. Planung

Bearbeiter: Herr Spieß  
☎: 03841/251 6021  
Datum: 09.07.2012

## **B-Plan Nr. 69 / 08 " Südöstlicher Altstadtrand"**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

Dem o.g. B-Plan stimmen wir unter Beachtung nachfolgender Prämissen bzw. Hinweisen zu:

1. Die Anbindung des Parkhauses (Planstrasse) ist entsprechend dem mit dem Strassenbauamt abgestimmten Konzept (Gutachten der BDC Dorsch Consult) vorzunehmen.
2. Im Einmündungsbereich der Planstrasse/ Dr. Leber Strasse sind keine Zufahrten möglich; die Anbindung des Parkhauses ist unter Berücksichtigung eines ausreichenden Stauraumes zu planen.

Mit freundlichem Gruß



H. Spieß



# Wehrbereichsverwaltung Nord - Außenstelle Kiel -

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Amtsleiter  
- 1. JUNI 2012



Wehrverwaltung

*Handwritten notes:* [Signature] 196 60.7

ASt 3 - Az 45-60-00/ 5398  
(bei Antwort bitte Aktenzeichen angeben)

Kiel, 29.05.2012

Wehrbereichsverwaltung Nord · Postfach 1161 · 24100 Kiel

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Postfach 1245  
23952 Wismar

HAUSANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel  
POSTANSCHRIFT Postfach 1161, 24100 Kiel  
TEL +49 (0)431-384-5448  
BW-FERNWAHL 90-7400  
FAX +49 (0)431-384-5346  
E-MAIL [WBVNORDAST3@bundeswehr.org](mailto:WBVNORDAST3@bundeswehr.org)  
BEARBEITER AN Fisker

**BETREFF:** Bauleitplanung; Beteiligung der Bw als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

**HIER:** Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand"

Ort: Hansestadt Wismar, Landkreis: kreisfrei

**BEZUG:** Hansestadt Wismar, Wismar vom 15.05.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Fisker



60 – Bauamt  
 SG Bauleitplanung

Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter		
15. JUNI 2012		
<i>[Signature]</i>		<i>[Signature]</i>

**Bereich Entwässerung und  
 Straßenunterhaltung**

Bearbeiter: Frau Kalsow  
 Telefon: 7 49-402  
 Fax: 7 49-444  
 E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de  
 Datum: 12-06-2012

*69.?*

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2  
 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum o. g. B-Plan und gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 teilen wir Ihnen folgendes mit.

Der Absatz „Abwasserentsorgung“ Punkt 2.4.2 Ver- und Entsorgung ist durch folgenden Absatz zu **ersetzen**:

**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 Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 ist zu beachten.

Weiterhin sind für Abwasserleitungen, die außerhalb der geplanten Verkehrsflächen liegen Leitungsrechte im B-Plan erforderlich. Für den einzutragenden Schutzstreifen fügen wir Ihnen einen Plan bei, auf dem der zu sichernde Bereich grün schraffiert und vermaßt ist. Wir bitten um Einarbeitung im B-Plan 69/08!

*→ Leitungsrechte auf  
 10.0. Planfeldern*

Die Stellungnahme des Bereiches Parkraummanagement, EVB Wismar, geht Ihnen gesondert zu!

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass z. Zt. bereits erste Planungen im Auftrag des Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar für das B-Plangebiet Nr. 69/08 erfolgen.

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Dittmer  
Bereichsleiterin

Anlagen  
sh. Text

# Legende

-  SW-Schacht
-  RW-Schacht
-  MW-Schacht
-  AWDL-Schacht
-  RWDL-Schacht
-  Pumpwerk
-  GW-Habung
-  RW-Habung
-  MW-Habung
-  AWDL
-  RWDL

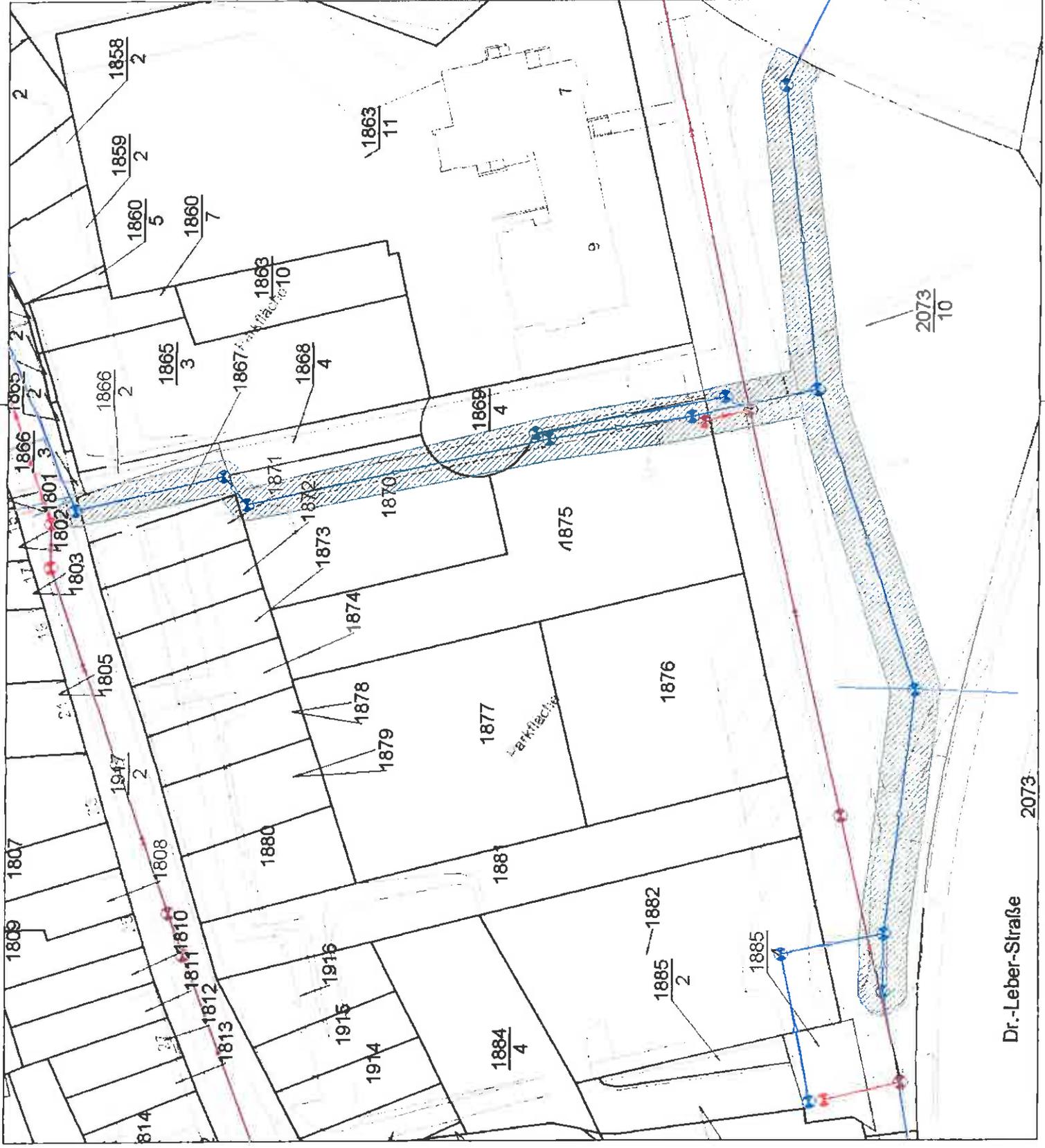
Höhenbezug HN

Entsorgungs- und Verkehrsplanung  
 der Hansestadt Wismar  
 Bereich Fachbereich  
 Werftstraße 1 + 25 906 Wismar  
 Tel. 33441 / 744 0



12. JUNI 2012

<b>Hansestadt Wismar</b>	
<b>Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb</b>	
Kanalnetz	
notwendige Leitungsicherung im Bereich B 689 Dr.-Leber-Straße	
Maßstab	1 500
	08.06.2012



Dr.-Leber-Straße

2073

2073  
10

Hansestadt Wismar  
 Bauamt  
 Amtsleiter  
 19 OKT. 2012

*Juel* *60.2*

# Amt Klützer Winkel Der Amtsvorsteher

**Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow**

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

Hansestadt Wismar  
 Dienstgebäude  
 Kopenhagener Straße 1  
 23966 Wismar

23948 Klütz  
 Schloßstraße 1  
 Telefon: (+49) 38825 / 39 30  
 Telefax: (+49) 38825 / 39 37 40  
**Bei Antwort bitte angeben:**  
 Aktenzeichen: me  
 Fachbereich: II Zimmer: 009  
 Durchwahltel.: 393-46  
 Gesprächspartner: Frau Mertins  
 e-Mail: c.mertins@kluetzer-winkel.de

Klütz, 16. Oktober 2012

**- Bebauungsplanentwurf Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“  
 Stellungnahme der Gemeinde Zierow als Nachbargemeinde**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Zierow hat zu o.g. Plan bereits in der Gemeindevertretung am 20.06.2012 weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

In der Anlage sende ich Ihnen nochmals den Beschluss.

Mit freundlichen Grüßen

*M. Schultz*  
 i. A. M. Schultz  
 FBL Bau- und Ordnungswesen

**Anlagen**

Bankverbindung:  
 Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
 Konto-Nr.: 1000037343  
 BLZ: 140 510 00

Sprechzeiten:  
 dienstags 08.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr  
 mittwochs 08.30 – 12.00 Uhr  
 donnerstags 08.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr

**Beschlussauszug**  
**Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow vom**  
**20.06.2012**

Öffentlicher Teil

- 10 **Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" der Stadt Wismar**  
**Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde**  
**Vorlage: GV Zierow/05/12/6676**

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ der Stadt Wismar weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

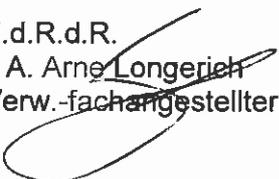
**Anregung/Anmerkung**

Es sollten mehr Parkflächen vom Planer vorgesehen werden. Die Anzahl der Parkplätze erscheinen als zu niedrig.

**Abstimmungsergebnis:**

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	.6
davon anwesend:	.6
Zustimmung:	.6
Ablehnung:	.0
Enthaltung:	.0
Befangenheit:	.0

F.d.R.d.R.  
i. A. Arne Longenrich  
Verw.-fachangestellter



# Stadt Grevesmühlen

## Der Bürgermeister



28

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:  
Bernstorf, Borzow, Gägelow, Mallentin, Plüschow, Roggenstorf, Rütting,  
Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Gägelow

Stadt: Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Abt. Planung  
Kopenhagener Str. 1  
23966 Wismar



Fachbereich: GB Bauamt  
Zimmer: 2 1 10  
Es schreibt Ihnen: Frau Matschke  
Durchwahl: 03881 / 723 165  
E-Mail-Adresse: info@grevesmuehlen.de  
g.matschke@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 6004/mat  
Datum: 22.05.2012

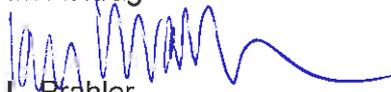
### Entwurf Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ (Stand: Mai 2012) hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre o.g. Planungsabsichten wurden in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Gägelow am 22.05.2012 behandelt.

Danach bestehen von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum o.g. Entwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
L. Prähler  
Leiter GB Bauamt

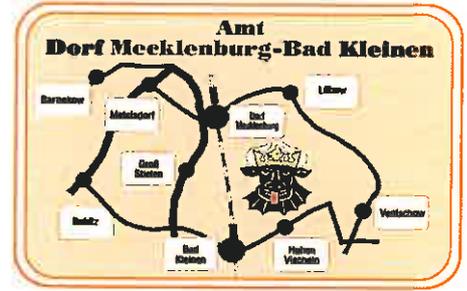
<b>Telefon:</b> (03881)723-0	<b>Sprechzeiten</b> Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr Di. 13:00 - 15:00 Uhr Do. 13:00 - 18:00 Uhr	<b>Bankverbindung:</b> Sparkasse MNW Volks- und Raiffeisenbank Deutsche Kreditbank AG	<b>Kto.-Nr. / BLZ</b> 1000030209 (14051000) 103004 (13061078) 100289 (12030000)	<b>BIC</b> NOLADE21WIS GENODEF1HWI BYLADEM1001	<b>IBAN</b> DE65 1405 1000 1000 0302 09 DE25 1306 1078 0000 1020 04 DE51 1203 0000 0000 1002 89
---------------------------------	--	--	--	---	--

\*\* Sie finden uns im Internet unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) \*\*

# Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

- Der Amtsvorsteher -

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar  
Postfach 1245  
23952 Wismar

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Amtsleiter  
11. JULI 2012

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten mark]*  
60.7

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen  
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum  
06.07.2012

## Stellungnahme der Gemeinde Dorf Mecklenburg zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg hat in Ihrer Sitzung am 19.06.2012 über die oben genannte Entwurfsplanung zum B-Plan Nr. 69/08 der Hansestadt Wismar beraten.

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg stimmt dem Entwurf zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

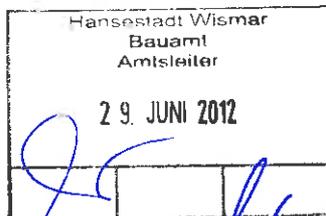
*[Handwritten signature]*  
Rohde  
Leitender Verwaltungsbeamter

# Gemeinde Hornstorf

## Der Bürgermeister

über Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar  
Bauamt Abt. Planung  
PF 1245  
23952 Wismar



Bearbeiter/in  
Petra Mertins

Tel.-Durchwahl  
038426-41031

Aktenzeichen  
BL/mer-gr

Datum

26.06.2012

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ der Hansestadt Wismar**  
**Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 148-23/12).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Grille  
Bürgermeister

Telefon: 038426/4100

Telefax: 038426/20031

e-mail: zentrale@amt-neuburg.eu

Internet: www.amt-neuburg.de

Bankverbindung: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest Wismar, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762

Volks- und Raiffeisenbank e.G. Wismar, BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156

Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32

# Gemeinde Krusenhagen

Der Bürgermeister

über Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter
- 7. SEP 2012
<i>[Handwritten signature]</i> 60.2

Hansestadt Wismar  
Bauamt Abt. Planung  
PF 1245  
23952 Wismar

Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Petra Mertins	038426-41031	BL/me-ha	05.09.2012

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ der Hansestadt Wismar**  
**Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 157-19/12).

Mit freundlichen Grüßen

*[Handwritten signature]*  
Haker  
Bürgermeister

# Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Der Bürgermeister

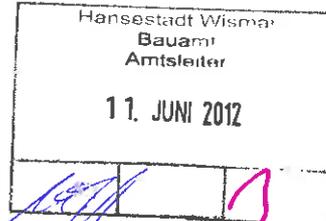


35

Gemeinde Insel Poel · Gemeinde-Zentrum 13 · Ortsteil Kirchdorf · 23999 Ostseebad Insel Poel

Hansestadt Wismar  
Bauamt – Abt. Stadtplanung  
PF 1245

23952 Wismar



Tel.: 03 84 25/4 28 10  
Fax: 03 84 25/42 81 22

Auskunft erteilt:  
Herr Reiche  
Durchwahl:  
038425/428116

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen  
ri-rei

Datum  
2012-06-07

Betreff: **Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB  
B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Gemeinde Insel Poel sind keine Änderungen bzw. Ergänzungen zu den Planungen des o.g. Bebauungsplanes der Hansestadt Wismar erforderlich.  
Die Planung berührt nicht die durch die Gemeinde Insel Poel wahrzunehmenden Belange.

Mit freundlichen Grüßen

  
Richter  
Bürgermeisterin

## **ANHANG 3 ZUR ANLAGE 1**

**ZWEITE BETEILIGUNG  
DER BEHÖRDEN UND  
SONSTIGEN TRÄGER  
ÖFFENTLICHER BELANGE  
(§ 4 Abs. 2 BauGB)  
SOWIE DER  
NACHBARGEMEINDEN  
(§ 2 Abs. 2 BauGB)**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08  
"SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND"**

**ZWEITE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER  
ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE NACHBARGEMEINDEN**

SCHREIBEN VOM 25.10.2013		TERMIN: 29.11.2013	ERHALT	H/A
1.	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	11.12.2013	H
2.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		24.09.2013	H
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586510	28.11.2013	H
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow			
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	0385-59586500	28.11.2013	H
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar		11.11.2013	-
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832		

8.	Der Bürgermeister als untere Denkmal- schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		27.11.2013	H
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385-52140	06.12.2013	H
10.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233425	04.12.2013	H
11.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Postfach 1565 23958 Wismar		11.12.2013	H
12.	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	0385-7417-0		
13.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	0385-5103-0	02.12.2013	-
14.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport Hinter dem Rathaus 6 23966 Wismar			
15.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur <i>SG Schulverwaltung</i> Postfach 1565 23958 Wismar		11.12.2013	H
16.	Kataster- und Vermessungsamt Postfach 1565 23958 Wismar	03841-410151	11.12.2013	H
17.	Landesamt für innere Verwaltung PF 120135 19018 Schwerin	0385-58856268	05.11.2013	H

18.	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Postfach 1565 23958 Wismar		11.12.2013	H
19.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Postfach 1565 23958 Wismar		11.12.2013	H
20.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbulasträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	11.12.2013	H
21.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	0385-58889140		
22.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	0385-5114219	03.12.2013	-
23.	Der Bürgermeister als Straßenbulasträger Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	03841-2516074		
24.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	03871-623852		
25.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4 Postfach 1161 24100 Kiel	0431-3845448	20.11.2013	H

26.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841-749406		
27.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	038825-3930	08.11.2013	-
28.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	03881-7230	12.12.2013	-
29.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	14.01.2014	
30.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	14.01.2014	
31.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
32.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
33.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100		
34.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100		
35.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeindezentrum 13 23999 Kirchdorf		19.11.2013	-

# Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar  
Der Bürgermeister  
Bauamt – Abt. Planung  
Postfach 1245  
23952 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:

André Reinsch

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer 2.219      Telefon 03841/3040-6315      Fax -86315

E-Mail:  
a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2013-12-10

1  
11  
15  
18  
19  
20  
16

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ der Hansestadt Wismar  
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie  
behördeninterne Stellungnahme des Fachdienstes Bauordnung und Planung, Sachgebiet  
Bauleitplanung auf Grund der Anschreiben vom 25.10.2013, hier eingegangen am 06.11.2013**

Sehr geehrte Frau Prante,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000 (Planungsstand September 2013) und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten:

FD Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde	Kataster- und Vermessungsamt
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Bildung und Kultur	

Die abgegebenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt.  
Weiterhin ist die Stellungnahme als behördeninterne Beteiligung des Fachdienstes Bauordnung und Planung diesem Schreiben angelegt.

Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

André Reinsch  
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar,  
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599  
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:

Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549  
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS  
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673  
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

**Anlage****FD Umwelt**

19

**Untere Wasserbehörde: Frau Tietze****Az: 66.11-20/20 74087- 140-13**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x

**1. Wasserversorgung:**

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren.

**2. Abwasserentsorgung:**

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Für evt. gewerbliche Nutzungen sind in Abhängigkeit von der Abwasserart für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zu stellen.

Gemäß Begründung zum B-Plan erfolgt die Erschließung im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser) über die öffentlichen Entwässerungsanlagen des EVB. Diese Aussage sollte in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan enthalten sein.

Aufgrund der zukünftigen Lage in der TWSZ III A/ III B sind Errichtung und Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser nur zulässig, wenn die Entwässerungsanlagen entsprechend den Anforderungen des Arbeitsblattes ATV A 142 errichtet und betrieben werden.

**3. Niederschlagswasserbeseitigung:**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar. Entsprechende Anschlussgestattungen sind beim EVB zu beantragen.

Gemäß Begründung zum B-Plan erfolgt die Erschließung im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser) über die öffentlichen Entwässerungsanlagen des EVB. Diese Aussage sollte in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan enthalten sein.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert (angrenzende Grünflächen), fällt nicht unter den Gewässernutzungsbestand und ist damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild

abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

#### 4. Gewässerschutz:

Gegenwärtig befindet sich der Geltungsbereich des B-Planes außerhalb der z.Zt. geltenden Trinkwasserschutzzonen gemäß Beschluss Nr. 30-7/85 vom 17.05.1985. Momentan läuft das Verfahren zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen für die Hansestadt Wismar. Gemäß dem vorliegenden hydrogeologischen Fachgutachten zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen wird sich die Fläche des B-Plan-Gebietes zukünftig in der Trinkwasserschutzzone III A/ III B der Wasserfassung Friedrichshof befinden. Der überwiegende Anteil der Flurstücke liegt dann in der Trinkwasserschutzzone III A, ein geringer Anteil in der TWSZ III B. In der zukünftigen TWSZ III A/ III B ist die Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen erlaubt, wenn die Vorgaben der RiStWag beachtet werden. Danach sind in der TWSZ III A / III B Schutzmaßnahmen vorzusehen. Parkplätze sollten in der TWSZ III A nach Möglichkeit nicht vorgesehen werden, wenn doch, dann ist u.a. das Niederschlagswasser zu sammeln und aus dem Wasserschutzgebiet hinauszuleiten oder nach entsprechender Behandlung schadlos zu entsorgen. Die Befestigung der Verkehrsflächen muss wasserundurchlässig sein (siehe Pkt. 6.2. der RiStWag).

Weitere Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone ergeben sich dann aus der im Rahmen des Verfahrens neu zu erlassenden Wasserschutz-Gebietsverordnung.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

#### **Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	<b>X</b>
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

①

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Entwurfsfassung vom September 2013. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nicht sicher vor.

*Hinweis:*

*Die Gemeinde ist in Ihrer Planungshoheit für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie entsprechende Ermittlungen für eine sachgerechte Abwägung verantwortlich.*

In der B-Plan Stellungnahme 2010 wies die UBB unter anderem darauf hin, dass aufgrund der Vornutzung der Fläche bzw. alter Auffüllungen weitere Altlasten nicht ausgeschlossen werden

können.

Im Juni 2012 wurden gegen die Planungen keine bodenschutzrechtlichen Einwände erhoben. Bei genauerer Recherche in anderem Zusammenhang, fiel auf, dass der als saniert geltende Standort Sektkellerei nur teilsaniert ist, bzw. weitere Sanierungsdokumentationen fehlen.

**Unten fett Gedrucktes soll mindestens in die Begründung, unter dem letzten Absatz auf Seite 19 aufgenommen werden.**

Die hinterliegende Bebauung an den Villen Haus des Handwerks und Wehrkreiskomandos (Flst. 1863/11, Dr.-Leber-Str. 7-9) nämlich ehem. Fernmeldezentrale und Garagen des Wehrkreiskomandos (AS 154) wurde durch Abriss saniert. Eine Bodenprobe (HWI 1/2005) am Standort des Notstromaggregats der Fernmeldezentrale ergab 2005 keine nachweisbaren Spuren von MKW oder PAK. Der Boden wurde als „Feinsand, mittelsandig, grobsandig, kiesig, hellbraun, dicht gelagert, mäßig bohrbar, Hindernis bei 0,7 Abbruch“ angesprochen. Dies spricht für einen neueren Baustoff.

**Eine unbelastete Feinsand-Probe kann allerdings nicht als repräsentativ für aufgeschüttete Wehranlagen und Gebiete mit Kriegsschäden gelten.**

Für den Standort alte Sektkellerei (AS014) heißt es in Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde vom 26.6.1996, dass das Grundstück der Sektkellerei für wenig sensible Nutzung 1995 ausreichend saniert ist.

Der Zielwert von 1000 mg/kg MKW wurde allerdings wegen Bauhindernissen nicht vollständig erreicht.

**Auf dem Sektkellereiflurstück (AS014) verblieben 1995 MKW-Konzentrationen bis 7.900 mg/kg im Boden. Der uBB liegen keine Nachweise zu deren möglicher Besetzung (z.B. bei Hochbaumaßnahmen) vor.**

**Am Gehweg wurde die Sanierung bei 12.900 mg/kg MKW abgebrochen. Vor-Ort-Analytik zeigte dort nach Südosten, Richtung Straße, steigende Konzentrationen (0,5 m von der Grubenwand: 4000 mg/kg MKW; 1,0 m von der Grubenwand: 7000 mg/kg MKW (jeweils bei 2,5 m u. GOK) - Differenz zw. 12.900 und 7.000 mg/kg aufgrund von Meßungenauigkeiten der Vorortanalytik - ).**

Mit Schreiben vom 9.1.1996 wurde der Abt. Verkehrsanlagen, die Notwendigkeit weiteren Bodenaustausches mitgeteilt.

**Sondierungen vom 17.6.1996 (Befund 20.6.1996) an der nördlichen Zufahrt im Grenzbereich zwischen Straße und Gehweg ergaben bis zu 950 mg/kg MKW in einer Tiefe von -2 bis -3 m. Ob und welche Sanierungsarbeiten dieser Unterschreitung des Sanierungszielwertes vorausgingen, ist bei der uBB nicht dokumentiert.**

Der Standort wird lt. Schreiben vom 26.6.1996 weiterhin im Kataster geführt, „so dass z.B. bei zukünftigen Arbeiten an Leitungen im Gewegbereich die notwendigen Maßnahmen durchgeführt werden können.“ Ob und wann diese Sanierungen bereits erfolgten, ist bei der uBB ebenfalls nicht dokumentiert.

**Ausgelaufener Dieselkraftstoff ist als mögliche Schadensursache angegeben.**

**Für die Großschmiedestraße 43 (AS028), angegeben als ehem. Maschinenfabrik Benn, liegen keine Angaben vor. Bodenschadstoffe sind nicht bekannt.**

Im Verlauf der Planungen wurden vorgesehene Nutzungen vom Mischgebiet zu WA entwickelt Eine Kita ist angestrebt.

*Im Sinne der Vorsorge für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse empfehle ich, die besondere Empfindlichkeit dieser Nutzungen zu bedenken. Eine repräsentative Beprobung dort, mindestens der oberen 60 (besser 80 cm), wird empfohlen. Da auch Bauarbeiten kalkulierbar sein sollen, sind ebenfalls Untersuchungen bis mindestens 2 m, besser bis zu einer evt. Auffüllungssohle sinnvoll.*

Zu Altlasten und Abfall werden folgende Formulierungen empfohlen:  
Für das gesamte Plangebiet gilt jedoch:

### **1. Abfallentsorgung:**

### 1.1 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 bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

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

### 1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und Abbruch / Entkernung / Sanierungen arbeitsschutz- und abfallrechtlich ordnungsgemäß zu planen. Damit wird auch der Ausschreibungsverantwortung und der Kalkulationssicherheit des Bauherrn gedient.

### 1.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

· nicht  
↳ korrekt  
· → EVB

## 2. Bodenschutz:

2.1 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.

### 2.2 Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 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.

**Untere Naturschutzbehörde: Herr Dr. Podelleck**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

18

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Naturschutzgenehmigung:

Dem Bebauungsplan wird unter folgender Auflage zugestimmt:

Baumschutz:

Für mindestens 9 Standorte anzupflanzender Bäume sind Arten groß wachsender einheimischer Laubbäume planerisch vorzugeben (Hainbuche, Rotbuche, Eiche, Linde).

Planerisch müssen absehbar 6 Großbäume einheimischer Arten beseitigt werden, für die ein naturschutzfachlich adäquater Ersatz erforderlich ist. Einem späteren Vorhabensträger kann bei der Fällung von z.B. Rosskastanien, Linden oder Ahornen nicht die Wahl freigestellt werden, als Kompensation dafür exotische Zierbäume wie Trompetenbaum, Zierkirsche oder Magnolie zu pflanzen. Die naturschutzfachlich erforderliche Kompensation muss deshalb planerisch vorbereitet sein. Es ist zu empfehlen, solche Festsetzungen auf kommunalen Flächen zu treffen, wenn ein späterer privater Vorhabensträger vor einschränkenden B-Plan-Festsetzungen in Schutz genommen werden soll.-

Soweit eine solche naturschutzfachlich erforderliche und angemessene Kompensation planerisch konkret sichergestellt ist, kann die Hansestadt Wismar diese Naturschutzgenehmigung für die im Geltungsbereich ihres B-Plans 69/ 08 zu fällenden, sonst nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Großbäume ohne weiteren Antrag an die untere Naturschutzbehörde in Anspruch nehmen. -

Die Textliche Festsetzung Nr. 6, 4.Gliederungspunkt, stellt in diesem Zusammenhang und in der Form rechtlich einen Planungsmangel dar und ist nicht zustimmungsfähig. Sie muss die Form erhalten:

„Die Fällung von Großbäumen ab 100 cm Stammumfang, die nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz

M-V geschützt sind und über deren Erhalt oder Beseitigung nicht im B-Plan entschieden worden ist, muss vor Baubeginn bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.“ (Anm.: Die entsprechende Auflage zur Kompensation erfolgt dann in der Tat durch die Behörde, weil sie im Bebauungsplan nicht geregelt werden konnte, z.B. weil Bäume erst später herangewachsen sind.)

Eingriffsregelung:

Mit der Darstellung der Eingriffs- Ausgleichsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz besteht Einverständnis. Das Einverständnis erstreckt sich in rein quantitativer Hinsicht auch auf die Berücksichtigung der Bäume (vgl. jedoch vorstehender Punkt, qualitativer Aspekt).

Artenschutz:

Mit dem Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Büros D.S.I., wonach das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, besteht Einverständnis.

Hinweis:

Die zwei kleinen Baufenster des WA 2 unmittelbar an der Dr-Leber-Straße befinden sich in einer tiefen Senke als Stadtbild prägendes Relikt ehemaliger Befestigungsanlagen. Der Planentwurf gibt keine Hinweise darauf, dass diese aufgefüllt werden sollen. Eine Auffüllung erscheint angesichts des Planungsziels, den Charakter der historischen Altstadtbegrenzung zu erhalten, auch nicht erstrebenswert. Aufschüttungen über 300 m<sup>2</sup> Grundfläche stellen darüber hinaus

einen weiteren Tatbestand eines Landschaftseingriffs dar, der in einer Kompensationsermittlung zu berücksichtigen wäre (Naturschutzausführungsgesetz § 12 Nr. 2). - Andererseits fragt sich, ob die Flächen für Wohnbauzwecke trocken genug sind.

- WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)
- LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)
- AbwV** Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer in der Bekanntmachung der Neufassung vom 17.Juni 2004 (BGBl. I Nr. 28 S. 1108) , zuletzt geändert mit Artikel 6 der Verordnung zur Umsetzung der Industrieemissionen, zur Änderung der Verordnung über Immissionsschutz- und Störfallbeauftragte und zum Erlass einer Bekanntgabeverordnung vom 02.Mai 2013 (BGBl. I, S. 973)
- BBodSchG** - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 ( u.a.§1 und § 4 Abs 1; §4 Abs 4)
- BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012 (u.a. §3)
- LBodSchG M-V** - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)
- KrWG** - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert vom 22.5.2013 (u.a. § 7 und § 15; Fachbetrieb nach §56 Abs 2)
- AbfWG M-V** Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012
- AbfZustVO M-V** - Abfall-Zuständigkeitsverordnung zuletzt geändert 7.12.2012
- Kampfmittelverordnung M-V** vom 8. Juni 1993 (u.a. §5 Abs 1)
- GefStoffV** - Gefahrstoffverordnung vom 26.11.2010 (BGBl. I Nr. 59 S. 1643) zuletzt geändert 15.7.2013
- TRGS 519** - Technische Regeln für Gefahrstoffe- „Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“, Ausgabe Januar 2007, berichtigt März 2007 (Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, [www.baua.de](http://www.baua.de) )
- LAGUS** - Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572 Grenzwerte richten sich nach dem aktuellen Stand boden- und altlastenschutzrechtlicher Vorschriften, beispielsweise nach der Anlage 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), den 'Bewertungsgrundlagen für Schadstoffe in Altlasten Informationsblatt für den Vollzug' des Ständigen Ausschuss Altlasten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) aktueller Stand, jedoch nicht vor: 01.09.2008 und bzw. oder hilfsweise nach der **LAGA M 20- TR Boden** (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (TR Boden) vom 05.11.2004).
- LBauO M-V** - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 20.5.2011
- NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 65)
- BNatSchG** Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542)
- BArtSchV** Bundesartenschutzverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873)



11

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen  
zum Bebauungsplan 69/08

unter dem Titel Südöstlicher Altstadtrand der Hansestadt Wismar

ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche Stellungnahme:

Für die Überprüfung einer gesicherten Trinkwasserqualität ist der Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst die nach Landesrecht für die Durchführung der Trinkwasserverordnung (TrV) bestimmte Behörde.

Das bedeutet für diese Planung: Vor Inbetriebnahme der erneuerten Trinkwasserleitung ist eine amtliche Trinkwasserprobe beim Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst des Landkreises Nordwestmecklenburg in Auftrag zu geben, die eine Grundlage zur Nutzung der Trinkwasserleitung darstellt.

Von Seiten unseres Amtes bestehen keine weiteren fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegtem Bebauungsplan.

**Kataster- und Vermessungsamt**

Siehe Anhang.

16

**FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehrs**

**Straßenverkehrsamt**

Keine Zuständigkeit gegeben.

20



# Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
FD Umwelt  
Untere Naturschutzbehörde  
  
Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:  
**Herr Wienhold**

Dienstgebäude:  
**Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen**

Zimmer	Telefon	Fax
2.415	03841 / 3040-6249	03841 / 43040-86249

E-Mail:  
[p.wienhold@nordwestmecklenburg.de](mailto:p.wienhold@nordwestmecklenburg.de)

Unser Zeichen:  
**2013-B1-0099**

Ort, Datum  
**Grevesmühlen, 12.11.2013**

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
06.11.2013

## **TÖB- zweite Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ Hansestadt Wismar**

Sehr geehrte Damen und Herren,

In dem B- Plan- Bereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Diese Punkte sind vor Baumaßnahmen zu sichern und nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von den Baumaßnahmen berührt werden. In der Anlage übersende ich Ihnen Lagepläne und Übersichten der Lage der Aufnahmepunkte. Für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten die Arbeiten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Wienhold

Anlagen: 1 aktueller Flurkartenauszug; 1 Übersichtskarte mit Festpunkten des Lagenetzes mit Luftbild

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar,  
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599  
E-Mail: [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)



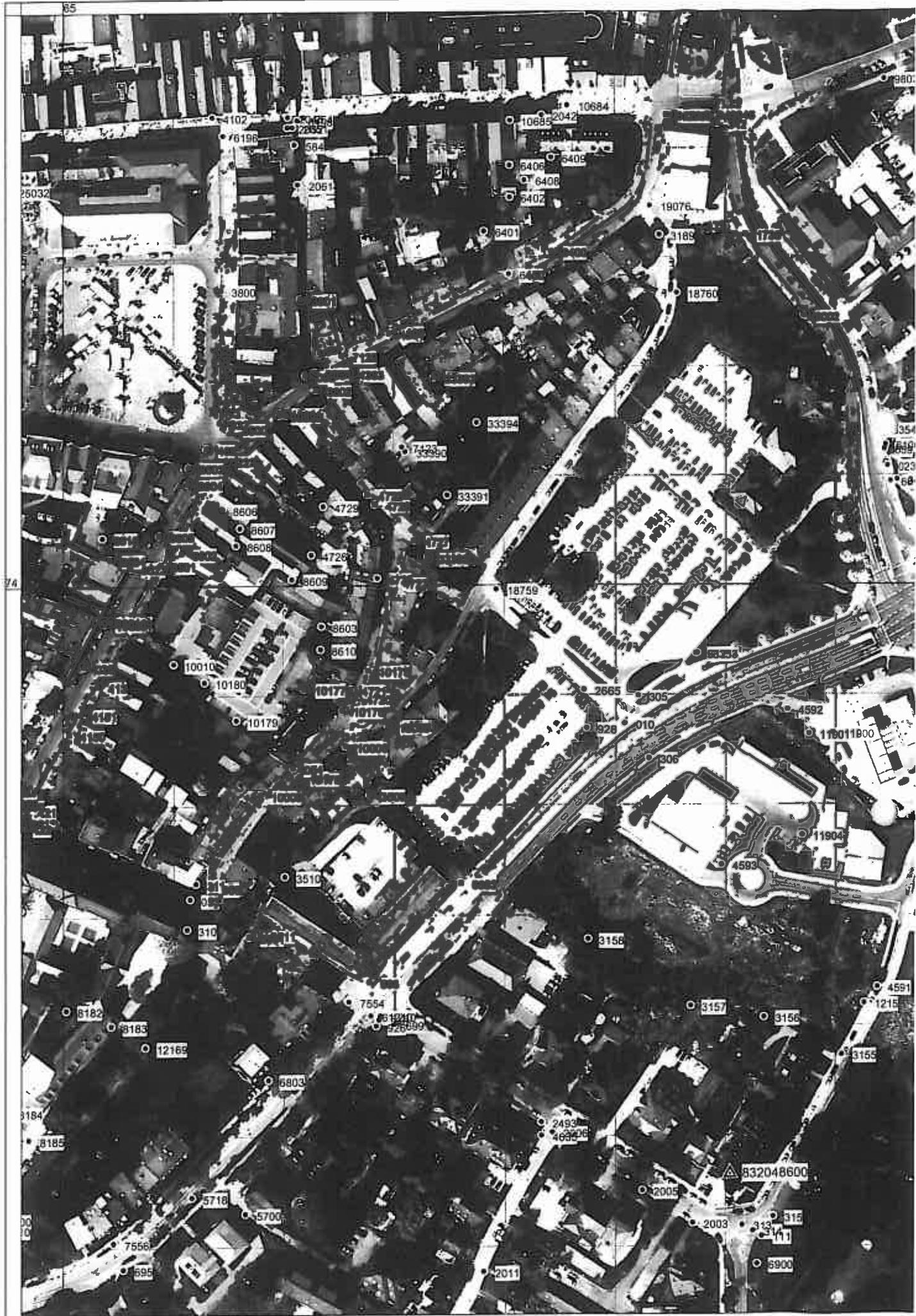
Bankverbindung:  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549  
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS  
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

# Festpunktbild (TP/AP-Netz)

Maßstab ca. 1:1500  
Nummerierungsbezirk: 4459....

Wlamar, den 11.11.2013





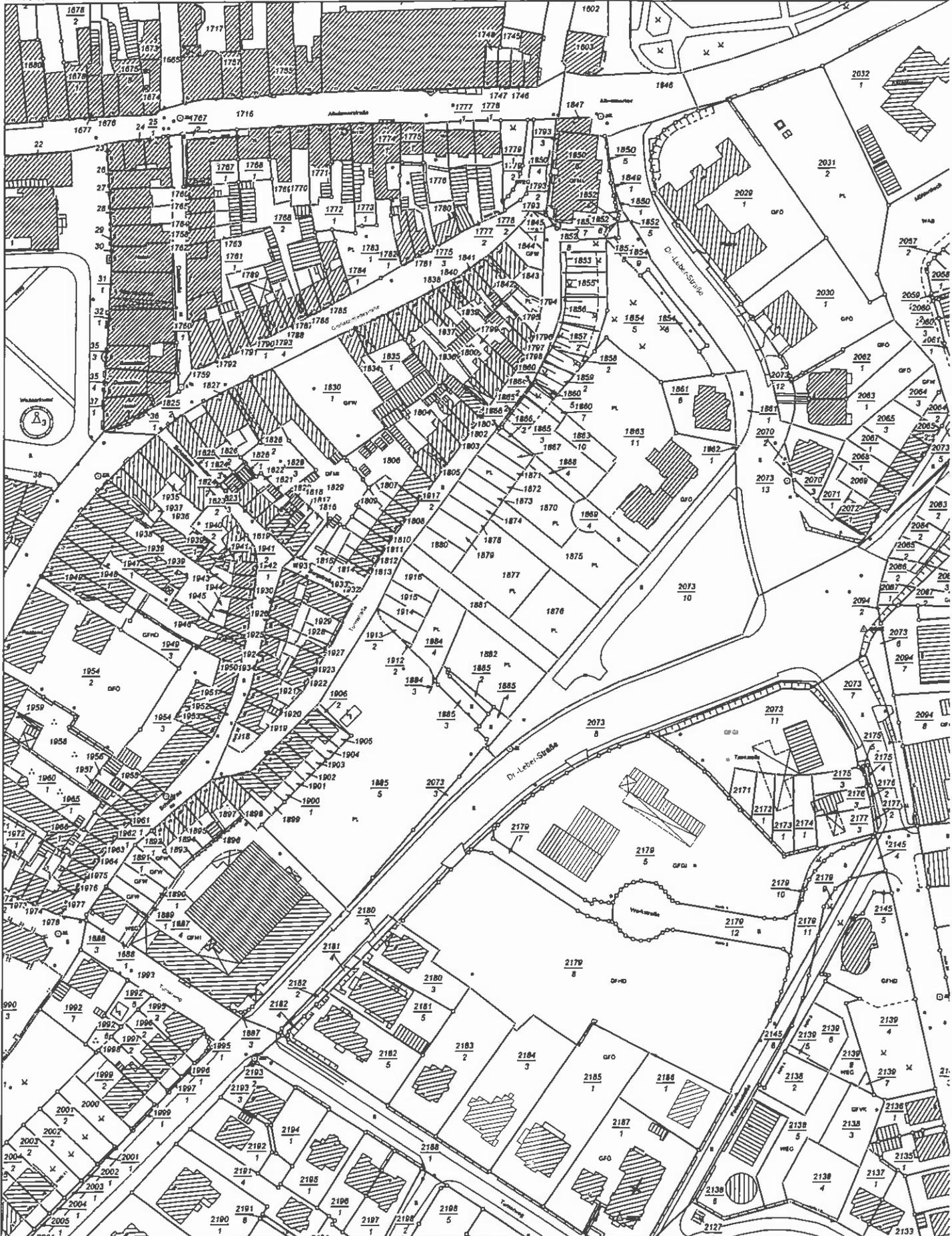
# Auszug aus der Liegenschaftskarte Nordwestmecklenburg

Gemarkung: 130332 / Wismar  
Flur: 1

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Die Landrätin  
Kataster- und Vermessungsamt  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Maßstab ca. 1:1500

Wismar, den 12.11.201



Verwalligungen nur für eigene nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§34 Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG N-V vom 18.12.2010, GVOB § 713). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind nur dem Originalzustand abgeglichen und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.



2

**Von:** Jan Groth  
**An:** Prante, Beate  
**Datum:** 24.09.2013 15:07  
**Betreff:** Textliche Festsetzungen im B-Plan Südöstliche Altstadtkaete, Immissionsschutz

Sehr geehrte Frau Prante,

auch nach so langer Verspätung, versuche ich Ihnen die im folgenden benannten Festsetzungen rechtssicher zu übermitteln:

5.1 Schallemissionen

Zur Einschränkung und zur Vorsorge gegen Schallemissionen ist im Sondergebiet die Parkpalette so zu gestalten, dass das oberste Parkdeck mit einer geschlossenen Wand in Richtung der Turmstraße und zusätzlich mit daran anschließenden Schenkeln in Richtung der Dr.-Leber-Str. von mind. 10,0 m Länge ausgestattet ist. Das resultierende Schalldämmmaß der Schallschutzwand R<sub>w</sub> muss mind. 20 dB betragen. Darüber hinaus ist die Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über der Oberkante des obersten Parkdecks auszuführen.

Die direkten Zu- und Abfahrten der Parkpalette sind grundsätzlich einzuhausen.

5.2

- Die Lärmpegelbereiche für die Planstraße A und das SO Parkpalette können entfallen

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jan Groth  
Leiter Abt. Planung  
- Untere Immissionsschutzbehörde -

Hansestadt Wismar  
- Der Bürgermeister -  
Bauamt  
Abt. Planung  
Umweltass. u. Dipl.-Ing. Jan Groth  
Kopenhagener Straße 1  
23966 Wismar  
Tel. 03841/251-6020  
E-mail: jgroth@wismar.de

-----  
Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

-----

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg**



3

5

StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar  
z. H. Frau Prante  
Postfach 1245  
23952 Wismar



Telefon: 0385 / 59 58 6-124  
Telefax: 0385 / 59 58 6-570  
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-12c-348-13-5122-74087  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 15. November 2013

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**

Ihr Schreiben vom 25. Oktober 2013

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**

Die vorgelegten Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht berührt. Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

**2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass das Gebiet, auf das sich der Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ der Hansestadt Wismar bezieht, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

**3. Naturschutz, Wasser und Boden**

**3.1 Naturschutz**

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg  
Bleicherufer 13  
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0  
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570  
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

5

### 3.2 Wasser

Ich weise hiermit auf meine Stellungnahme vom 22.05.2012 hin.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,15 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Das Plangebiet befindet sich nach meinen Unterlagen nicht im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Den eingereichten Unterlagen sind jedoch keine Geländehöhen zu entnehmen.

### 3.3 Boden

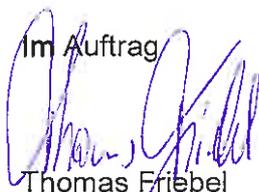
Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

## 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

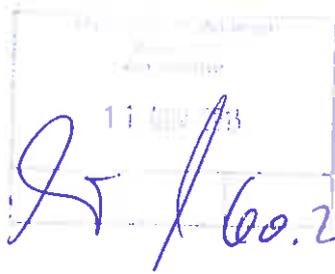
Durch die Änderungen ergeben sich derzeit keine weiteren immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Ergänzungen, die meine Zuständigkeit berühren.

3

Im Auftrag  
  
Thomas Friebe

32 Ordnungsamt  
32.5 Abt. Brandschutz

Wismar, 10.11.2013  
BOI Jürgen Schmidt  
Tel. 251 3351



60 Bauamt  
Amtsleitung  
Herr Schubert

- im Hause -

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**

**hier: Zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB  
Benachrichtigung über die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Schubert,

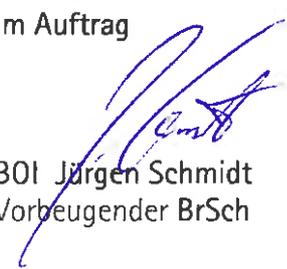
ich habe den Entwurf zu o.g. Bebauungsplan mit Stand September 2013 erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung:

Alle Belange sind in der Entwurfsbegründung mit o.g. Stand unter Punkt 2.4.3. Brandschutz berücksichtigt.

Es gibt von meiner Seite keine weiteren Ergänzungen oder Änderungen.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß  
im Auftrag



BOI Jürgen Schmidt  
Vorbeugender BrSch

Der Bürgermeister  
Bauamt  
Abt. Sanierung und Denkmalschutz



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Hansestadt Wismar  
Bauamt, Abt. Planung  
Kopenhagener Straße 1  
23966 Wismar

*Handwritten signature and date: 25.10.2013*

Ihre Nachricht: 25.10.2013  
Unsere Zeichen:  
Bearbeiter: Frau Feichtinger, Frau Gralow  
Zimmer: 306  
Telefon: 03841-251 6038 / 6036  
Fax: 03841-251 6032  
e-Mail: [BFeichtinger@wismar.de](mailto:BFeichtinger@wismar.de)  
[RGralow@wismar.de](mailto:RGralow@wismar.de)  
Datum: 22.11.2013

### Bebauungsplanentwurf Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“

hier: Zweite Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB – Stellungnahme Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege

Sehr geehrte Frau Prante,

hiermit übersenden wir Ihnen die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich Bodendenkmalpflege und Baudenkmalpflege.

- Bodendenkmalpflege

Die im Planentwurf bereits aufgeführten bodendenkmalpflegerischen Belange haben weiterhin Bestand.

- Baudenkmalpflege

Anbei teilen wir Ihnen zur Untersetzung des Bebauungsplanentwurfes nachfolgende Hinweise und Anregungen mit, mit der Bitte um Beachtung und entsprechende Einarbeitung und Ergänzung.

#### Teil A – Planzeichnung

Die Grenzen der Sanierungssatzung, der Erhaltungssatzung, der Gestaltungssatzung, der Denkmalbereichsverordnung sowie des Nominierungsgebietes als auch der Pufferzone sind in dem Plan nachrichtlich aufzunehmen.

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der Denkmalbereichsverordnung. Einzeldenkmale liegen nicht

*Handwritten note: wenn immer halb des Plangebietes*

Dienstgebäude  
Kopenhagener Str. 1  
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein  
Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr  
Di. u. Do. 14.00 – 17.30 Uhr  
Mittwoch ganztägig geschlossen

Konten  
DKB  
Sparkasse MNW

Deutsche Bank  
Volks- und  
Raiffeisenbank eG

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HW00000033000  
BLZ 1203 0000 Kto. 10204584  
IBAN DE78 1203 0000 0010 2045 84 BIC BYLADEM1001  
BLZ 1405 1000 Kto. 1000003635  
IBAN DE54 1405 1000 1000 0036 35 BIC NOLADE21WIS  
BLZ 13070000 Kto. 2705754  
IBAN DE67 1307 0000 0270 5754 00 BIC DEUTDE33XXX  
BLZ13061078 Kto. 4100123  
IBAN DE12 1306 1078 0004 1001 23 BIC GEMDF333HAN

Telekontakte  
Telefon (03841) 251-0  
Telefax (03841) 282977  
Web

[www.wismar.de](http://www.wismar.de)



Organisation der  
Verreiten Nationen für  
Bildung, Wissenschaft,  
Kultur und Kommunikation



Historische Altstadt  
Büro und Wismar  
Welterbestätte

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Jedoch ist das äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung geschützt. Insbesondere die Stadtvillen an der Dr.-Leber-Straße im nördlichen Teilbereich stellen ein prägendes Element dar. Die Struktur der Villen ist wiederherzustellen und für die Neubauten im WA 2 zugrunde zu legen.

Im WA 1 und WA 2 werden Staffelgeschosse als Dachgeschoss bzw. als oberstes Geschoss festgesetzt. Der Ansatz ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass nach LBauO M-V i. d. F. v. 18.04.2006 Staffelgeschosse grundsätzlich als Vollgeschosse anzusetzen sind. Eine Flächenregelung bzw. -begrenzung gilt laut LBauO M-V i. d. F. v. 18.04.2006 nicht mehr. So entsteht eine Diskrepanz, die aus hiesiger Sicht korrigiert werden muss. Daher ist in der Nutzungsschablone die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse bei WA 1 und WA 2 festzusetzen.

WA 1: III-IV

WA 2: II-III

Das Baufeld für eine Kita ist jetzt nicht mehr explizit ausgewiesen. Folglich wären hier auch andere Nutzungen gemäß § 4 BauNVO möglich. Jedoch erscheint das Baufeld dann zu groß dimensioniert. Zudem könnten in diesem Baufeld ev. mehrere Gebäude errichtet werden, was aus stadtbildpflegerischer und denkmalpflegerischer Sicht nicht das Ziel ist. Das Baufeld stellt, bezogen auf die angrenzende Villenstruktur, eine Bebauung in 2. Reihe dar. Eine Bebauung in diesem Bereich muss sich der prägenden unmittelbar angrenzenden Villenbauung unterordnen. Daher soll die Bebauung deutlich niedriger sein und mit einem Flachdach versehen werden. Zudem ist aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht zur Erhaltung des Blickbezuges zur Altstadt eine niedrigere Höhenfestsetzung bezüglich der Gebäudehöhe in diesem Bereich analog wie bei der Parkpalette erforderlich. Auch sollte ausgeschlossen werden, dass mehrere Einzelgebäude, die ggf. von der Nutzung unabhängig sind, errichtet werden könnten.

Im WA 2 ist innerhalb der Planzeichnung in den 2 Teilbereichen (analog der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) bezüglich der max. Anzahl der Vollgeschosse und der Dachausbildung zu unterscheiden. Zur besseren Übersicht könnte die Nutzungsschablone ggf. aufgeteilt werden.

Für die beiden Baufelder an der Dr.-Leber-Straße ist Folgendes festzusetzen (WA 2, Teilbereich 1):  
max. III VG, TH max = 9 m, FH max = 14,75 m,  $DN \leq 25^\circ$ .

Für das Baufeld an der Planstraße A (WA 2, Teilbereich 2): max. II VG, GH max. = 7,5 m, (FD)

Für das Baufeld WA 2, Teilbereich 2 ist als Bezugspunkt die Planstraße A festzusetzen. Denkbar wäre auch der Bezug zur Dr.-Leber-Straße.

Der Erhalt bzw. die Ergänzung und Schaffung der grünen Vorgartenzone entlang der Dr.-Leber-Straße in Fortführung von Block 60 (gesamter Planbereich von SO großflächiger Einzelhandel bis hin zu „WA 1“) ist in die Festsetzung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Hierfür ist bei den neuen Baufeldern zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze eine Fläche mit Pflanzbindung darzustellen.

## Teil B – textliche Festsetzung

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Punkt 1.1 „Allgemeines Wohngebiet WA“

Im WA 3 ist die zulässige Nutzung auf Wohnen und freiberufliche Tätigkeiten zu beschränken. Ziel ist hier die Wohnnutzung als 1-Familien-Haus zu fördern.

Punkt 2 „Maß der baulichen Nutzung“:

Im WA 1 und WA 2 ist das Dachgeschoss als ein Staffelgeschoss geplant. Nach LBauO M-V gelten Staffelgeschosse auch als Vollgeschosse. Daher sollte der Begriff „Staffelgeschoss“ entfallen und wie bereits oben erwähnt, geändert werden. *Lg oder text. Definition*

Für ev. Kellergeschosse ist ebenfalls eine max. Höhe (<1,40 m) über Gelände bezogen auf den Bezugspunkt festzusetzen, so dass diese nicht als Vollgeschoss angerechnet werden müssen. Zudem soll somit auch einer möglichen Höhenentwicklung entgegengewirkt werden.

In jedem Fall darf die max. Bebauungshöhe der Neubauten, die der vorhandenen Gebäude Dr.-Leber-Straße 5, 7 und 9 nicht überschreiten.

Bezüglich der Ausbildung von Kellergeschossen ist außerdem anzumerken, dass diese nur möglich sind, sofern keine Geländeauffüllung erfolgt.

Punkt 3 „Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche“

Bitte folgenden Satz ergänzen: Die geplante Bebauung im Bereich der Flurstücke 1889/, 1890/1, 1891/1 und 1892/1 (WA 3, Baulücke Schatterau 44-50) ist entsprechend der Parzellenstruktur auszuführen. *→ gesetzl. Bauweise*

Punkt 6 „Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Festsetzungen für Bepflanzungen“

Es ist hier folgender Punkt neu aufzunehmen: „Bei der Wahl der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass diese keine Sichtbeziehungen zur Altstadt verdecken bzw. der Blickbezug zur Altstadt erhalten bleibt.“ *→ nach Begriff zum Festsetz. d. Pflanz. R. für*

Sofern dies Auswirkungen auf die Pflanzliste haben sollte, ist diese entsprechend zu korrigieren. *zu verknüpfen*

Entsprechend dem Maßnahmenkonzept des Managementplans als auch des städtebaulichen Rahmenplanes ist es Ziel, den Grünzug als Bindeglied zwischen Block 60 und dem Lindengarten bzw. in Hinblick auf den geplanten Grüngürtel entlang der Altstadtkafe herzustellen.

Zwischen dem Bereich WA 3 und dem SO großflächiger Einzelhandel ist diese Umsetzung des Zieles schwierig bzw. nur innerhalb der privaten Grundstücksflächen möglich. Der Bebauungsplan weist eine Linie zum Anpflanzen zwischen diesen beiden Bereichen aus, die jedoch kaum sichtbar ist und nicht eindeutig zugeordnet werden kann. Zur Klarstellung sollte dieser Streifen als privater Grünstreifen im Baufeld SO großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden. Zudem ist mind. ein Gehrecht zu sichern, um die laut 1. Fortschreibung Managementplan „Welterbe Altstadt Wismar“ bzw. 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt/Rahmenplan (Beschlussvorlage VO/2013/0745) angedachte Verknüpfung der peripheren Grün- und Freiflächen entlang der Altstadtkafe als Maßnahmen-schwerpunkt umsetzen zu können. *→ Sicher. d. Grünstreifen Bar Land*

## Teil B – textliche Festsetzung

## B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Punkt 1.2 „Dachflächen“:

Vor dem Satz: „Dachflächen dürfen ...“ ist folgender Text voranzustellen: Abweichend von der Gestaltungssatzung werden für das „WA 1“ und „WA 2“ keine Steildächer festgesetzt. Die Dächer sind als flachgeneigte Satteldächer oder als Flachdach entsprechend der Planzeichnung/Nutzungsschablone auszuführen. *✓*

Ggf. ist eine Anpassung der Nutzungsschablone vorzunehmen.

Punkt 1.3 „Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen“:

Auf Grund des Beschlusses VO/2013/0745 „Abwägung und Beschluss 1. Fortschreibung Managementplan Welterbe Altstadt Wismar und 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt“ - in der Bür-

gerschaft am 26.09.2013 ergeben sich Änderungen zum Umgang mit Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen, welche zu berücksichtigen sind. Dies gilt für das gesamte Bebauungsplangebiet.

Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen können an/auf Gebäuden nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) die Anlage auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite angeordnet wird, so dass sie weder vom öffentlichen Straßenraum noch von den touristisch besuchten Kirchtürmen der Stadt sichtbar sind
- b) die Anlagen nicht aufgeständert sind
- c) die Anlagen die Farbe der Dachdeckung aufnehmen
- d) sich gestalterisch und harmonisch in die bestehende Architektur einfügen

Auf untergeordneten Nebengebäuden im Hofbereich, wäre eine Aufständigung und abweichende Farbe möglich, sofern Punkt a) erfüllt wird.

Eine Unterscheidung der WA-Gebiete und der SO-Gebiete in diesem Punkt ist hier nicht vorzunehmen, da dies nicht den Zielen der städtebaulichen Sanierung und des Denkmalschutzes entspricht. Folglich soll der letzte Satz in der textlichen Festsetzung entfallen. → *Abw. Kellner/EB*

Ergänzend zur textlichen Festsetzung sollte in der Begründung unter Punkt 2.3 hierzu ein neuer Absatz aufgenommen werden:

In jüngster Zeit wird der Denkmalschutz zunehmend mit Solarthermie und Fotovoltaikanlagen (allgemein als Solaranlagen bezeichnet) konfrontiert. Diese Anlagen als auch andere Anlagen der Energieerzeugung stellen Änderungen der vorhandenen Dachlandschaft dar. Sie beeinträchtigen das überlieferte historische Erscheinungsbild und stellen somit einen erheblichen Eingriff in den Denkmalsbereich dar. Grundsätzlich müssen Maßnahmen der Energieeinsparung als auch zur Energieeffizienz im Denkmalsbereich mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sein. Daher bedarf es immer einer fachlichen Einzelfallprüfung.

## Teil B – textliche Festsetzung

### Hinweise

#### Punkt 1:

Hier sollte ergänzt werden, dass Neubauvorhaben der Vorstellung und Befürwortung des Sachverständigenbeirates der Hansestadt Wismar bedürfen. Der Sachverständigenbeirat berät als unabhängiges Fachgremium die Hansestadt Wismar bei der Entwicklung ihres Welterbes mit dem Ziel, eine hohe Qualität des Stadtbildes und der Baukultur zu sichern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Zudem sollte vermerkt werden, dass sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß DSchG M-V und den §§ 144, 145, 172 und 173 BauGB in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig sind.

### Entwurfsbegründung

Erläuterung zum Punkt 1.1, S. 3, dritter Abschnitt

Die 1. Fortschreibung des Managementplans „Welterbe Altstadt Wismar“ als auch die 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt/Rahmenplan (Beschlussvorlage VO/2013/0745) sehen die Vervollständigung des begrünten Promenadenrings entlang der Altstadtkante als einen Maßnahmeneschwerpunkt vor. Hierfür sind die peripheren öffentlichen Grün- und Freiflächen entlang der Altstadtkante zu vervollständigen und zu verknüpfen. Im Rahmen der Umsetzung des B-Planes Nr. 69/08 „Südöst-

licher Altstadttrand" ist die landschaftsräumliche Gestaltung vorzunehmen.

In der 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt/Rahmenplan wird als weitere Maßnahme im Hinblick auf den Abbau der Parkraumproblematik der „Ausbau einer Stellplatzanlage am südöstlichen Altstadttrand" gesehen. Da dieser Bereich nicht Bestandteil des Welterbegebietes ist, ist in der 1. Fortschreibung des Managementplans „Welterbe Altstadt Wismar" eine diesbezügliche Zielsetzung nicht formuliert.

Erläuterung zum Punkt 1.5.4, S. 9, Rahmenplan

Der Managementplan als auch der Rahmenplan, haben die Ausbildung eines Grünzuges als begrünter Promenadenring entlang der Altstadtkante als ein Maßnahmeschwerpunkt. Daher sollten hier auch beide Pläne genannt werden.

Erläuterung zum Punkt 5, S. 21

Der erste Satz ist nicht vollständig ...

?

Abschließend ist anzumerken, dass der Bebauungsplan den Vorschlag des Gutachtens „Wall- und Festungsanlagen" zur Ausweisung einer Grünfläche entlang der Turmstraße aufgegriffen hat.

In der Sitzung des UNESCO-Sachverständigenbeirates am 27.05.2013 wurde der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Gutachtens „Wall- und Festungsanlagen" vorgestellt. Der Sachverständigenbeirat hat bezüglich einer „baumgeprägten" Parkpalette angeregt, dass die oberirdische Plattform in Teilen geöffnet werden sollte, damit in den Zwischenräumen ebenerdig zu setzende Bäume hindurchwachsen können. Der Bebauungsplan sieht zwar Anpflanzungen vor, jedoch geht nicht eindeutig hervor, dass diese Anpflanzungen auch innerhalb der Fläche der Parkpalette möglich wären. Dies sollte im Bebauungsplan aufgegriffen werden. Ggf. sollte dies in der Begründung ergänzt werden.

Begr.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ebenfalls an der Planung zu beteiligen ist.

Mit freundlichen Grüßen

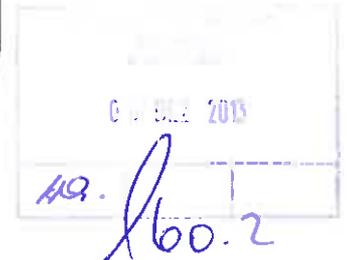
Im Auftrag

  
Günter  
Abt.-Leiter Sanierung und Denkmalschutz

Nachrichtl: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, obere Denkmalschutzbehörde



**Landesamt für Kultur und  
Denkmalpflege  
Mecklenburg-Vorpommern  
– Archäologie und Denkmalpflege –**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Hansestadt Wismar  
Der Bürgermeister  
Abt. Planung  
Postfach 12 45  
  
23952 Wismar

Ihr Schreiben: 25.10.2013

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung  
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling  
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack  
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny  
Mein Zeichen: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-69/08-04

Schwerin, den 05.12.2013

**Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar, hier:  
Beteiligung der Behörden**  
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bodendenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmälern sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen.

**Erläuterungen:**

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Dr. Klaus Winands  
Landeskonservator

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

1 Anlage

**Hausanschriften:**

**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern  
Verwaltung**

Domhof 4/5  
19055 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 111  
Fax: 0385 588 79 344  
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

**Archäologie und  
Denkmalpflege**  
Domhof 4/5  
19055 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 101  
Fax: 0385 588 79 344

**Landesbibliothek**  
Johannes-Stelling-Str. 29  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 55844-0  
Fax: 0385 55844-24

**Landesarchiv  
Archiv Schwerin**  
Graf Schack Allee 2  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 588 79 610  
Fax: 0385 588 79 612

**Archiv Greifswald  
Martin-Anderson-Nexo-Platz 1**  
17489 Greifswald  
Tel.: 03834 5953-0  
Fax: 03834 5953-63

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 05.12.2013 zum Az: **01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-69/08-04**  
Betr.: Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar, hier:  
Beteiligung der Behörden

**weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Schäfer, 0385/58879-515**

Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

*Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden:*

*Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*

**Erläuterungen:**

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß [§ 7 (1) DSchG M-V] bzw. im Einvernehmen gemäß [§ 7 (6) DSchG M-V] mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

**Hinweise:**

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 11 11 23951 Wismar

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Abt. Planung  
Kopenhagener Straße 1  
23966 Wismar

19. 10. 2013  
19. 10. 2013

Stadtwerke Wismar GmbH  
Flöter Weg 6 · 12  
23970 Wismar

Tel.: 03841 233-0  
Service-Hotline: 03841 233-332  
Fax: 03841 233-111

service@stadtwerke-wismar.de  
www.stadtwerke-wismar.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
25.10.2013		TP/ha	Herr Piotrowski	03841 233425	02.12.2013

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“  
Zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Reg.Nr.: 249/13, Az.: 1 - 034**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“ lagen uns folgende Unterlagen als sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor.

- das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 25.10.2013
- Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“, zweite Beteiligung der Behörden mit dem Stand September 2013
- Bebauungsplan Nr.69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“, Teil A mit dem Stand Oktober 2013, 2. Beteiligung der Behörden und sonstige TÖB

Die Stadtwerke Wismar GmbH nehmen zum Bebauungsplan Nr. 69/08 wie folgt Stellung:

- Die Stellungnahme der Stadtwerke Wismar GmbH vom 14.06.2012 mit der Reg. Nr. 98/12 behält ihre Gültigkeit
- Die Bestandszeichnungen der Stadtwerke Wismar GmbH sind nicht tagaktuell, da die Verlegearbeiten an den Versorgungsleitungen z. Z. noch andauern.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

  
i. A. Falk Berkholz

  
i. A. Karol Piotrowski

**Anlage**

Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Hoch- und Niederdruck, Steuerkabel  
Bestandsriss Stromversorgungsleitung 4465-5974C34 E.DIS AG



Industrie- und Handelskammer zu Schwerin



Ms. 1602

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Hansestadt Wismar  
Postfach 1245  
23952 Wismar



Ihr Ansprechpartner  
**Dipl.-Ing. Ulf Dreßler**  
E-Mail  
**dressler@schwerin.ihk.de**  
Tel.  
**0385 5103-208**  
Fax  
**0385 5103-9208**

29.11.2013

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit.

Zur o. g. Planung und deren städtebaulichen Zielsetzung sowie planinhaltlichen Regelungen ergeben sich aus unserer Sicht gegenwärtig keine Hinweise und Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Ulf Dreßler  
Geschäftsbereich  
Standortpolitik, International

# Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Postfach 1245  
D-23952 Wismar

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 4773004-05  
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de  
Internet: <http://www.lverma-mv.de>  
Az: 341 - TOEB201300861

Schwerin, den 04.11.2013

## Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr 69/08 Südl. Altstadttrand

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

# Merkblatt

## über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. **Festpunkte der Lagenetze sind Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentren, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.**

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermerkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck  $\Delta$ , in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit  $\Delta$  und TP, Keramikbolzen u. a.).

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weitläufig sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.**

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermerkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermerkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermerkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP) sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal =  $10^{-5}$  m/s<sup>2</sup>) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.**

SFP sind mit Messingbolzen ( $\varnothing$  3 cm mit Aufschrift „SFP“ und  $\Delta$ ), Pfeilern oder Platten aus Granit vermerkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck  $\Delta$  gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-**

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

▪ **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

▪ **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

▪ **Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken** werden von kreisförmigen Schutzflächen umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

▪ **Für unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

▪ **Ordnungswidrig handelt**, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

▪ **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von Wiederherstellungskosten herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder das

Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen  
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin

Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 4773004-05 oder 4773004-06

E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de

Internet: [http:// www.liverma-mv.de](http://www.liverma-mv.de)

Herausgeber:

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Stand: Januar 2011

Druck:

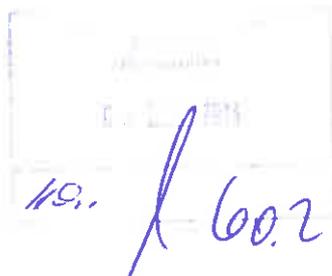
Landesamt für Innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern  
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

# Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

<p>TP Granitpfiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen</p>	<p>OP Granitpfiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule</p>	<p>HFP Granitpfiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel</p>
<p>BFP/TP Granitpfiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*</p>		<p>HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke</p>
<p>GGP Granitpfiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*</p>	<p>Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)</p>	<p>Markstein Granitpfiler 16 cm x 16 cm mit „NP“</p>
<p>TP (Meckl.) Steinpfiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*</p>	<p>SFP Messingbolzen Ø 3 cm</p>	<p>SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm</p>

\* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

# Straßenbauamt Schwerin



Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Hansestadt Wismar  
Bauamt, Abt. Planung  
z.H. Frau Prante  
Am Markt 1  
23966 Wismar

Bearbeiter: Herr Backert  
Telefon: 0385 511 4449  
Telefax: 0385 511 4150/-4151  
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de  
Geschäftszeichen: 2441-512-00-.....-414a  
(Bitte bei Antwort angeben)  
Datum: 29. November 2013

**Stellungnahme  
zum Bauungsplan Nr. 69/08 „südöstlicher Altstadttrand“,  
zweite Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4  
Abs. 2 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.69/08 der Hansestadt Wismar bestehen unter Beachtung der Punkte in meinem Schreiben vom Juni 2012 in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Greßmann



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz  
und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel

- K 4 -

Az 45-60-00/5398



Wehrverwaltung  
Wir. Dienen. Deutschland.

25

Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel, Postfach 11 61, 24100 Kiel

Hansestadt Wismar  
Postfach 1245  
23952 Wismar

27 NOV 2013  
H. Schmitt  
Pr.

HAUSANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel  
POSTANSCHRIFT Postfach 11 61, 24100 Kiel

TEL +49 (0)431 384 – 5251

FAX +49 (0)431 384 – 5346

Bw 7400 – 5251

E-MAIL BAIUDBw Kompz BauMgmt KI/ BMVg/BUND/DE@KVLNBW

BEARBEITER Herr Schmitt

DATUM 18. November 2013

**BETREFF:** Stellungnahme zur Bauleitplanung,  
Beteiligung der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB;

**hier:** Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ der  
Hansestadt Wismar

**BEZUG:** Ihr Schreiben vom 25. Oktober 2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die im Bezug aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr berührt.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Interessengebietes der Luftverteidigungsanlage  
Elmenhorst.

Gegen die beabsichtigte Maßnahme bestehen jedoch keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schmitt

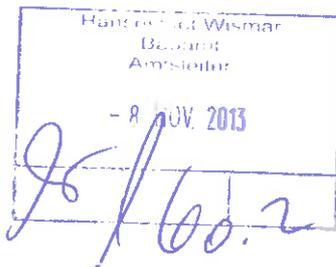
# Amt Klützer Winkel Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden  
**Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow**

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

23948 Klütz  
Schloßstraße 1  
Telefon: (+49) 38825 / 39 30  
Telefax: (+49) 38825 / 39 37 40  
**Bei Antwort bitte angeben:**  
Aktenzeichen: me  
Fachbereich: II      Zimmer: 009  
Durchwahltel.:      393-46  
Gesprächspartner: Frau Mertins  
e-Mail: [c.mertins@kluetzer-winkel.de](mailto:c.mertins@kluetzer-winkel.de)

Hansestadt Wismar  
Dienstgebäude  
Frazu Prante  
Kopenhagener Straße 1  
23966 Wismar



Klütz, 5. November 2013

- **Bebauungsplanentwurf Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“  
Stellungnahme der Gemeinde Zierow als Nachbargemeinde**

Sehr geehrte Frau Prante,

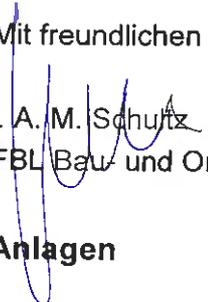
mit Schreiben vom 25. Oktober 2013 (Eingang 04. November 2013) baten Sie um unsere Stellungnahme zum erneuten Entwurf des o.g. Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“ der Hansestadt Wismar (Planungsstand September 2013).

Die Gemeinde Zierow äußerte bereits in der Sitzung am 20. Juni 2012 weder Anregungen noch Bedenken zu oben genannten Plan.

Daher behält die Stellungnahme vom 20. Juni 2012 vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

Zu unserer Entlastung sende ich Ihnen die Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. M.   
FBL Bau- und Ordnungswesen

## Anlagen

Bankverbindung:  
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
Konto-Nr.: 1000037343  
BLZ: 140 510 00

Sprechzeiten:  
dienstags 08.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr  
mittwochs 08.30 – 12.00 Uhr  
donnerstags 08.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr

\* Sie erreichen uns auch unter e-Mail: [poststelle@kluetzer-winkel.de](mailto:poststelle@kluetzer-winkel.de) \*

# Stadt Grevesmühlen

## Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:  
Bernstorf, Börzow, Gägelow, Mallentin, Plüschow, Roggenstorf, Rütting,  
Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Gägelow



28

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Abt. Planung  
Postfach 1245  
23952 Wismar

17.12.2013  
*[Handwritten signature]*

Fachbereich: GB Bauamt  
Zimmer: 2.1.10  
Es schreibt Ihnen: Frau Steffen  
Durchwahl: 03881 723 168  
E-Mail-Adresse: info@grevesmuehlen.de  
m.steffen@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 6002.st

Datum: 10.12.2013

**Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**  
**Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf**  
**(Stand: September/Oktober 2013)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre o.g. Planungsabsichten wurden in der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Gägelow am 18.11.2013 behandelt. Danach bestehen von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum o.g. Entwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*[Handwritten signature]*

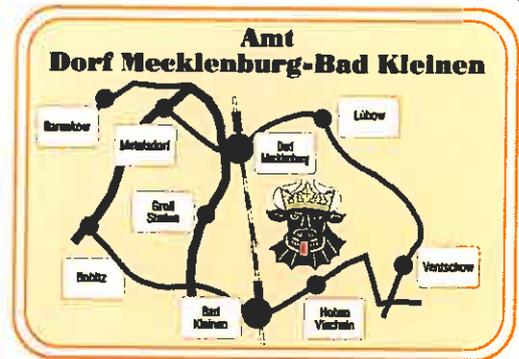
L. Prahler  
Leiter Bauamt

<b>Telefon:</b> (03881)723-0	<b>Öffnungszeiten:</b> Di. - Do. 09.00 - 12:00 Uhr Di. 13:00 - 15:00 Uhr Do. 13:00 - 18:00 Uhr	<b>Bankverbindung:</b> Sparkasse MNW Volks- und Raiffeisenbank Deutsche Kreditbank AG	<b>Kto.-Nr. / BLZ</b> 1000030209 (14051000) 103004 (13061078) 100289 (12030000)	<b>BIC</b> NOLADE21WIS GENODEF1HWI BYLADEM1001	<b>IBAN</b> DE65 1405 1000 1000 0302 09 DE25 1306 1078 0000 1030 04 DE51 1203 0000 0000 1002 89
---------------------------------	---	--	--	---	--

\*\* Sie finden uns im Internet unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) \*\*

**Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen**  
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar  
Der Bürgermeister  
Postfach 1245

23952 Wismar

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen  
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum  
06.01.2014

**Entwurf zum B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“ der Hansestadt Wismar**

Sehr geehrte Damen und Herren,

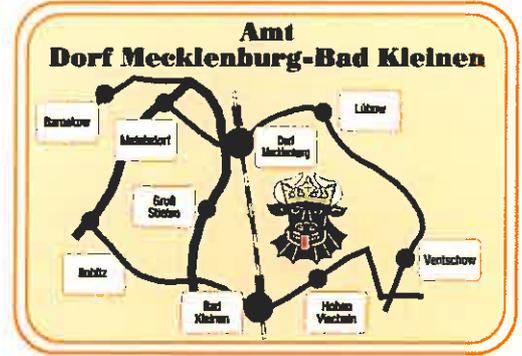
die Gemeinde Barnekow stimmt dem Entwurf zum B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“ der Hansestadt Wismar zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth  
Bauamtsleitern

**Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen**  
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar  
Der Bürgermeister  
Postfach 1245  
  
23952 Wismar

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen  
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum  
06.01.2014

**Entwurf zum B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“ der Hansestadt Wismar**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Metelsdorf stimmt dem Entwurf zum B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“ der Hansestadt Wismar zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth  
Bauamtsleitern

# Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Die Bürgermeisterin

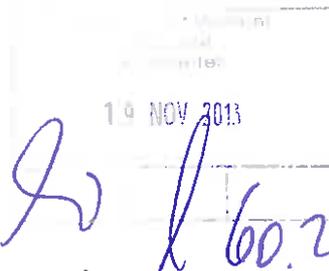


35

Gemeinde Insel Poel · Gemeinde-Zentrum 13 · Ortsteil Kirchdorf · 23999 Ostseebad Insel Poel

Hansestadt Wismar  
Bauamt – Abt. Stadtplanung  
PF 1245

23952 Wismar



Tel.: 03 84 25/4 28 10  
Fax: 03 84 25/42 81 22  
www.ostseebad-insel-poel.de

Auskunft erteilt:  
Herr Reiche

Durchwahl:  
038425/428116

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen  
ri-rei

Datum  
2013-11-14

Betreff: **Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB  
B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**

P  
Pr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Gemeinde Insel Poel sind keine Änderungen bzw. Ergänzungen zu den Planungen des o.g. Bebauungsplanes der Hansestadt Wismar erforderlich. Die Planung berührt nicht die durch die Gemeinde Insel Poel wahrzunehmenden Belange.

Mit freundlichen Grüßen

  
Richter  
Bürgermeisterin

Bank:	BLZ	Konto-Nr.	BIC	IBAN
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	140 510 00	1 010 101 010	NOLADE 21WIS	DE02 1405 1000 1010101010
Volks- und Raiffeisenbank eG Wismar	130 610 78	103 324 532		

**ANHANG 4  
ZUR ANLAGE 1**

**FRÜHZEITIGE  
ÖFFENTLICHKEITS-  
BETEILIGUNG  
(§ 3 Abs. 1 BauGB)**

# FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

52-53

94

BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08  
"Südöstlicher Altstadtrand"

AUSLEGUNGSZEIT: 07.05.2012-14.05.2012

HANSESTADT  
**Wismar**  
Der Bürgermeister  
*Re. [Signature]*  
Abt. Planung  
Kopenhagener Straße 1  
23868 Wismar

11.06.12

**ANHANG 5  
ZUR ANLAGE 1**

**ÖFFENTLICHE  
AUSLEGUNG  
(§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Ich kann nur Erfahrungen aus Rostock mitbringen.

Bitte macht das Gebäude nicht höher als wie die alte Sehtelterei.

In Rostock gibt es genug hässliche Beispiele!

Sylvia Kapahnke

Studentin an der Hochschule Wismar

Architektur

Sehr geehrte Damen und Herren,  
ich begrüße die Villen-Bebauung und den Grüngürtel (Parkanlage) ausdrücklich. Ich bitte zu beachten, dass der Park nicht als öffentlicher Spielplatz (Kürmelastung abends und nachts) mit Spielgeräten etc. geplant wird. Ich gehe hier von einem Grün- und Ruhegürtel aus.

Eine Kindertagesstätte mit geschützten Öffnungszeiten wäre eine Zugewinn für die Stadt. Aber auch hier lege ich großen Wert auf die Einhaltung der für die Kindertagesstätte zweckbestimmten Spielanlage (für Kita ein eingezäunter Spielplatz). Einem nicht für, da man so Ordnung, Sauberkeit, Sicherheit und nächtliche Ruhe sichergestellt wird.

Mrs. Frauwieser bitte ich meine Anregungen u. Bedenken zu berücksichtigen.

Danke

Mit freundlichen Grüßen Dipl.-Ing.-T. Habicht / Turmstr. 13 / 23966 Wismar

**Von:** Silke Hoffmann  
**An:** Blei, Eberhardt  
**Datum:** 20.11.2012 07:17  
**Betreff:** Antw: Bebauungsplanverfahren südöstliche Altstadt Wismar



Sehr geehrter Herr Blei,

Ihre Stellungnahme ist im Bauamt eingegangen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Silke Hoffmann  
 Bauamt Wismar  
 Kopenhagener Straße 1  
 23966 Wismar  
 Tel. 03841/251-6001  
 Fax: 03841/251-6002  
 SHoffmann@wismar.de

- 1. 60.2
- 2. φ Senacor Bst. Jers
- 3. φ F. Dba. - Hl
- 4. φ Silas. Hl.
- 5. 60.2 Bille u. 2<sup>9</sup>  
h.

>>> "Eberhardt Blei" <[plumb.sen@gmx.de](mailto:plumb.sen@gmx.de)> 19.11.2012 22:46 >>>  
 Sehr geehrte Damen und Herren,

fristwährend übersende ich Ihnen meine Stellungnahme zum oben bezeichneten Bebauungsplanentwurf.

Ich bitte um Bestätigung des Eingangs meiner Stellungnahme.

Freundliche Grüße

Eberhardt Blei  
 --  
 Dr. Eberhardt Blei  
 Negenchören 8  
 23966 Wismar

Fon 03841 - 64 47 01  
 Fax 03841 - 64 47 03

Email [plumb.sen@gmx.de](mailto:plumb.sen@gmx.de)

Dr. Eberhardt Blei  
Negenchören 8  
23966 Wismar



19.11.2012

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Kopenhagener Straße 1

## Bebauungsplanverfahren südöstlicher Altstadttrand – Auslegung nach § 3, Absatz 2 BauGB – Stellungnahme

Im Rahmen der Auslegung (Offenlage) nach § 3, Absatz 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Südöstlicher Altstadttrand“ gebe ich folgende Stellungnahme ab:

### 1. Beschreibung der Aufgabe

Die Aufgabe wird durch folgende Schwerpunkte beschrieben:

- Ablesbarkeit des Stadtgrundrisses
- Grünverbindung herstellen
- Zusammenhängendes Quartier entwickeln
- Straßeninfrastruktur ergänzen
- Ruhenden Verkehr mit Parkhaus 500 Stellplätze unterbringen (unterirdische Lösung mit Dachbegrünung aus finanziellen Gründen vermeiden)
- Bedarf für Kindertagesstätte

Die Aufgabenstellung steht teilweise im Widerspruch zum städtebaulichen Rahmenplan (Managementplan Altstadt).

Wer hat diese Aufgabenstellung formuliert? Wie und in welchen Unterlagen/ Untersuchungen werden die Bedarfe nachgewiesen? Wurde die Aufgabenstellung durch ein Beschlussgremium bestätigt?

**Vorschlag 1** Die Stadtverwaltung führt den Nachweis über die Begründetheit der Aufgabenstellung

### 2. Städtebaulicher Rahmenplan

Im Managementplan Altstadt, der auch den städtebaulichen Rahmenplan beinhaltet, wird von einem Areal gesprochen, das von der Bebauung frei gehalten und als grüne Zone und Naherholungsraum entwickelt werden soll. Es soll eine ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen werden.

Es ist nicht hinreichend begründet, dass durch das Parkraumkonzept der städtebauliche Rahmenplan „ausgehebelt“ wird, ohne dass im Parkraumkonzept die Wirkungen desselben auf die Entwicklung der Stadt dargestellt werden.

**Vorschlag 2** Der städtebauliche Rahmenplan ist mit den Fachplanungen (hier auch Parkraumkonzept) abzugleichen und der Bürgerschaft zur Entscheidung vorzulegen.

*Abgleich des RP mit  
informelle Projektentwicklung  
→ Beschlussgremium (BauRat) RP  
nach Prüfung*

### 3. Standortoptionen für die Stellplatzanlage

Im Planentwurf gibt es einen Begründungsversuch, dass die Stellplatzanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite wegen des Ankaufs der Flächen aus Privatbesitz nicht möglich gewesen wäre. Diesem Argument wird grundsätzlich widersprochen, da nach § 147 BauGB auch Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden können und dabei die Bodenordnung einschl. Erwerb von Grundstücken, die Freilegung und die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen einschließt. Dies gilt auch für Erschließungsanlagen, die außerhalb des Sanierungsgebietes liegen, aber funktionell dem Sanierungsgebiet dienen. So gesehen, hätte die Stellplatzanlage auf andere Straßenseite (heute: Tankstelle, Waschanlage, Matratzen-Concord) errichtet werden können. Dies ist auch heute noch möglich, wäre aber mit erheblichen Kosten der Betriebsverlagerung verbunden.

**Vorschlag 3** Die Stadtverwaltung prüft, ob, wann und zu welchen Bedingungen eine Verlagerung der Stellplatzanlage „auf die andere Straßenseite“ möglich ist.

### 4. Städtebauliches und stadtgesterisches Gewicht des geplanten Parkhauses

Die geplanten Gebäude in den Sondergebieten 1 und 2 haben eine derartige Dimension, die den Maßstab der Bebauung des Altstadttrandes sprengt.

Die Ausführung auf Seite 14

*„Die architektonische Gestaltung von Bauwerken, insbesondere deren Auswirkung ist mit dem UNESCO-Sachverständigenbeirat der Hansestadt Wismar abzustimmen“*

stuft den Beirat m.E. vollkommen falsch ein. Der Beirat hat in allen Besprechungen seit Januar 2011 ein Konzept für den Ring um die Altstadt (Frei- und Grünflächengestaltung) einfordert.

**Vorschlag 4** Die Stadtverwaltung legt einen städtebaulichen Entwurf vor, in welchem die Einordnung des Gebäudes und die Maßstäblichkeit zur Nachbarbebauung visualisiert werden. Es wird empfohlen als Grundlage für die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und als Entscheidungsgrundlage für die Bürgerschaft ein städtebauliches Modell zu verwenden.

### 5. Abstandsflächen zwischen Parkhaus und Gebäuden an der Turmstraße

Der Abstand zwischen dem Parkhaus und den Gebäuden an der Turmstraße ist insbesondere im Hinblick auf die Besonnung zu gering. Hier wird ein neuer städtebaulicher Missstand durch den Bebauungsplan vorbereitet.

**Vorschlag 5** Die Stadtverwaltung überdenkt das städtebauliche Konzept grundsätzlich, um neue städtebauliche Missstände zu verhindern.

### 6. Lärmausbreitung vom Parkhaus

Im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung sind besondere Vorkehrungen gegen die Schallausbreitung bei einem LPB bis V zu treffen, wodurch das geplante Parkhaus im Vergleich mit anderen möglichen Gebäudelösungen nicht mehr die finanziell optimale Lösung sein dürfte.

**Vorschlag 6** Die Stadtverwaltung führt ganzheitliche Kostenbetrachtungen zu verschiedenen Typen von Parkhäusern durch, darunter auch für ein zweigeschossiges Unterflurparkhaus mit verschiedenen konstruktiven Ausbildungen, eben auch mit diversen Wannenausbildungen (Grundwasser liegt wahrscheinlich mehr als 6 m unter Flur an).

*Ausführliche Parkhaus  
mit Aufg. der Pl.  
Lärm ist dann  
Tabelle gemacht*

## 7. Einzelhandel

Ein Bedarf für Einzelhandel ist nach meiner Kenntnis nicht ersichtlich. Er würde zudem aus dem zentralen Bereich Dankwartstraße/ Hegede/ Krämerstraße/ Lübsche Straße/ Altwismarstraße/ Altböter Straße/ ABC-Straße/ Markt/ Mecklenburger Straße abgezogen werden und damit das Zentrum schwächen.

**Vorschlag 7** Die Stadtverwaltung belegt den sachlichen und räumlichen Bedarf.

## 8. Lärmpegel Einfahrt

TÜV Nord weist einen erhöhten Lärmpegel für den Einfahrtbereich in das Parkhaus aus und schlägt vor, den Einfahrtbereich einzuhausen. Darauf geht der Bebauungsplan rückwirkend nicht ein.

**Vorschlag 8** Die Stadtverwaltung arbeitet die Hinweise in den Bebauungsplanentwurf ein. Die Auswirkungen auf das Gebäude und die Architektur werden beschrieben und dargestellt.

## 9. Kindertagesstätte

Zunächst ist festzustellen, dass an der Stelle, an der jetzt eine Kindereinrichtung gebaut werden soll eine Kindereinrichtung 1997 abgerissen wurde und jüngst (Mai 2012) ein Beschluss über die Förderung eines Gebäudes als Kindereinrichtung gefasst wurde, wenn ich mich recht entsinne mit der Begründung, dass im Sanierungsgebiet keine Möglichkeiten bestünden.

**Vorschlag 9** Die Stadtverwaltung prüft, ob sich die Kindereinrichtung im Gebäude Dr.-Leber-Straße 7 und 9 unterbringen lässt. Die dann frei bleibende Fläche wird dem Grün- und Freiraum zugeschlagen (kann auch für Kindereinrichtung genutzt werden).

## 10. Nachtschallpegel

Hinsichtlich der Wohnbebauung (diese Reihung ist kein Quartier) werden alle Maßnahmen zur Reduzierung des Nachtschallpegels gebäudebezogen festgesetzt. Städtebauliche Maßnahmen zur Reduzierung des ankommenden Schallpegels bleiben gänzlich aus.

**Vorschlag 10** Die Stadtverwaltung prüft, ob sich städtebauliche Maßnahmen zur Reduzierung des Schalls, insbesondere zur Schallausbreitung im Bebauungsplanentwurf ermöglichen lassen.

## 11. Bodenversiegelung

Die Feststellung, dass die jetzige Fläche teilversiegelt sei, erschließt sich mir nicht. Welche statistisch belegbaren Erkenntnisse liegen der Stadt zur Einleitung von Oberflächenwasser der Fläche in die Kanalisation vor?

**Vorschlag 11** Die Stadtverwaltung möchte diesen Sachverhalt nachweisen.

## 12. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Neben der bisher im Bebauungsplanentwurf behaupteten heutigen Bodenversiegelung wird für die Senke laut Bebauungsplanentwurf eine Bebauung des Ruderalbereiches möglich, wodurch die dort angesiedelten Arten nicht gehalten werden können

**Vorschlag 12** Die Stadtverwaltung erhält das Ruderalgebiet und begreift es als Restloch einer ehemaligen Wasserführung parallel zur Stadtmauer.

### **13. Den Sachverständigenrat vor Beginn des Verfahrens anhören**

- Vorschlag 13** Der Sachverständigenbeirat Welterbe wird vor Beginn des Verfahrens (und zukünftig vor Beginn eines jeden Verfahrens/ am besten noch in der Phase der Rahmenplanerarbeitung) angehört.

### **14. Bürgerinnen und Bürger frühzeitig informieren und beteiligen**

- Vorschlag 14** Die Stadtverwaltung bezieht die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig in die Planverfahren (informell und formell) ein und schafft damit die Möglichkeit, dass das Welterbe von der Bevölkerung aktiv mitgetragen wird.

Ich erwäge, meine Stellungnahme zum Planentwurf wegen meiner grundsätzlichen Ausführungen und wegen meiner Anmerkungen anlässlich der Vorstellung der Ergebnisse der Beratung des Sachverständigenbeirates am 08.10.12 Herrn Bürgermeister Beyer, dem Sachverständigenbeirat, den Ausschussvorsitzenden Bau und Sanierung und dem Sanierungsträger zu übergeben.

Eberhardt Blei

**ANHANG 6  
ZUR ANLAGE 1**

**ZWEITE ÖFFENTLICHE  
AUSLEGUNG  
(§ 3 Abs. 2 BauGB)**

1

Sehr geehrter Herr Groth,

hiermit beteilige ich mich an der Offenlage des oben genannten Bebauungsplanes.

Mir war es nicht möglich, während der Amtszeiten das Bauamt aufzusuchen und die Unterlagen einzusehen.

Entsprechend Bürgerschaftsbeschluss der 49. Sitzung vom 24.10.2013

**Verbesserung der Bürgerbeteiligung in formellen Planverfahren  
(Bebauungsplanverfahren nach § 3, Absätze 1 und 2 Baugesetzbuch - Frühzeitige  
Öffentlichkeitsbeteiligung und Auslegung) - (Roland Kargel, Vorsitzender des  
Bauausschusses)**

Die Bürgerschaft beschloss, dass der Bürgermeister beauftragt wird zu veranlassen, dass

1. die Stadt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) nicht mehr nur innerhalb einer Woche durchführt, sondern das Beteiligungsverfahren auf einen Monat ausdehnt,
2. bei allen Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und der Auslegung nach § 3 (2) BauGB ein Informations-, Gesprächs- und Erörterungstermin für Bürgerinnen und Bürger angeboten wird,
3. alle Dokumente für beide Verfahrensarten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Auslegung ins Internet eingestellt werden.

[http://www.wismar.de/index.phtml?](http://www.wismar.de/index.phtml?La=1&sNavID=1800.164&mNavID=1800.2&object=tx|1800.8265.1&kat=&quo=2&sub=0)

[La=1&sNavID=1800.164&mNavID=1800.2&object=tx|1800.8265.1&kat=&quo=2&sub=0](http://www.wismar.de/index.phtml?La=1&sNavID=1800.164&mNavID=1800.2&object=tx|1800.8265.1&kat=&quo=2&sub=0)

aufgerufen am 06.12.2013, 22:45 Uhr

der in derselben Ausgabe wie die Ankündigung der Offenlage des benannten Bebauungsplanes veröffentlicht wurde, muss ich zunächst feststellen, dass die neue Beschlusslage für das Bebauungsplanverfahren nicht angewendet wurde.

Es wurde weder ein Informations-, Gesprächs- und Erörterungstermin angekündigt, noch wurde angekündigt, wo entsprechende Unterlagen im Internet zu finden sind, sodass ich auf dieser Grundlage meine Anregungen, Hinweise und Bedenken hätte abgeben können.

Es entzieht sich meiner derzeitigen Kenntnis, ob eine derartige Verfahrensablauf normenkontrollrelevant ist; in jedem Fall ist es eine Verletzung der Beschlusslage der Bürgerschaft.

Nun zu den konkreten Anregungen:

1. Ich bitte Sie meine Stellungnahme vom 19.11.12 unter den veränderten Voraussetzungen zu berücksichtigen.
2. Ich rege an, dass ein Bebauungsplanentwurf zur Entscheidung gebracht wird, der die Möglichkeit der Absenkung der Parkebenen bis wenige Zentimeter über Grundwasser möglich macht (Grundwasser liegt voraussichtlich bei 2 - 3 Metern an -Erfahrungen der Sektkellerei- OK Gelände bei ca. 9 -10 m über NN), so dass bis zu 2 Geschosse abgesenkt werden können.

Bitte berücksichtigen Sie die im Dateianhang beigefügten Dokumente.

Ich erlaube mir, diese Email Herrn Crone, Bürgerbeauftragter des Landes, ebenfalls zuzusenden, da die Angelegenheit der verbesserten Bürgerbeteiligung in formellen Verfahren Gesprächsgegenstand in zwei Gesprächen mit Herrn Crone war.

Ich bitte um Bestätigung des Eingangs meiner Email.

Freundliche Grüße

Eberhardt Blei

Dr. Eberhardt Blei  
Negenchören 8  
23966 Wismar

Fon 03841 - 64 47 01  
Fax 03841 - 64 47 03

Email [plumb.sen@gmx.de](mailto:plumb.sen@gmx.de)

Hansestadt Wismar  
Bauamt  
Kopenhagener Straße 1

### **Bebauungsplanverfahren südöstlicher Altstadtrand – Auslegung nach § 3, Absatz 2 BauGB – Stellungnahme**

Im Rahmen der Auslegung (Offenlage) nach § 3, Absatz 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Südöstlicher Altstadtrand“ gebe ich folgende Stellungnahme ab:

#### **1. Beschreibung der Aufgabe**

Die Aufgabe wird durch folgende Schwerpunkte beschrieben:

- Ablesbarkeit des Stadtgrundrisses
- Grünverbindung herstellen
- Zusammenhängendes Quartier entwickeln
- Straßeninfrastruktur ergänzen
- Ruhenden Verkehr mit Parkhaus 500 Stellplätze unterbringen (unterirdische Lösung mit Dachbegrünung aus finanziellen Gründen vermeiden)
- Bedarf für Kindertagesstätte

Die Aufgabenstellung steht teilweise im Widerspruch zum städtebaulichen Rahmenplan (Managementplan Altstadt).

Wer hat diese Aufgabenstellung formuliert? Wie und in welchen Unterlagen/ Untersuchungen werden die Bedarfe nachgewiesen? Wurde die Aufgabenstellung durch ein Beschlussgremium bestätigt?

**Vorschlag 1** Die Stadtverwaltung führt den Nachweis über die Begründetheit der Aufgabenstellung

#### **2. Städtebaulicher Rahmenplan**

Im Managementplan Altstadt, der auch den städtebaulichen Rahmenplan beinhaltet, wird von einem Areal gesprochen, das von der Bebauung frei gehalten und als grüne Zone und Naherholungsraum entwickelt werden soll. Es soll eine ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen werden.

Es ist nicht hinreichend begründet, dass durch das Parkraumkonzept der städtebauliche Rahmenplan „ausgehobelt“ wird, ohne dass im Parkraumkonzept die Wirkungen desselben auf die Entwicklung der Stadt dargestellt werden.

**Vorschlag 2** Der städtebauliche Rahmenplan ist mit den Fachplanungen (hier auch Parkraumkonzept) abzugleichen und der Bürgerschaft zur Entscheidung vorzulegen.

### 3. Standortoptionen für die Stellplatzanlage

Im Planentwurf gibt es einen Begründungsversuch, dass die Stellplatzanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite wegen des Ankaufs der Flächen aus Privatbesitz nicht möglich gewesen wäre. Diesem Argument wird grundsätzlich widersprochen, da nach § 147 BauGB auch Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden können und dabei die Bodenordnung einschl. Erwerb von Grundstücken, die Freilegung und die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen einschließt. Dies gilt auch für Erschließungsanlagen, die außerhalb des Sanierungsgebietes liegen, aber funktionell dem Sanierungsgebiet dienen. So gesehen, hätte die Stellplatzanlage auf andere Straßenseite (heute: Tankstelle, Waschanlage, Matratzen-Concord) errichtet werden können. Dies ist auch heute noch möglich, wäre aber mit erheblichen Kosten der Betriebsverlagerung verbunden.

**Vorschlag 3** Die Stadtverwaltung prüft, ob, wann und zu welchen Bedingungen eine Verlagerung der Stellplatzanlage „auf die andere Straßenseite“ möglich ist.

### 4. Städtebauliches und stadtgestalterisches Gewicht des geplanten Parkhauses

Die geplanten Gebäude in den Sondergebieten 1 und 2 haben eine derartige Dimension, die den Maßstab der Bebauung des Altstadtrandes sprengt.

Die Ausführung auf Seite 14

*„Die architektonische Gestaltung von Bauwerken, insbesondere deren Auswirkung ist mit dem UNESCO-Sachverständigenbeirat der Hansestadt Wismar abzustimmen“*

stuft den Beirat m.E. vollkommen falsch ein. Der Beirat hat in allen Besprechungen seit Januar 2011 ein Konzept für den Ring um die Altstadt (Frei- und Grünflächengestaltung) eingefordert.

**Vorschlag 4** Die Stadtverwaltung legt einen städtebaulichen Entwurf vor, in welchem die Einordnung des Gebäudes und die Maßstäblichkeit zur Nachbarbebauung visualisiert werden. Es wird empfohlen als Grundlage für die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und als Entscheidungsgrundlage für die Bürgerschaft ein städtebauliches Modell zu verwenden.

### 5. Abstandsflächen zwischen Parkhaus und Gebäuden an der Turmstraße

Der Abstand zwischen dem Parkhaus und den Gebäuden an der Turmstraße ist insbesondere im Hinblick auf die Besonnung zu gering. Hier wird ein neuer städtebaulicher Missstand durch den Bebauungsplan vorbereitet.

**Vorschlag 5** Die Stadtverwaltung überdenkt das städtebauliche Konzept grundsätzlich, um neue städtebauliche Missstände zu verhindern.

### 6. Lärmausbreitung vom Parkhaus

Im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung sind besondere Vorkehrungen gegen die Schallausbreitung bei einem LPB bis V zu treffen, wodurch das geplante Parkhaus im Vergleich mit anderen möglichen Gebäudelösungen nicht mehr die finanziell optimale Lösung sein dürfte.

**Vorschlag 6** Die Stadtverwaltung führt ganzheitliche Kostenbetrachtungen zu verschiedenen Typen von Parkhäusern durch, darunter auch für ein zweigeschossiges Unterflurparkhaus mit verschiedenen konstruktiven Ausbildungen, eben auch mit diversen Wannenausbildungen (Grundwasser liegt wahrscheinlich mehr als 6 m unter Flur an).

## 7. Einzelhandel

Ein Bedarf für Einzelhandel ist nach meiner Kenntnis nicht ersichtlich. Er würde zudem aus dem zentralen Bereich Dankwartstraße/ Hegede/ Krämerstraße/ Lübsche Straße/ Altwismarstraße/ Altböter Straße/ ABC-Straße/ Markt/ Mecklenburger Straße abgezogen werden und damit das Zentrum schwächen.

**Vorschlag 7** Die Stadtverwaltung belegt den sachlichen und räumlichen Bedarf.

## 8. Lärmpegel Einfahrt

TÜV Nord weist einen erhöhten Lärmpegel für den Einfahrtsbereich in das Parkhaus aus und schlägt vor, den Einfahrtsbereich einzuhausen. Darauf geht der Bebauungsplan rückwirkend nicht ein.

**Vorschlag 8** Die Stadtverwaltung arbeitet die Hinweise in den Bebauungsplanentwurf ein. Die Auswirkungen auf das Gebäude und die Architektur werden beschrieben und dargestellt.

## 9. Kindertagesstätte

Zunächst ist festzustellen, dass an der Stelle, an der jetzt eine Kindereinrichtung gebaut werden soll eine Kindereinrichtung 1997 abgerissen wurde und jüngst (Mai 2012) ein Beschluss über die Förderung eines Gebäudes als Kindereinrichtung gefasst wurde, wenn ich mich recht entsinne mit der Begründung, dass im Sanierungsgebiet keine Möglichkeiten bestünden.

**Vorschlag 9** Die Stadtverwaltung prüft, ob sich die Kindereinrichtung im Gebäude Dr.-Leber-Straße 7 und 9 unterbringen lässt. Die dann frei bleibende Fläche wird dem Grün- und Freiraum zugeschlagen (kann auch für Kindereinrichtung genutzt werden).

## 10. Nachtschallpegel

Hinsichtlich der Wohnbebauung (diese Reihung ist kein Quartier) werden alle Maßnahmen zur Reduzierung des Nachtschallpegels gebäudebezogen festgesetzt. Städtebauliche Maßnahmen zur Reduzierung des ankommenden Schallpegels bleiben gänzlich aus.

**Vorschlag 10** Die Stadtverwaltung prüft, ob sich städtebauliche Maßnahmen zur Reduzierung des Schalls, insbesondere zur Schallausbreitung im Bebauungsplanentwurf ermöglichen lassen.

## 11. Bodenversiegelung

Die Feststellung, dass die jetzige Fläche teilversiegelt sei, erschließt sich mir nicht. Welche statistisch belegbaren Erkenntnisse liegen der Stadt zur Einleitung von Oberflächenwasser der Fläche in die Kanalisation vor?

**Vorschlag 11** Die Stadtverwaltung möchte diesen Sachverhalt nachweisen.

## 12. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Neben der bisher im Bebauungsplanentwurf behaupteten heutigen Bodenversiegelung wird für die Senke laut Bebauungsplanentwurf eine Bebauung des Ruderalbereiches möglich, wodurch die dort angesiedelten Arten nicht gehalten werden können

**Vorschlag 12** Die Stadtverwaltung erhält das Ruderalgebiet und begreift es als Restloch einer ehemaligen Wasserführung parallel zur Stadtmauer.

### **13. Den Sachverständigenrat vor Beginn des Verfahrens anhören**

- Vorschlag 13** Der Sachverständigenbeirat Welterbe wird vor Beginn des Verfahrens (und zukünftig vor Beginn eines jeden Verfahrens/ am besten noch in der Phase der Rahmenplanerarbeitung) angehört.

### **14. Bürgerinnen und Bürger frühzeitig informieren und beteiligen**

- Vorschlag 14** Die Stadtverwaltung bezieht die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig in die Planverfahren (informell und formell) ein und schafft damit die Möglichkeit, dass das Welterbe von der Bevölkerung aktiv mitgetragen wird.

Ich erwäge, meine Stellungnahme zum Planentwurf wegen meiner grundsätzlichen Ausführungen und wegen meiner Anmerkungen anlässlich der Vorstellung der Ergebnisse der Beratung des Sachverständigenbeirates am 08.10.12 Herrn Bürgermeister Beyer, dem Sachverständigenbeirat, den Ausschussvorsitzenden Bau und Sanierung und dem Sanierungsträger zu übergeben.

Eberhardt Blei

Eberhardt Blei  
Negenchören 8  
23966 Wismar

19.09.2013

Hansestadt Wismar  
Herrn Bürgermeister Beyer  
Markt 1  
23966 Wismar

### **Stellplätze an der südöstlichen Altstadtkante Bebauungsplanverfahren in der Vorbereitung**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

anlässlich eines Geburtstages eines Freundes habe ich die Sektkellerei in der Turnerstraße erstmalig erleben dürfen.

Das Mauerwerk der Tonnen und der Fußboden auf der untersten Ebene hatten keinerlei Schäden bzw. Ausblühungen.

Die Betreiberin erklärte mir, dass der Fußboden ca. 10 m unter Oberkante Straße liegt und ihr keine Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser bekannt sind. Da die Oberkante der Turnerstraße bei etwa 12m über NN liegt, tritt somit bei etwa 2m über NN noch kein Grundwasser auf.

Da die Sektkellerei in unmittelbarer Nähe zum Areal der vorgesehen Parkpalette liegt und es ähnliche geologische Voraussetzungen wie bei der Sektkellerei geben könnte, rege ich die Stadt an zu prüfen, ob ein abgesenkter Parkplatz (Parkpalette) eingeordnet werden kann.

Der Vorteil einer solchen Lösung könnte darin bestehen, dass

- die Stadtkante sichtbar bleibt
- die Lärmprobleme besser gelöst werden können und
- bei Einordnung einer dritten Ebene mehr Stellplätze geschaffen werden.

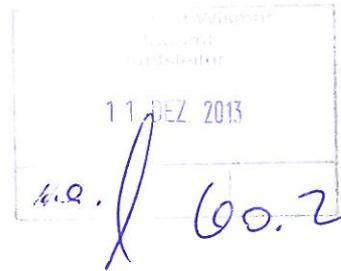
Ich sende meine Schreiben auch an den Leiter der Stabstelle Stadtentwicklung Herrn Huschner und an die Bürgerfraktion, für die ich als sachkundiger Bürger tätig bin.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 3, Absatz 2 BauGB komme ich auf meine Anregung zurück, würde es aber begrüßen, wenn die Stadt die Hinweise im Rahmen der Aufstellung des Planentwurfes frühzeitig prüfen könnte.

Freundliche Grüße

Eberhardt Blei

Torsten Habicht  
 Turmstraße 13  
 23966 Wismar



Hansestadt Wismar  
 Bauamt  
 Kopenhagener Str. 1  
 23966 Wismar

Wismar, 09.12.2013

**Bebauungsplan 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“  
 Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Betroffener respektive angrenzender Anwohner des v.g. Bebauungsplanes gestatten sie mir folgende Anmerkungen um dessen Berücksichtigung ich ausdrücklich bitte.

**1. Sondergebiet Parkpalette**

Sie bestätigen eine zweigeschossige Parkpalette mit einer aufgesetzten 2,50 m hohen Schallschutzwand zur Turmstrasse incl. 10 m im Schenkel zur Dr. Leber-Str. Ich begrüße Ihre Bemühungen zum Schallschutz der Anwohner.

Sie schreiben: „So soll die Höhe der Parkpalette aus gestalterischen Gründen die Höhe der Straßenoberkante Turmstraße möglichst aufnehmen, um die Bebauung der Altstadt sichtbar zu lassen.“

Was heißt „Höhe der Parkpalette“ ? Wird die OK der 2,50 m Schallschutzwand oder OK des oberen Parkdeckes mit der Turmstraße gleich gesetzt? Bitte um genauere Angaben ! Des Weiteren schreiben sie: „Die Turmstraße soll so dem unmittelbaren Zielverkehr (Anliegerverkehr für Anwohner der Turmstrasse und WA2) vorbehalten sein und vom Zu- und Abfahrverkehr der öffentlichen Stellplatzanlage und der Parkpalette getrennt werden. Dadurch kann die Belastung für die Anwohner durch Fahrzeugverkehr minimiert werden.“

Ich bitte darum, dass in den beiden v.g. Zitaten das Wort „soll“ durch das Wort „muß“ ersetzt wird. „Soll“ signalisiert lediglich ein intendiertes Ermessen. Eine Beabsichtigung die Turmstrasse vom An- und Abfahrverkehr der Parkpalette zu entlasten reicht jedoch nicht aus. Die Turmstrasse ist bereits jetzt schon überlastet und der Straßenbelag verschlissen.

In Ihrer Begründung 2.5.2 unter Pkt.5 bitte das Wort Parkhaus durch zweigeschossiges Parkdeck zu ersetzen !

Ich gehe davon aus, dass zu den zugehörigen Nebeneinrichtungen der Parkpalette keine Einkaufs- bzw. Verkaufseinrichtungen gehören.

# ZWEITE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

102

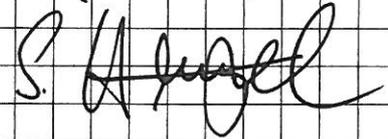
BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08  
"Südöstlicher Altstadttrand"

71-72

AUSLEGUNGSZEIT: 11.11.2013-12.12.2013

Am 21.11.13 wurde eine grafische und textliche  
Eingabe beim Bauordnungsamt abgegeben.

Wismar, 21.11.13



SEBASTIAN HEMPEL



Peter Hempel  
Seehagen 11  
23936 Warnow  
Tel.: 0172 42 04 134

PP

Hansestadt Wismar  
Bauordnungsamt  
Kopenhagener Straße 1  
23966 Wismar

**Betr. Auslegung B-Plan „südöstliche Altstadtkante / Dr.-Leber-Straße“**

Warnow, 20.11.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang sende ich Ihnen unseren Lageplan mit dem dargestellten Baufenster.  
Um unser Projekt umzusetzen muss das Baufeld geringfügig angepasst werden. Die entsprechenden Maße finden Sie auf dem Lageplan.

Zu 2) Maß der baulichen Nutzung

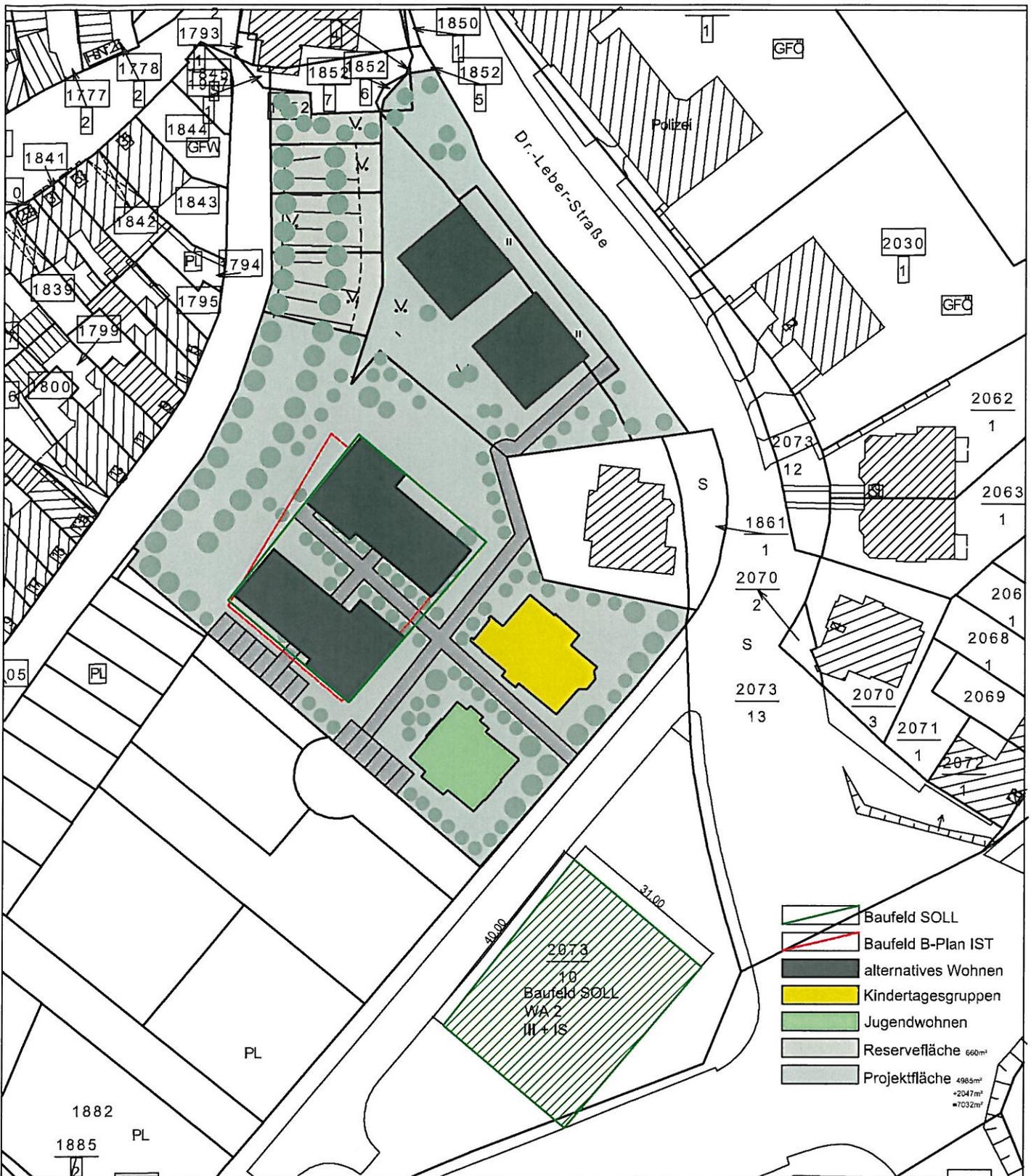
Mit der Verkaufszusage der Hansestadt Wismar bzgl. der Villen regen wir an, die Zahl der Vollgeschoss im WA2 wie folgt fest zu setzen: III + IS. Mit folgender Begründung: Die Bebauung entlang der Turmstraße entspricht 4 Vollgeschossen. Durch den negativen Höhenversprung zur Dr. Leber Straße wirkt diese Bebauung zusätzlich noch höher. Durch eine Anpassung der Anzahl der Vollgeschosse ist eine „Abtreppung“ zu den Bestandsvillen → Projekt möglich.

↳ städteb. und gewerblich

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Hempel



## Sanierung und Erweiterung Dr. Leber Straße 7-9

Bauort:	<b>Dr. Leber Straße 7-9 ::: 23966 Wismar</b>		
Bauherr:	<b>felicitas gGmbH ::: Alter Holzhafen 27 ::: 23966 Wismar</b>		
Zeichnung	<b>LAGEPLAN NEU VARIANTE 13</b>		
Planungsstufe:	<b>Entwurfsplanung</b>		
Planverfasser:	Hempel:Architekten ::: Scheuerstr.3 ::: 23966 Wismar ::: Tel: 03841 2467008 ::: Info@Hempel-Architekten.de		
Maßstab: 1:1000	Datum: 20.11.2013	Zeichnungsnr.: L-V13	Unterschrift Bauherr:



**Der Bürgermeister**  
 Amt für Zentrale Dienste  
 Abt. Liegenschaften

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Herrn  
 Peter Hempel  
 Seehagen 11  
 23936 Warnow

Ihre Nachricht:  
 Unser Zeichen:  
 Bearbeiterin: Frau Zingelmann  
 Zimmer: 040  
 Telefon: 251- 1513  
 Fax: 251- 2002  
 E-Mail: SZingelmann@wismar.de  
 Datum: 22.05.2013

### Kaufantrag zum Grundstück Dr.-Leber-Straße 7 und 9 in Wismar

Sehr geehrter Herr Hempel,

hinsichtlich Ihres Kaufantrag zu den Villengrundstücken in der Dr.-Leber-Str. 7 und 9 möchte ich Ihnen mitteilen, dass mir zwischenzeitlich die Zustimmungen der politischen Gremien der Hansestadt Wismar vorliegen.

Ihrer Planungen zu den Villen stellen Sie dem Sachverständigenbeirat in der nächsten Sitzung vor. Dieses Ergebnis würde ich gern abwarten, um dann mit Ihnen die weitere Vorgehensweise zu besprechen.

Ich möchte Sie bitten, sich in den nächsten Tagen mit mir in Verbindung zu setzen.

Mit freundlichem Gruß  
 im Auftrag

  
 Zingelmann

Dienstgebäude  
 Großschmiede-  
 straße 11 - 17  
 23966 Wismar

Telekontakte  
 Telefon  
 Telefax  
 Web

Öffnungszeiten allgemein  
 Mo. - Fr. 08.30 - 12.00 Uhr  
 Di. u. Do. 14.00 - 17.30 Uhr  
 Mittwochs ganztägig geschlossen

(03841) 251-0  
 (03841) 282977  
[www.wismar.de](http://www.wismar.de)

Konten  
 DKB

Sparkasse MNW

Deutsche Bank

Volks- und  
 Raiffeisenbank eG

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HW00000033000  
 BLZ 120 300 00 Kto. 102 045 84  
 IBAN DE78 1203 0000 0010 2045 84 BIC BYLADEM1001  
 BLZ 140 510 00 Kto. 100 000 363 5  
 IBAN DE54 1405 1000 1000 0036 35 BIC NOLADE21WIS  
 BLZ 130 700 00 Kto. 270 575 4  
 IBAN DE67 1307 0000 0270 5754 00 BIC DEUTDE33XXX  
 BLZ130 610 78 Kto. 410 012 3  
 IBAN DE12 1306 1078 0004 1001 23 BIC GENODEF1HWI



## **ANLAGE 2**

**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 69/08  
„SÜDÖSTLICHER  
ALTSTADTRAND“**



# AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.03.2008.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03.05.2008 erfolgt.

Wismar,

Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 11.03.2010 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar,

Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 15.05.2012 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 05.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar,

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.05.2012 sowie vom 25.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar,

Der Bürgermeister

- 5.1 Die Bürgerschaft hat am 27.09.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar,

Der Bürgermeister

- 5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.10.2012 bis einschließlich 19.11.2012 während der Dienststunden montags und mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, dienstags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 06.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar,

Der Bürgermeister

- 5.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Bürgerschaft hat am 24.10.2013 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar,

Der Bürgermeister

- 5.4 Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.11.2013 bis einschließlich 12.12.2013 während der Dienststunden montags und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 02.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar,

Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am \_\_\_\_\_ geprüft.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar,

Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Wismar,

Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar,

Der Bürgermeister

9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am \_\_\_\_\_ gefassten Beschluss wird bestätigt.  
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar,

Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Wismar,

Der Bürgermeister

# SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

## BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08

### "SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND"

TEIL A

PLANZEICHNUNG

#### ZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

-  Allgemeines Wohngebiet (WA)
-  Sonstiges Sondergebiet (SO)  
Zweckbestimmung: Dienstleistungs- und Einkaufszentrum
-  Sonstiges Sondergebiet (SO)  
Zweckbestimmung: Parkpalette

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- GHmax Gebäudehöhe als Höchstmaß
- TH Traufhöhe
- FHmax Firsthöhe als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**

-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Offene Bauweise
-  Geschlossene Bauweise
-  Abweichende Bauweise

**4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenlinien
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

-  Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
-  Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

-  Elektrizität

**6. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  Grünfläche
-  Zweckbestimmung: Öffentliche Parkanlage

**8. Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landwirtschaft**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

-  Anpflanzung Baum
-  Erhaltung Baum
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

-  Grenze Geltungsbereich
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
-  Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Darstellungen ohne Normcharakter**

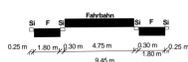
- z.B. 1806 Flurstücksnummer
- LPB Lärmpegelbereich
- Geplanter Weg
- Wegfallende Bäume
- H Haltestelle
- ZUG Zugunsten
-  Grenzverlauf des UNESCO Weltbegebietes
-  Grenzverlauf der Pufferzone des UNESCO Weltbegebietes

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

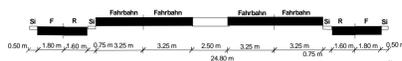


STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200

SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



F FUSSWEG  
R RADWEG  
S SICHERHEITSSTREIFEN

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

<b>SO</b> DIENSTLEISTUNGS- UND EINKAUFSZENTRUM		<b>SO</b> PARKPALETTE	
0,8		0,8	GH <sub>max</sub> = 4,00 m
a		a	
<b>WA 1</b>		<b>WA 2</b>	
0,6	III		II
o		o	TH = 5,60 m-9,00 m FH <sub>max</sub> = 14,75 m
<b>WA 3</b>			
0,6			
g			



M.1:1000

# TEIL B    TEXT

## A)    **Planungsrechtliche Festsetzungen**

(gemäß § 9 Abs.1 BauGB)

### 1.    **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

#### 1.1.    **Allgemeines Wohngebiet WA**

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus drei Teilbereichen: WA 1, WA 2 und WA 3.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Im WA 1 können ausnahmsweise Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

#### 1.2.    **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum**

(§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 1.390 m<sup>2</sup> und folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

Back- und Fleischwaren

Drogeriewaren

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)

Pharmazeutika

Reformwaren

Schnittblumen

Zeitungen/Zeitschriften

Auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsraumfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung sind nicht zentrenrelevante sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente zulässig.

- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Büros und Verwaltungen

- Nichtstörende gewerbliche Einrichtungen

Wohnungen sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss zulässig und ab dem 3. Obergeschoss zwingend vorzusehen.

### **1.3. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette** (§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Kfz-Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen

## **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

### **2.1. Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 (1) BauNVO)

#### **Bezugspunkte**

Für die festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhenlage des dazugehörigen öffentlichen Straßenabschnittes.

Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bezeichnet.

Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußeren Schnittpunkte der beiden Dachschenkel. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante festgesetzt. Das ist z. B. der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossener Brüstung oder die Firsthöhe.

In den Bereichen WA 1 und WA 3 gilt als Bezugspunkt für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) die mittlere Höhenlage der Straßen Schatterau/Turmstraße bzw. Großschmiedestraße. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung sind aufgrund der Höhenlage zusätzlich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zulässig.

Im Bereich der Flurstücke 1854/5 und 1854/6 im WA 2 gilt als Bezugspunkt für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) die mittlere Höhenlage der Dr.-Leber-Straße. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung sind aufgrund der Höhenlage zusätzlich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zulässig.

### **2.2. Zahl der Vollgeschosse - Staffelgeschoss** (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Zusätzlich zu der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist den Teilbereichen WA 1 und WA 2 auf den Gebäuden die Errichtung jeweils eines Staffelgeschosses (S) als Vollgeschoss mit einer maximalen Größe von 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.

### **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### **Abweichende Bauweise**

(§ 22 (4) BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 (3) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und 2 ist es zulässig, die festgesetzten Baugrenzen für Anbauten wie Treppenhäuser oder Aufzüge um das Maß von maximal 2,50 m Tiefe auf maximal 20 % Länge je Gebäudeseite zu überschreiten.

Im WA 2 ist zwischen den Gebäuden die Errichtung von Verbinderbauten in einer Breite bis zu 1/3 der jeweiligen Seite der angrenzenden Gebäude zulässig.

### **4. Nebenanlagen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Nebenanlagen für die Kleintierhaltung) nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 sowie § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

#### **4.1. Nebenanlagen und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sofern eine direkte Grundstückszufahrtsmöglichkeit besteht. Die Flucht der straßenseitige Baulinie bzw. Baugrenze darf nicht überschritten werden. Überdachte Stellplätze und Garagen müssen mit der Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

Im Bereich der Flurstücke 1889/1, 1890/1, 1891/1 und 1892/1 (WA 3) können Garagen in die Bebauung integriert werden. In diesem Fall ist kein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

#### **4.2. Nebenanlagen und Stellplätze in den Sonstigen Sondergebieten**

In den Sonstigen Sondergebieten sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

### 5.1. Schallemissionen

#### Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette

Zur Einschränkung und zur Vorsorge gegen Schallemissionen ist im Sondergebiet die Parkpalette so zu gestalten, dass das oberste Parkdeck mit einer geschlossenen Wand in Richtung der Turmstraße und zusätzlich mit daran anschließenden Schenkeln in Richtung der Dr.-Leber-Straße von jeweils mindestens 10,00 m Länge ausgestattet ist. Das resultierende Schalldämmmaß der Schallschutzwand  $R_w$  muss mindestens 20 dB betragen. Diese Schallschutzwand ist mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über der Oberkante des obersten Parkdecks auszuführen.

Die direkten Zu- und Abfahrten der Parkpalette sind grundsätzlich einzuhausen.

### 5.2. Schallschutzmaßnahmen

#### Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende Lärmpegelbereiche dargestellt:

Teilbereich	Lärmpegelbereich	
	alle anderen Seiten	der Straße abgewandte Seite
<b>WA 1</b>		
Dr.-Leber-Straße 1-3; Rückseite Gebäude Großschmiedestraße 41	IV	III
<b>WA 2</b>		
Dr.-Leber-Straße 5	V / IV	III
Dr.-Leber-Straße 7, 9	IV / III	II
Planstraße A	III	II
<b>WA 3</b>		
Turnerweg 2	IV	III
Schatterau 34-50	III	III / II
Turmstraße 32-44	III	III

### **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum**

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum werden folgende Lärmpegelbereiche dargestellt:

Teilbereich	Lärmpegelbereich	
	alle anderen Seiten	der Straße abgewandte Seite
<b>SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum</b>		
Dr.-Leber-Straße	V	III / II
Turnerweg	V / IV	II

Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet ist folgendes zu gewährleisten:

1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.
2. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten (der jeweiligen Straße abgewandte Seiten) anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Dauerlüftungen) einzubauen.
3. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, -Terrassen) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V nur an lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
4. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten (Straßen) darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
5. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet mit Ausnahme der geplanten Parkpalette. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 bis 3 abgewichen werden.

6. Der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **6. Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Festsetzungen für Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Bäume, die mit dem entsprechenden Planzeichen als Einzelbäume festgesetzt sind, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs - und Standsicherheit zuständig.  
In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.
- Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen die den Fortbestand gefährden, und auch während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gleichwertig zu ersetzen.
- Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer der verwendeten Baumart angepassten Größe auszubilden. Straßenbäume/ Verkehrsbegleitgrün sind ggf. vor Anfahrschäden zu schützen.
- Bäume die im Bereich zukünftiger Baufenster liegen, müssen vor Baubeginn bei der unteren Naturschutzbehörde zur Fällung beantragt werden. Die entsprechende Auflage zur Kompensation erfolgt ebenfalls durch die Behörde und wird nicht über den Bebauungsplan geregelt.
- Grünflächen sind entsprechend der Artenliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind frei von baulichen Anlagen zu nutzen.
- Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen entlang der Turmstraße ist der bisher teilversiegelte Bereich der Stellplatzanlage zurückzubauen. Im Anschluss ist die Fläche der ehemaligen Wallanlage fachgerecht als Ausgleich in Form einer parkartigen Grüngestaltung mit heimischen Gehölzen anzulegen. Auf mindestens 50% der Gesamtfläche sind Baum- und/oder Gehölzgruppenpflanzungen entsprechend der Artenliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Bereich der öffentlichen Stellplatzanlage ist entlang der Dr.-Leber-Straße in Fortführung der Gebäudeflucht des benachbarten Sondergebietes die Anpflanzung von Bäumen einschließlich der Baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste vorzunehmen.

- Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Stellplatzanlage mindestens 20 Bäume einschließlich der Baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu erhalten.
- Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Parkpalette sind mindestens sechs Bäume einschließlich der Baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu erhalten.
- Zur Sicherung des Begrünungszieles ist für private Bauflächen mit der Bauanzeige ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) mit der geplanten Gestaltung und Pflanzenverwendung einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

### **Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Grünflächen sowie sonstigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Artenliste)**

Für Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten und öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Baum- und Straucharten vorrangig zu verwenden:

- Kolkwitzie, Deutzie
- Garteneibisch, Hortensien
- Schneeball, Spierstrauch
- Sommerlieder, Flieder
- falscher Jasmin, Zaubernuss
- Forsythie, Weigelie
- Apfel-, Weinrose
- Stechpalme, Kirschlorbeer
- Feuerdorn, Zierquitte
- Kuchenbaum, Trompetenbaum
- Blumenesche, Blumenhartriegel
- Magnolie, Zierkirsche
- Kugelrobinie, Rotdorn
- Zierapfel, Zierpflaume
- Ahorne , Linden in versch. Sorten
- vielblütige Rose
- Haselnuss, Holunder
- Felsenbirne, Hundsröse
- Schlehe, Pfaffenhütchen
- Erbsenstrauch, Kornellkirsche
- Blasenspiere, Heckenkirsche
- weidenblättrige Felsenmispel
- Hartriegel, Weißdorn

- Liguster, Kreuzdorn
- Feldahorn, Spitzahorn, Eberesche
- Hainbuche, Rotbuche
- Stieleiche, Linde

Die Anpflanzungen sind mit folgenden Mindestqualitäten vorzunehmen:  
 bei Verkehrsbegleitgrün - in der Qualität ohne Ballen, Höhe 30/40  
 bei Solitärpflanzungen - in der Qualität ohne/mit Ballen, Höhe 100/150 cm  
 bei Bäumen - im Stammumfang 18/20 cm.

Auf immergrüne Nadelgehölze wie Lebensbaum und Scheinzypresse ist in Pflanzungen des Plangebietes zu verzichten.

## **B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

( § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

Die baugestalterischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ sind zu beachten.

### **1. Gebäudegestaltung**

#### **1.1. Außenwände**

Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk auch glatt verputzte Wandflächen oder geschlämmte Kalksandsteinfassaden in hellen Farbtönen, z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau oder Kombinationen dieser Arten der Außenwandgestaltung zulässig.

Andere Baustoffe entsprechend der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ dürfen verwendet werden.

Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen.

Bei neu zu errichtenden Gebäuden im WA 2 sowie in den Sondergebieten ist die Ausführung der Öffnungen auch in anderen Formaten, als in der Gestaltungssatzung vorgegeben, zulässig.

#### **1.2. Dachflächen**

Abweichend von der Gestaltungssatzung werden für das WA 1, WA 2 und die Sondergebiete keine Steildächer festgesetzt. Es ist zulässig, die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung bis 48° oder als Flachdächer auszuführen. Dachflächen dürfen nur mit reflektionsfreien, d.h. nicht glänzenden Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.

Bei Errichtung von Doppelhäusern sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwand- und Dachflächengestaltung zu verwenden.

### **1.3. Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen an/auf Gebäuden können im Einzelfall zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) die Anlage auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite angeordnet wird, so dass sie weder vom öffentlichen Straßenraum noch von touristisch besuchten Kirchtürmen der Stadt sichtbar sind
- b) die Anlagen nicht aufgeständert sind
- c) die Anlagen die Farbe der Dachdeckung aufnehmen
- d) sich gestalterisch und harmonisch in die bestehende Architektur einfügen.

Auf untergeordneten Nebengebäuden im Hofbereich wäre eine Aufständigung und abweichende Farbe zulässig, sofern Punkt a) erfüllt wird.

In den Sondergebieten sind die Anlagen auf den Dächern der Gebäude zulässig.

## **2. Garagen**

Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der Hauptgebäude zu erfolgen.

## **3. Einfriedungen**

An der Planstraße A sind aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtwinkel) Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe zulässig. Die Einfriedungen sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ auszuführen.

## **4. Verkehrsflächen**

Abweichend von der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ sind für befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sowie der Gemeinbedarfsfläche folgende Flächen zu verwenden: Beton- und/oder Natursteinpflaster in den Farben grau, anthrazit und/oder rotbunt oder Holz.

## 5. Werbeanlagen

- 5.1. Fest installierte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig.  
Je Gewerbeeinheit ist nur eine Werbeanlage entweder im Sinne von 5.3. oder 5.4. zulässig.
- 5.2. Werbeanlagen dürfen die Traufe und den Ortgang des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen an Fassaden mehrgeschossiger Gebäude ausschließlich in der Erdgeschosszone bis einschließlich des Brüstungsfeldes über dem Erdgeschoss angeordnet werden.
- 5.3. Bei parallel zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen sind a) auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben, b) ein auf die Wand gemalter Schriftzug oder c) ein auf eine transparente Plexiglasscheibe aufgebrachtener Schriftzug zulässig.  
Werbung in Form von Einzelbuchstaben oder als Logo ist nur a) unbeleuchtet oder b) indirekt beleuchtet mit Silhouettenwirkung zulässig.  
Senkrecht zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur a) unbeleuchtet oder b) dekupiert zulässig.  
Leuchtkästen jeglicher Art und Ausführung sind unzulässig.
- 5.4. Werbefahnen sind am Gebäude im Bereich des Erdgeschosses und als einzelstehende Anlage zulässig.

## 6. Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## Hinweise

### 1. Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich

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

Neubauvorhaben bedürfen der Vorstellung und Befürwortung des Sachverständigenbeirates der Hansestadt Wismar. Der Sachverständigenbeirat berät als unabhängiges Fachgremium der Hansestadt Wismar bei der Entwicklung des Welterbes mit dem Ziel, eine hohe Qualität des Stadtbildes und der Baukultur zu sichern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß DSchG M-V und den §§ 144, 145, 172 und 173 BauGB in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig.

Des weiteren gelten für den Planbereich bzw. Teile des Planbereiches die Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“ vom 18.07.1992, die Erhaltungssatzung Wismar-Altstadt vom 18.03.1992 sowie die örtliche Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ vom 18.06.1992.

## **2. Bodendenkmalschutz**

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 (LAKD) 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.

### 3. Bodenschutz / Abfall

#### Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird jedoch nicht übernommen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne BBodSchG festgestellt, sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannten Personen verpflichtet, unverzüglich den Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. 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 Untersuchungen.

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.

#### Abfallentsorgung

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten und unbelasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht.

Hierbei sind die Abfälle gemäß § 9 KrWG zur Verwertung und Behandlung getrennt zu halten.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

### 4. Munitionsfunde

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 Auskunftsersuchen 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.

## **ANLAGE 3**

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
NR. 69/08  
„SÜDÖSTLICHER  
ALTSTADTRAND“**

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08 "SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND"**

STAND: MAI 2014

SATZUNG



## Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
  - 1.1. Allgemeines
  - 1.2. Geltungsbereich
  - 1.3. Einordnung der Planung
  - 1.4. Rechtsgrundlagen
  - 1.5. Planungsabsichten und Ziele
    - 1.5.1. Lage und Historie
    - 1.5.2. Heutige Nutzung
    - 1.5.3. Bisherige Planungen
    - 1.5.4. Aufgabenstellung
    - 1.5.5. Ziele der Planung
  
2. Planinhalt
  - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 2.1.1. Allgemeines Wohngebiet
    - 2.1.2. Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum
    - 2.1.3. Sondergebiet Parkpalette
  - 2.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
  - 2.3. Baugestalterische / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.4. Erschließung
    - 2.4.1. Verkehr
    - 2.4.2. Ver- und Entsorgung
    - 2.4.3. Brandschutz
  - 2.5. Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz
    - 2.5.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
    - 2.5.2. Immissionsschutz
    - 2.5.3. Grünordnung / Gestaltung von Natur und Landschaft  
Ausgleichsbilanzierung
  - 2.6. Bau- und Bodendenkmalpflege
  
3. Umweltbericht
  - 3.1. Einleitung
  - 3.2. Ziele des Umweltschutzes
  - 3.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen  
(Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)
  
4. Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
  - 4.2. Bodenordnung

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

### **1.1. Allgemeines**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Wismarer Innenstadt innerhalb des Denkmalsbereiches Altstadt sowie in der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

Nachdem die gewachsene, zuletzt gründerzeitliche Bebauungsstruktur im zweiten Weltkrieg partiell zerstört wurde, ist das Gebiet über Jahrzehnte mehrfach überformt worden. Neu entstandene bauliche Strukturen wurden zwischenzeitlich teilweise wieder beseitigt. Die heute noch vorhandenen Strukturen sind geprägt von den Überresten verschiedener städtebaulich zusammenhanglos im Plangebiet verteilter Bautypologien. Gegenwärtig wird das brachliegende Areal als öffentliche Stellplatzanlage genutzt. Die vorhandene Villenbebauung ist leerstehend.

Zur Nutzung und Gestaltung der Brachflächen gibt es verschiedene Vorstellungen. So soll lt. Managementplan Altstadt der Bereich möglichst von Bebauung freigehalten und als grüne Zone und Naherholungsraum entlang des ehemaligen Festungsbereiches respektive als Parkplatz (ebenerdige Stellplatzanlage) genutzt werden. Im Einzelhandelsfachplan ist das Gebiet als ein Potentialstandort für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen dargestellt. Und entsprechend dem Parkraumkonzept Altstadt sind am Standort ca. 500 Kfz-Stellplätze für innenstadtnahes Parken auszuweisen.

Als Grundlage für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes macht sich somit eine Planung erforderlich, in der die verschiedenen Ansprüche an das Areal betrachtet, bewertet und gegeneinander abgewogen werden müssen.

Am 27.03.2008 beschloss daher die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“. Das Areal soll im Zuge der Stadtsanierung und Aufwertung eine Neustrukturierung erfahren.

### **1.2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-Altstadt.

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 5,32 ha.

Er wird begrenzt:

im Nordwesten: durch die Schatterau und die Turmstraße

im Norden: durch die Großschmiedestraße, das Altwismartor und die Kreuzung Rostocker/ Dr.-Leber-Straße

im Südosten: durch die Dr.-Leber-Straße und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 59/02 "Wohn- und Gewerbegebiet Dr.-Leber-Straße/ Kanalstraße/ Podeusstraße/ Turnerweg"

im Südwesten: durch den Turnerweg

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken:

aus der Flur 1:

1779/1; 1793/1; 1793/2; 1793/3; 1844; 1845; 1847; 1849/1; 1850/1; 1850/4; 1850/5; 1850/6; 1852/4; 1852/5; 1852/6; 1852/7; 1852/8; 1853; 1854/5; 1854/6; 1854/8; 1854/9; 1855; 1856; 1857/2; 1858/2; 1859/2; 1860/3; 1860/5; 1860/7; 1861/1; 1861/6; 1862/1; 1863/10; 1863/11; 1864/2; 1865/2; 1865/3; 1866/2; 1866/3; 1867; 1868/4; 1869/4; 1870; 1871; 1872; 1873; 1874; 1875; 1876; 1877; 1878; 1879; 1880; 1881; 1882; 1884/3; 1884/4; 1885/2; 1885/3; 1885/4; 1885/5; 1887/3; 1887/4; 1888/1; 1888/3; 1889/1; 1890/1; 1891/1; 1892/1; 1893; 1894; 1895; 1896; 1897; 1898; 1899; 1900/1; 1901; 1902; 1903; 1904; 1905; 1906/2; 1912/2; 1913/2; 1914; 1915; 1916; 1917/1; 1917/2; 2073/3; 2073/8; 2073/10; 2180/2; 2180/4; 2182/2 und 2182/4.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69/08 befindet sich gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar auf Wohnbau- und Mischgebietsflächen. Der Bebauungsplan wird somit teilweise aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Teilbereich, in dem künftig Sondergebietsflächen ausgewiesen werden, ist kleiner als 1 ha und insofern als geringfügig zu betrachten. Die Darstellung im Flächennutzungsplan kann daher nachrichtlich angepasst werden.

## **1.4. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

## **1.5. Planungsabsichten und Ziele**

### **1.5.1. Lage und Historie**

Das Plangebiet befindet sich in einer der ehemaligen Stadtmauer vorgelagerten Wall- und Grabenzone, welche am Ende des 19. Jahrhunderts aufgefüllt und partiell bebaut wurde. Seit 2002 gehört das Gebiet zur sogenannten „Pufferzone“ (Schutzzone), die das UNESCO-Welterbe Altstadt Wismar ringförmig umschließt.

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt im Verlauf der Schatterau und der Turmstraße der unmittelbare Altstadtbereich Wismars mit einer geschlossenen Bebauung an. Die im Plangebiet im Verlauf der südöstlichen Seite der Turmstraße befindlichen Überreste der Stadtbefestigung/ Stadtmauer wurden im 19. Jh. mit einer typischen gründerzeitlichen Blockrandbebauung überformt. Die Erschließung dieser Gebäude

erfolgte dabei von der südöstlich gelegenen heute nicht mehr vorhandenen Unteren Turmstraße aus.

Im April 1945 ist der Bereich nach Bombardierungen stark zerstört worden. Die Bebauung nordwestlich der Turmstraße wurde in den 1950er Jahren teilweise neu errichtet, die südöstliche Straßenseite der Turmstraße jedoch nicht wieder bebaut. Hier befinden sich heute Parkplätze, ruderale Grünflächen sowie einige ausgewachsene Laubbäume. Diese derzeit nicht bebaute Senke, welche einen Überrest des Grabens der ehemaligen Stadtbefestigung des alten Wismars darstellt, war laut alten Aufzeichnungen noch im 19. Jh. wasserführend, ist jedoch inzwischen verlandet.

Im südwestlichen Abschnitt der Turmstraße, am Übergang zur Schatterau ist im ehemaligen Grabenbereich ein Teil der gründerzeitlichen Bebauung erhalten. Noch heute ist erkennbar, dass diese Gebäude scheinbar falsch orientiert sind, da die Schaufassade mit dem Haupteingang sich nach Südosten richtet, heute zum Hof, wo sich damals die Untere Turmstraße befand.

Im östlichen Teil des Plangebietes sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Dr.-Leber-Straße (außerhalb des Plangebietes) befinden sich jeweils drei einzelne Gebäude, die Reste des ehemaligen straßenbegleitenden, gründerzeitlich geprägte Geschosswohnungsbaues in offener Bauweise mit überwiegend drei Vollgeschossen darstellen und die im Verlauf der ehemaligen Lindenallee Mitte des 19. Jh. errichtet wurden. Dieser Bereich wurde 1945 ebenfalls bombardiert und partiell zerstört und nicht wieder aufgebaut. In den 1970er Jahren wurde mit der Errichtung der Hochbrücke und dem Umbau der ehemaligen Lindenallee und heutigen Dr.-Leber-Straße die Erscheinung dieses Verkehrszuges stark verändert. Die Linden wurden entfernt und die Vorgärten der Gebäude teilweise überbaut, um die Straße in ihrer Linienführung begründen und erheblich verbreitern zu können. Damit konnten Fahrgeschwindigkeit und Durchlasskapazität für den Straßenverkehr erhöht werden. Da die Bebauung heute nur noch fragmentarisch vorhanden ist und der Straßenverlauf nicht mehr wie in der ursprünglichen Anlage den Gebäuden folgt, ging die städtebauliche Qualität und Wirkung dieses Bereiches verloren.

Auf dem Areal Ecke Dr.-Leber-Straße/ Podeusstraße östlich angrenzend an das Plangebiet befand sich bis 1990 ein Galvanisierbetrieb (ehem. Alubau), welcher nach Schließung erhebliche Altlasten hinterlassen hat. Für eine Wohnbebauung kam das Gelände wegen des kontaminierten Bodens und nicht vorhandener Mittel zu dessen Beseitigung nicht in Betracht, ausgewiesen ist an dieser Stelle ein Gewerbegebiet; derzeit

bebaut ist dieses unter anderem mit einer Tankstelle sowie mehreren kleinen Gewerbebetrieben, wie beispielsweise einer Autoreparaturwerkstatt. Die Objekte wurden in offener Bauweise errichtet, es existieren keine besonderen Bestimmungen hinsichtlich Lage, Größe oder Ausrichtung der Baukörper. Eine Überplanung respektive Nutzung als Standort für eine öffentliche Stellplatzanlage wurde verworfen, da sich die Grundstücke nicht im Eigentum der Hansestadt Wismar befinden.

Im Bereich der Kreuzung Dr.-Leber-Straße/ Turnerweg grenzt das Plangebiet im Süden an die Villenbebauung des Stadtteils Wismar Süd an, im Südwesten an den straßenbegleitenden gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise, welcher mit einigen Kriegslücken dem Verlauf der Dr.-Leber-Straße nach Westen folgt.

### **1.5.2. Heutige Nutzung**

Der nordöstliche Planbereich wird seit 1997 nach Rückbau der ehemaligen Kindertagesstätte als provisorischer öffentlicher Parkplatz genutzt, der sich derzeit bis hinter die Villen Dr.-Leber-Straße 7-9 erstreckt. Dieser Bereich umfasst momentan ca. 250 ebenerdige PKW-Stellplätze und sechs Busstellplätze.

Der südwestliche Planbereich beinhaltet unter anderem das Grundstück des ehemaligen IHB-Gebäudes Dr.-Leber-Straße 19, welches nach dem Rückbau 2006 ebenfalls als provisorischer Parkplatz für weitere 150 ebenerdige PKW-Stellplätze genutzt wird. Neben der bereits erwähnten gründerzeitlichen Bebauung südlich der Schatterau/ Turmstraße ist das Eckgrundstück Dr.-Leber-Straße/ Turnerweg mit einem großflächigem Gebäudeblock, der „Sektkellerei“ bebaut. In diesem befinden sich neben Lager- und Schauplächen der Sektkellerei, Einzelhandels- und Büroflächen auch einige Wohnungen im Obergeschoss.

Gegenwärtig stellt der größte Teil des Plangebietes eine ungeordnete Brache und damit einen städtebaulichen Missstand dar. Mit dem Rückbau des IHB-Gebäudes und der kriegszerstörten gründerzeitlichen Bebauung an der Dr.-Leber-Straße einschließlich der Blockrandbebauung an der Turmstraße sowie durch die Überformungen in den vergangenen Jahrzehnten besteht dieses Gebiet nunmehr aus Fragmenten verschiedener Bebauungstypologien. Deren ursprünglicher Charakter bzw. Qualitäten sind, sofern noch vorhanden, stark beeinträchtigt. Die großflächige Zwischennutzung als Parkplatz hat sich im Laufe der Zeit verfestigt und ausgedehnt. Einzelne Restflächen sind teilweise rudere Grünflächen, auf diesen finden sich vereinzelt, besonders im Verlauf der Turmstraße, größere und ältere Gehölze wie Buchen und Birken.

### **1.5.3. Bisherige Planungen**

In verschiedenen städtebaulichen Studien zur künftigen Entwicklung des südöstlichen Altstadtrandes wurde für den südwestlichen Planbereich eine Wiederbebauung favorisiert. Man ging zunächst u.a. von einer der „UNESCO-Pufferzone“ angemessenen Bebauung mit einer Nutzungsmischung (Wohnen, Büro, Dienstleistung, Einzelhandel einschließlich notwendiger Stellplätze) aus. Unter anderem sollte hier die Möglichkeit eröffnet werden, entsprechend dem Einzelhandelsfachplan Verkaufsraumfläche für in Bestandsgebäuden der Altstadt nicht realisierbare innenstadtrelevante Sortimente auszuweisen (Potenzialstandort Turmstraße).

Eine weitere Nutzungsanforderung für den Standort ergab sich aus dem „Konzept Ruhender Verkehr Altstadt Wismar“ (Fortschreibung des Parkraumkonzeptes). Entsprechend diesem Konzept sind am Standort „Turmstraße“ 500 öffentliche Stellplätze zu realisieren.

Nach Erarbeitung des ersten Bebauungsplanentwurfes auf Grundlage eines Investorenkonzeptes zur Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der Sektkellerei und des ehemaligen IHB-Gebäudes sowie einer Tiefgarage mit begrüntem Parkdeck und ca. 450 öffentlichen Stellplätzen zuzüglich 50 ebenerdigen Stellplätzen mussten diese Planungen aufgegeben werden. Dies insbesondere aus dem Grund, dass die erforderliche Erschließung der Einzelhandelsflächen für den Lieferverkehr nicht realisierbar ist. Die Umsetzung des Investorenkonzeptes würde zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für die vorhandene benachbarte Wohnbebauung an der Schatterau/Turmstraße durch den Liefer- und Kundenverkehr im Blockinneren führen und bei Einhausung der Lieferanlagen zu einer Überschreitung von erforderlichen Abstandsflächen zur vorhandenen Bebauung, Platzmangel für Wendeanlagen, einer Kollision mit Aufstellflächen an Lichtsignalanlagen und einem insgesamt ungünstigen Verhältnis von Aufwand und Nutzen bei der Erschließung. Zudem erwies sich die geplante Errichtung der öffentlichen Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage mit begrüntem Parkdeck aus finanziellen Gründen als nicht realisierbar.

In einem weiteren Entwurf des Bebauungsplanes waren die Errichtung eines Parkhauses als kompakte Ergänzung zur vorhandenen Bebauung im Quartier Dr.-Leber-Straße/ Turnerweg/ Schatterau/ Turmstraße/ Planstraße B (sog. Quartier 51 lt. Managementplan Altstadt), die Fortführung der Villenbebauung entlang der Dr.-Leber-Straße, die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche sowie die Gestaltung der ehemaligen Wallanlagen als öffentliche und private Grünflächen vorgesehen. Zu diesem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Beteiligung der Be-

hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2012 bis zum 18.06.2012 sowie die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.09.2012 im Zeitraum vom 15.10.2012 bis zum 19.11.2012 durchgeführt.

Zwischenzeitlich stellte sich die Errichtung des vorgesehenen Parkhauses als nicht umsetzbar dar und der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen an dem Standort wurde auf ca. 400 Stellplätze minimiert. Zudem besteht nach Erstellung eines Gutachtens über die Gestaltung des sog. „Grüngürtels“ um die historische Altstadt die Empfehlung des UNESCO-Sachverständigenbeirates zum Welterbe Altstadt Wismar in seiner Sitzung am 27.05.2013, die Freiflächengestaltung der ehemaligen Wallanlage in diesem Bereich ausschließlich auf öffentlichen Grünflächen zu realisieren. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die Bauleitplanung erneut zu überarbeiten.

#### **1.5.4. Aufgabenstellung**

Für die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ergab sich folgende Aufgabenstellung:

##### *Ablesbarkeit des Stadtgrundrisses/ Altstadt Weltkulturerbe Hansestadt Wismar*

Die besondere Lage in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und damit dem UNESCO-Welterbebereich, welches auch das Hauptgeschäftszentrum der Stadt darstellt, soll den Übergang zu dem sie umgebenden Bereich der Stadterweiterung nach außen deutlich ablesbar machen.

##### *Rahmenplan*

durch das gesamte Plangebiet ist entsprechend dem „Managementplan Altstadt“ die Ausbildung einer Grünverbindung mit einer Durchwegung vorgesehen worden. Die Art und Form der Anlage eines Grünzuges muss entwickelt und diese dann eingebunden werden. Entsprechend der Empfehlung des UNESCO-Sachverständigenbeirates zum Welterbe Altstadt Wismar vom 27.05.2013 und unter Berücksichtigung des Gutachtens „Wall- und Festungsanlagen“ soll dies auf öffentlichen Flächen erfolgen.

Die 1. Fortschreibung des Managementplans „Welterbe Altstadt Wismar“ sowie die 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt, beschlossen durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.09.2013 sehen die Vervollständigung des begrünten Promenadenrings entlang der Altstadtkante als ein Maßnahmeschwerpunkt vor. Hierfür sind die peripheren öffentlichen Grün- und Freiflächen entlang der Altstadtkante zu

vervollständigen und zu verknüpfen. Als weitere Maßnahme im Hinblick auf den Abbau der Parkraumproblematik wird in der 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt der „Ausbau einer Stellplatzanlage am südöstlichen Altstadtrand“ gesehen.

#### *Typologien*

Ziel der Planung soll sein, unter Einbeziehung der vorhandenen Typologien wieder ein zusammenhängendes Quartier zu entwickeln. Besonders im Hinblick auf die noch vorhandenen baulichen Strukturen soll auch die individuelle Qualität der einzelnen Typologien wieder herausgestellt und entwickelt werden.

#### *Straßeninfrastruktur*

Im Rahmen der anstehenden Instandsetzung der Dr.-Leber-Straße im Bereich des Planungsgebietes ist eine Korrektur von Verlauf und Querschnitt der Straße zu untersuchen.

#### *Ruhender Verkehr*

Mit dem Wegfall der provisorischen Stellplätze ist im Bereich des Planungsgebietes ein Standort für eine öffentliche Kfz-Stellplatzanlage zu suchen. Ausschließlich unterirdische Lösungen als Parkdeck mit einer aufwändigen Dachbegrünung sind bei mangelnder Wirtschaftlichkeit zu vermeiden.

In Fortführung zu dem am 24.11.2011 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossenen „Konzept Ruhender Verkehr Altstadt Wismar“ (Parkraumbewirtschaftungskonzept) sind nunmehr am Standort „Turmstraße“ 400 öffentliche Kfz-Stellplätze zu realisieren.

#### *Kindertagesstätte*

Derzeit besteht insbesondere im Bereich der Altstadt aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in diesem Stadtteil ein Defizit an Kinderbetreuungsplätzen. Es ist zu überprüfen, ob und unter welchen Rahmenbedingungen die Einordnung einer entsprechenden Einrichtung am Standort möglich ist. Die Einrichtung einer Kindertagesstätte ist entgegen dem vorherigen Entwurf nicht explizit festzulegen.

### **1.5.5. Ziele der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des südöstlichen Altstadtrandes geschaffen werden.

Folgende städtebaulichen Ziele sind bei der weiteren Planung prioritär zu berücksichtigen:

- Gestaltung des südwestlichen Teilbereiches zwischen Dr.-Leber-Strasse - Turnerweg – Schatterau/Turmstraße – Planstraße (Verlängerung Bergstraße) als geschlossener Häuserblock (Quartier)
- Fortführung der Villenbebauung entlang der Dr.-Leber-Straße
- Erlebbarkeit der ehemaligen Wallanlagen durch Gestaltung von Grün- und sonstigen Pflanzflächen auf öffentlichen Grundstücken
- Errichtung von max. 400 öffentlichen Stellplätzen

## **2. Planinhalt**

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

#### **2.1.1. Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar wird ein Teil des Plangebietes entlang der Dr.-Leber-Straße sowie der Schatterau und der Turmstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses besteht aus drei Teilbereichen (WA 1 - 3).

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Bei den genannten Nutzungen handelt es sich um Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungsarten sollen aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen (Flächenbedarf, Gebäudeformen) an diesem Standort aufgrund der städtebaulichen Zielstellung nicht zulässig sein.

Dies gilt ebenso für Einzelhandelseinrichtungen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist innerhalb des Plangebietes im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum zu konzentrieren.

Ausnahmsweise soll jedoch aufgrund der Lage und Orientierung des WA 1 zur Großschmiedestraße/Altwismarstraße (Fußgängerpromenade Altstadt) mit einem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus hier die Errichtung von Verkaufseinrichtungen in altstadtüblicher Größenordnung bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche ausnahmsweise ermöglicht werden.

Bei der Nutzung der Teilbereiche WA 1 und WA 2 sind verschiedene Prämissen zu berücksichtigen: einerseits die attraktive Lage am Innenstadtring mit kurzen Wegebeziehungen zur historischen Altstadt und angrenzenden Grünanlagen (geplant und vorhanden - Lindengarten) sowie der günstigen verkehrlichen Erschließung, andererseits Auswir-

kungen von Verkehrslärm auf die Wohnqualität insbesondere für Außenflächen. Aufgrund der vorhandenen und – entsprechend der Festsetzungen – neu zu errichtenden Gebäudekubaturen sind hier vorzugsweise Wohn- und Geschäftshäuser mit Räumen für freie Berufe sowie Sonderwohnformen (betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhaus in Kombination mit Grün- und Gemeinbedarfsfläche) denkbar. Diese für den Standort städtebaulich zu präferierenden Nutzungsarten sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, werden jedoch nicht explizit festgesetzt, um auch eine größere Vielfalt der Angebote bei Wahrung des Wohngebietscharakters zu ermöglichen. Zudem besteht gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bei entsprechendem Bedarf für den Bereich der Altstadt u.a. die Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl im WA 1 als auch im WA 2 entlang der Dr.-Leber-Straße an den jeweiligen Bestandsgebäuden. Diese sollen in ihrer Größe und Bauform Maßstab für ergänzende Bebauungen sein. Im rückwärtigen Bereich des WA 2 ist ein Baufenster ausgewiesen, das auch die Errichtung beispielsweise einer sozialen Einrichtung wie einer Kindertagesstätte ermöglicht. In beiden Teilbereichen erfolgt entlang der Dr.-Leber-Straße eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Dieser Wert überschreitet die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze (0,4), was aber entsprechend § 17 Abs. 2 u.a. dann möglich ist, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Da der Erhalt der Villenstruktur eines der städtebaulichen Planungsziele ist und die vorhandenen baulichen Anlagen bereits einen größeren Teil der Grundstücksfläche einnehmen, wird von dieser Regelung Gebrauch gemacht.

Ähnlich verhält es sich mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Teilbereich WA 3. Planerisches Ziel ist hier die Ergänzung des geschlossenen Straßenzuges Schatterau/Turmstraße. Aufgrund der geringen Größe der Grundstücke und der für eine sinnvolle Nutzung erforderlichen Mindestgebäudegröße wird auch hier eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die übrigen Parameter zum Maß der baulichen Nutzung wie die Geschossigkeit entsprechen den Nachbargebäuden.

Für den rückwärtigen Bereich des WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen, was den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht und hier in unmittelbarer Nachbarschaft zur öffentlichen Grünfläche (ehem. Wallanlagen) auf eine lockere Bebauung mit großzügigeren Freianlagen orientiert.

Aufgrund der Höhenlage werden für die Bereiche WA 1, WA 3 (hier bereits im Bestand) sowie für den Bereich der Flurstücke 1854/5 und 1854/6 im WA 2 Festsetzungen zur Zulässigkeit von bis zu zwei Kellergeschossen als Vollgeschosse getroffen (Text Teil B Pkt. 2.2.). Die maximal zulässige Bebauungshöhe am Bezugspunkt Dr.-Leber-Straße überschreitet nicht die der vorhandenen Nachbargebäude. Es soll aber zulässig sein, im rückwärtigen tieferliegenden Bereich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zu errichten um hier angepasst an die spezielle topografische Situation auch die Errichtung besonderer Baukörperformen (z.B. als sogenanntes „Haus am Hang“) zu ermöglichen.

### **2.1.2. Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum**

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum sind folgende Nutzungen zulässig:  
Einzelhandelsbetriebe, nichtstörende Gewerbebetriebe, Büros und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Wohnungen sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss zulässig und ab dem 3. Obergeschoss zwingend vorzusehen.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen den derzeitigen Nutzungen im vorhandenen Gebäudekomplex der Sektkellerei und sollen auch künftig dort zulässig sein.

Aus städtebaulichen Gründen ist an diesem Standort im südöstlichen Bereich der Altstadt und angrenzend zum Stadtteil Wismar Süd mit vorwiegender Wohnbebauung ein besonderes Augenmerk auf die Ansiedlung von Einrichtungen mit kleinteilig strukturiertem Einzelhandel und dem Sortimentsschwerpunkt Nahversorgung zu legen.

Grundlage für die Festsetzungen zum Einzelhandel ist neben den bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen (Bestandsschutz) das im Dezember 2012 fertiggestellte und im Juni 2013 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bestätigte Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK SUR Wismar).

Entsprechend dem Regionalen Einzelhandelskonzept befindet sich der Standort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Wismar, aber außerhalb des sogenannten Kernbereiches (Hauptgeschäftsbereich) und außerhalb der Ergänzungsbereiche, die vorwiegend für großflächigen Einzelhandel auszuweisen sind.

Im Gegensatz zu den Entwicklungszielen für den Hauptgeschäftsbereich mit seiner Versorgungsfunktion für den gesamten Stadt-Umland-

Raum sowie den mittelzentralen Einzugsbereich der Hansestadt Wismar hat in der Zone außerhalb dieses Kernbereiches die Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung der zentralen Stadtbereiche Priorität. Großflächiger Einzelhandel ist wegen beengter Standortverhältnisse einerseits und der speziellen Anforderungen an diese Nutzungsart (Großflächigkeit in der Warenpräsentation, regionale und überregionale Erreichbarkeit einschließlich entsprechender Kfz-Stellplatznachweise) andererseits hier nicht möglich. Zudem würde dies – wie bereits unter Pkt. 1.5.3 Bisherige Planungen erläutert – ggf. zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für die vorhandene benachbarte Wohnbebauung an der Schatterau/Turmstraße durch den Liefer- und Kundenverkehr führen.

Wie im Regionalen Einzelhandelskonzept ebenfalls dargestellt, befindet sich in der Wismarer Altstadt zwar ein strukturprägender Lebensmittelanbieter (in der Altwismarstraße), „so dass eine fußläufige Nahversorgung gesichert scheint, die quantitative Ausstattung ist aber in Relation zur Wohnbevölkerung als zu gering einzustufen“. Fußläufig ist neben der Altstadt auch der Stadtteil Wismar Süd mit seiner vorwiegenden Wohnbebauung und Einrichtungen wie dem Jobcenter (derzeit im Bau) gut erreichbar. Hieraus lassen sich Bedarfe für die Nahversorgung herleiten.

Eine Größenordnung und ein Branchenmix analog bereits genehmigter Nutzungen (Lebensmittelmarkt ca. 800 m<sup>2</sup>, Getränkemarkt ca. 128 m<sup>2</sup>, Backshop ca. 22 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche Shopflächen mit einer Gesamtverkaufsraumfläche von ca. 1382 m<sup>2</sup>) wären hier als annehmbar anzusehen.

Anzustreben ist eine Optimierung der Nutzungen im Dienstleistungs- und Einkaufszentrum insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung Nahversorgung auch um die städtebaulich bedeutsame Fußgängerachse Wismar Süd – Altstadt funktionell aufwerten zu können.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im festgesetzten Sondergebiet neben den Nahversorgungseinrichtungen andere Nutzungen zulässig sein sollen, um Leerstände und daraus folgende städtebauliche Missstände zu vermeiden. Hier erfolgen entsprechende Festsetzungen zu zulässigen Nutzungsarten im Bebauungsplan.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden analog dem Bestandsgebäude getroffen. Änderungen in der baulichen Kubatur sind nicht vorgesehen.

### **2.1.3. Sondergebiet Parkpalette**

Für das Sondergebiet Parkpalette werden als allgemein zulässige Nutzungsart Stellplätze und zugehörige Nebenanlagen festgesetzt. Letzteres sind beispielsweise Zufahrten, Rampen, Kassenautomaten, technische Anlagen etc.

Des weiteren können im Erdgeschoss auch sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung (z.B. Stadtinformations-Bereich) einschließlich einer öffentlichen WC-Anlage zulässig sein. Das ermöglicht einem künftigen Parkpalettenbetreiber beispielsweise die Schaffung einer Informationsstelle als ersten Anlaufpunkt für Besucher der Stadt und kann zur Erhöhung der Attraktivität des Parkpalettenstandortes insbesondere für auswärtige Gäste beitragen.

Die maximal zulässige Anzahl der Stellplätze beträgt 400. Diese Festsetzung entspricht dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossenen „Konzept Ruhender Verkehr Altstadt Wismar“ und ist Grundlage für weitergehende Festsetzungen im Bauleitplan, wie beispielsweise zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im angrenzenden Wohngebiet.

Die Parkpalette selbst soll als Parkpalette der neuesten Generation, vorzugsweise stützenfrei (mindestens 17 m) und mit separierten Fußwegen zu den Aufzügen/Treppen entwickelt werden. Die Fassaden sind unter Berücksichtigung des angrenzenden Welterbes Altstadt qualitativ – auch in moderner Formensprache - zu gestalten.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich den Erfordernissen zur Errichtung einer zweigeschossigen Parkpalette und den örtlichen Gegebenheiten. So soll die Höhe der Parkpalette aus gestalterischen Gründen die Höhe der Straßenoberkante Turmstraße möglichst aufnehmen, um die Bebauung der Altstadt sichtbar zu lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es zulässig ist, bei Errichtung der Parkpalette entsprechend der Anregung seitens des UNESCO-Sachverständigenbeirates vom 27.05.2013 die oberirdische Plattform in Teilen zu öffnen, damit in den Zwischenräumen ebenerdig zu setzende Bäume hindurchwachsen können und so eine „baumgeprägte“ Parkpalette entsteht. Ob und in welchem Umfang dieser Vorschlag aufgegriffen wird, obliegt der Hansestadt Wismar als Grundstückseigentümerin und Betreiberin der Anlage bzw. des von ihr beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes (EVB) in Abwägung des Kosten/Nutzen-Verhältnisses.

## **2.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, werden durch Baufenster ausgewiesen. Durch diese Festsetzung kann die gestalterische Qualität der städtebaulichen Räume durch Vorgaben zur Art und Stellung der neu zu errichtenden Gebäude gesichert werden.

Die Baufenster sind durch Baugrenzen bzw. in städtebaulich prägnanten Bereichen, in denen ein besonderer Wert auf die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes durch Raumkanten zu legen ist, durch Baulinien dargestellt.

Die Festsetzung der Bauweise in den Bereichen WA 1 und WA 2 erfolgt als offene und soll eine Ergänzung der dort noch vorhandenen und historisch belegbaren Baustrukturen (Villenbebauung) ermöglichen.

In diesen Bereichen ist es zulässig, die festgesetzten Baugrenzen für Anbauten wie Treppenhäuser oder Aufzüge um das Maß von maximal 2,50 m Tiefe auf maximal 20% Länge je Gebäudeseite zu überschreiten (Textliche Festsetzung 3.). Durch diese Festsetzung wird es ermöglicht, dass bei Modernisierungen der vorhandenen Gebäude sowie bei Neubauten in der gleichen Form und Kubatur diese um kleinere Anbauten, die aus funktionellen Gründen erforderlich sind, ergänzt werden können, wobei die Grundstruktur des jeweiligen Gebäudes erhalten werden soll.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Verbinderbauten zwischen den einzelnen Gebäuden im WA 2 erfolgt aus funktionellen Gründen. An diesem Standort sollen auch besondere Wohnformen wie z.B. Altenbetreutes Wohnen möglich sein. Diese Art der Nutzung erfordert u.U. spezielle bauliche Verbindungen zwischen den einzelnen Gebäuden.

Nebenanlagen sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierzu zählen Spielplätze für Kinder, Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten oder Spielhäuser und andere Gemeinschaftseinrichtungen, z.B. Pavillons.

In den Bereichen SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum und SO Parkpalette wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Diese Festsetzungen orientiert sich an den Bestandsgebäuden (SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum) bzw. technischen und funktionalen Erfordernissen (SO Parkpalette)

Im Bereich WA 3 ist zur Ergänzung und Fortführung der Bebauung an der Schatterau/Turmstraße eine geschlossene Bauweise festzusetzen, Bauformen ohne seitlichen Grenzabstand sind zulässig.

### **2.3. Baugestalterische/Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt und der Lage innerhalb der Pufferzone UNESCO-Welterbebereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ ist auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume ein besonderes Augenmerk zu richten. Baugestalterische Festsetzungen werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen. Die Festlegungen der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ sind einzuhalten, falls keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Derartige Festsetzungen betreffen beispielsweise den Punkt 1.2. Dachflächen. Hier werden abweichend von der Gestaltungssatzung für das WA 1, das WA 2 und die Sondergebiete keine Steildächer explizit festgesetzt. Die Dächer können als sogenannte Steildächer (bis 48°), flachgeneigte Satteldächer oder als Flachdächer gestaltet werden.

Von der genannten örtlichen Bauvorschrift abweichende Festsetzungen werden zudem für die Sondergebiete getroffen. Die vorhandenen (Alte Sektkellerei) bzw. im Sondergebiet Parkpalette zu errichtenden Baukörper unterscheiden sich in Kubatur, Form und Funktion von der in der Altstadt üblichen kleinteiligeren Bebauung (Parzellenstruktur) und sollen deshalb in einer dem Zweck entsprechenden modernen Formensprache ausgeführt werden.

Zur Zulässigkeit von Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen im Allgemeinen Wohngebiet werden spezielle Festsetzungen getroffen. Derartige Anlagen als auch andere Anlagen der Energieerzeugung stellen Änderungen der vorhandenen Dachlandschaft dar. Sie beeinträchtigen das überlieferte historische Erscheinungsbild und greifen erheblich in den Denkmalsbereich ein. Grundsätzlich müssen Maßnahmen der Energieeinsparung als auch der Energieeffizienz im Denkmalsbereich mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sein. Daher bedarf es immer einer fachlichen Einzelfallprüfung.

Entsprechend dem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar zur 1. Fortschreibung Managementplan Welterbe Altstadt Wismar und 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt vom 26.09.2013 als informelle Planungen können Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen an/auf Ge-

bäuden im Einzelfall zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) die Anlage auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite angeordnet wird, so dass sie weder vom öffentlichen Straßenraum noch von touristisch besuchten Kirchtürmen der Stadt sichtbar sind
- b) die Anlagen nicht aufgeständert sind
- c) die Anlagen die Farbe der Dachdeckung aufnehmen
- d) sich gestalterisch und harmonisch in die bestehende Architektur einfügen.

Auf untergeordneten Nebengebäuden im Hofbereich wäre eine Aufständigung und abweichende Farbe zulässig, sofern Punkt a) erfüllt wird.

In den Sondergebieten Dienstleistungs- und Einkaufszentrum sowie Parkpalette gelten diese Einschränkungen zur Errichtung von Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen nicht. Wie bereits oben erläutert unterscheiden sich die hier vorhandenen bzw. zu errichtenden Baukörper in Kubatur, Form und Funktion von der in der Altstadt üblichen kleinteiligeren Bebauung, die den zu schützenden Denkmalcharakter prägen. Ein Eingriff in ein überliefertes historisches Erscheinungsbild und somit in den Denkmalsbereich wird hier nicht gesehen.

Unter Berücksichtigung mit den Zielen des Klimaschutzes und zur Förderung erneuerbarer Energien soll die Errichtung von Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen auf den Gebäuden an diesem Standort in Randlage zur Altstadt zulässig sein.

Die architektonische Gestaltung von Bauwerken, insbesondere deren Außenwirkung ist mit dem UNESCO-Sachverständigenbeirat der Hansestadt Wismar abzustimmen.

Um die Gestaltung des stark öffentlichkeitswirksamen städtischen Raumes nicht zu beeinträchtigen, erfolgen Festsetzungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen, die in diesen Raum hereinwirken können.

## **2.4. Erschließung**

### **2.4.1. Verkehr**

#### Straßenverkehr

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn A 20 / A 14 sowie Bundesfernstraßen) zum einen über die Hochbrücke

– Rostocker Straße und zum anderen über die Dr.-Leber-Straße Schweriner Straße angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von den bereits vorhandenen Straßen Turnerweg und Dr.-Leber-Straße aus.

Speziell zur Anbindung der öffentlichen Stellplatzanlage sowie des Sondergebietes Parkpalette wird – ausgehend von der Dr.-Leber-Straße – auf einer bereits vorhandenen Trasse die Planstraße B errichtet. Die Ausbaubreiten richten sich hier nach den verkehrstechnischen Erfordernissen.

Bei den Zu- und Abfahrten zu den Kfz-Stellplatzanlagen sind ausreichend Aufstellflächen für wartende Fahrzeuge zu berücksichtigen. Es ist vorgesehen, den Einmündungsverkehr über eine Lichtsignalanlage zu regeln.

Eine verkehrsmäßige Verbindung zwischen der Planstraße B und der Turmstraße ist nur für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen. Für den motorisierten Fahrzeugverkehr ist diese durch entsprechende bauliche Maßnahmen auszuschließen. Die Turmstraße soll so dem unmittelbaren Zielverkehr (Anliegerverkehr für Anwohner der Turmstraße und WA 2) vorbehalten sein und vom Zu- und Abfahrtsverkehr der öffentlichen Stellplatzanlage und der Parkpalette getrennt werden. Dadurch kann die Belastung für die Anwohner durch Fahrzeugverkehr minimiert werden.

Der rückwärtige Bereich des WA 2 wird über die Planstraße A ausgehend von der Turmstraße erschlossen.

Die Planstraße A ist im nordwestlichen Teil im Zweirichtungs- und im nordöstlichen Teil im Einrichtungsverkehr bis zur Dr.-Leber-Straße zu führen. Hier ist aus verkehrstechnischen Gründen ausschließlich eine rechtsgebundene Ausfahrt möglich.

### Stellplätze

Im Planbereich sind zur Errichtung öffentlicher Kfz-Stellplatzanlagen zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche sowie ein Sondergebiet Parkpalette festgesetzt. Hier sollen insgesamt ca. 400 bewirtschaftete PKW-Stellplätze entstehen, auf der öffentlichen Parkfläche südöstlich der Parkpalette zusätzlich ca. 10 Stellplätze für Reisebusse.

Die Zufahrt zu den Stellplatzanlagen hat ausgehend von der Dr.-Leber-Straße über die Planstraße B zu erfolgen.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Nutzungen in den Wohn- und Sondergebieten sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

### 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

Durch das Plangebiet verläuft eine wichtige Wegeverbindung für den nichtmotorisierten Verkehr aus dem Bereich Wismar Süd in Richtung Altstadt/Marktplatz. Hierzu sind entlang der Planstraße B separate Fuß- und Radwege vorgesehen.

Die Fortführung erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerverkehr sowie über die nördlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Straßen Bergstraße, Schatterau und Großschmiedestraße.

## **2.4.2. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet, insbesondere der Bereich um die Planstraßen ist erschließungsseitig teilweise neu zu überplanen. Vorhandene Leitungen sind in die Planung aufzunehmen und ggf. (nach Prüfung von Kapazität und Zustand) zu nutzen.

Auf die notwendige Erhaltung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet wird hingewiesen.

Die Baumaßnahmen sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH. Diese beabsichtigen, die in der Dr.-Leber-Straße liegende Wasserleitung DN100 im Zusammenhang mit der Erschließung zu erneuern.

Bestandsleitungen und Planungen wurden nicht dahingehend überprüft, ob die erforderliche Löschwassermenge (siehe Pkt. 2.4.3) aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke GmbH bereitgestellt werden kann. Regelungen zur Löschwasserbereitstellung sind zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH im Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

#### 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 Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 ist zu beachten.

#### Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Wismar Netz GmbH in der Nieder- und Mittelspannung. Als Ersatz für das bestehende Trafogebäude auf der Grünfläche südlich der Turmstraße ist eine neue Kompaktrafostation unmittelbar angrenzend an die Turmstraße zu errichten. Entsprechende Leitungssysteme sind innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes neu zu verlegen. Das bestehende Niederspannungskabel auf der Grünfläche südlich des WA 1 wird zur stabilen Energieversorgung benötigt und ist zu sichern. Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde festgesetzt.

#### Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Wismar Netz GmbH. Für alle Flächen in den Baugebieten können Anschlüsse aus dem bestehenden Gasnetz bereitgestellt werden.

#### 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 27.11.2008 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.

### **2.4.3. 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.

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

### **2.5.1. 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.

Für die lt. Allgemeiner Liegenschaftskarte (ALK) gekennzeichnete Verdachtsfläche AS 154 (ehem. Haus des Handwerks) wurde am 21.01.2005 durch das Ingenieurbüro IUQ eine Schadstoffuntersuchung/Schadstoffkataster zum Abbruchvorhaben Fernmeldezentrale

und Garagen des ehem. Wehrkreiskommandos mit dem Ergebnis erstellt, dass sich keine Schadstoffbelastungen im Boden befinden. Eine entsprechende Bodenprobe (HWI 1/2005) am Standort des Notstromaggregats der Fernmeldezentrale ergab keine nachweisbaren Spuren von MKW oder PAK. Eine unbelastete Feinsand- Probe kann allerdings nicht als repräsentativ für aufgeschüttete Wehranlagen und Gebiete mit Kriegsschäden gelten.

Für den Standort Alte Sektkellerei (AS 014) heißt es im Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vom 26.06.1996, dass das Grundstück für wenig sensible Nutzungen ausreichend saniert ist. Der Zielwert von 1.000 mg/kg MKW wurde allerdings wegen Bauhindernissen nicht vollständig erreicht. Auf dem Grundstück verblieben 1995 MKW-Konzentrationen bis 7.900 mg/kg im Boden. Der UBB liegen keine Nachweise zu deren möglicher Beseitigung (z.B. bei Hochbaumaßnahmen) vor.

Am Gehweg wurde die Sanierung bei 12.900 mg/kg MKW abgebrochen. Vor-Ort-Analytik zeigte dort nach Südosten, Richtung Straße steigende Konzentrationen (0,5 m von der Grubenwand: 4.000 mg/kg; 1,0 m von der Grubenwand: 7.000 mg/kg MKW (jeweils bei 2,5 m u. GOK) – Differenz zwischen 12.900 und 7.000 mg/kg aufgrund von Messungenauigkeiten der Vortortanalytik). Sondierungen vom 17.06.1996 (Befund 20.06.1996) an der nördlichen Zufahrt im Grenzbereich zwischen Straße und Gehweg ergaben bis zu 950 mg/kg MKW in einer Tiefe von -2,0 bis -3,0 m. Ob und wann welche Sanierungen bereits erfolgten ist bei der UBB nicht dokumentiert. Ausgelaufener Dieselkraftstoff ist hier als mögliche Schadensursache angegeben.

Für die Großschmiedestraße 43 (AS 028), angegeben als ehemalige Maschinenfabrik Benn liegen keine Angaben vor. Bodenschadstoffe sind nicht bekannt.

Im Sinne der Vorsorge für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird seitens der UBB empfohlen, für den Bereich WA 2 vor Beginn der Bauarbeiten eine repräsentative Beprobung mindestens der oberen 60 (besser 80) cm vorzunehmen. Untersuchungen bis mindestens 2 m, besser bis zu einer evtl. Auffüllungssohle sind sinnvoll.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

### 1. Abfallentsorgung

#### 1.1 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 bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassenen Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

### 1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial) aus. Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens sieben Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und Abbruch/ Entkernung/ Sanierungen arbeitsschutz- und abfallrechtlich ordnungsgemäß zu planen. Damit wird auch der Ausschreibungsverantwortung und der Kalkulationsunsicherheit des Bauherren gedient.

### 1.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, Bereich Stadtreinigung. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

## 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 Bun-

des-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat 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 Auskunftsersuchen 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.

## **2.5.2. Immissionsschutz**

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Einschränkung von Schallemissionen sowie von Schallschutzmaßnahmen sind die Schallgutachten vom 16.04.2012 erstellt durch das Ingenieurbüro TÜV Nord, Rostock sowie vom 15.03.2013 erstellt durch das Ingenieurbüro für Schallschutz (ibs) Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln.

Maßgebende Geräuschquellen mit Wirkung auf den Bereich des Bebauungsplanes sind der Straßenverkehr (Dr.-Leber-Straße, Turnerweg, Schatterau, Turmstraße und die Planstraße), die geplanten öffentlichen Stellplatzanlagen und die Parkpalette sowie Gewerbe (Betrieb des vorhandenen Parkhauses im SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum und Betrieb der Tankstelle, PKW-Waschanlage sowie Einzelhandelseinrichtungen im benachbarten Gewerbegebiet Dr.-Leber-Straße/ Kanalstraße).

Aufgrund der im Gutachten ermittelten schalltechnischen Werte werden im Bebauungsplan für die immissionsschutzrechtlich relevanten (d.h. für die schützenswerten) Nutzungen Lärmpegelbereiche dargestellt und folgende Schallschutzmaßnahmen in den Baugebieten festgesetzt:

1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.
2. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten (der jeweiligen Straße abgewandte Seiten) anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Dauerlüftungen) einzubauen.
3. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, -Terrassen) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V nur an lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
4. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten (Straßen) darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
5. für das unbebaute Plangebiet mit Ausnahme der geplanten Parkpalette. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 bis 3 abgewichen werden.

6. Der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Zur Minimierung der Schallemissionen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette wird die Festsetzung getroffen, dass das oberste Parkdeck mit einer geschlossenen Wand in Richtung der Turmstraße und zusätzlich mit daran anschließenden Schenkeln in Richtung der Dr.-Leber-Straße von jeweils mindestens 10,00 m Länge auszustatten ist. Das resultierende Schalldämmmaß der Schallschutzwand  $R_w$  muss mindestens 20 dB betragen. Diese Schallschutzwand ist mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über der Oberkante des obersten Parkdecks auszuführen.

### **2.5.3. Grünordnung / Gestaltung von Natur und Landschaft Ausgleichsbilanzierung**

Ausführliche Erläuterungen zum Bestand und zu den grünordnerischen Planungszielen werden unter Pkt. 3 Umweltbericht gegeben. Wie in diesem vorgeschlagen, erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung wichtiger Baumbestände.

Des weiteren erfolgen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen südlich und südöstlich der Turmstraße entsprechend dem ursprünglichen Verlauf der ehemaligen Wallanlagen um die historische Altstadt, so dass diese durch die beabsichtigte Grüngestaltung wieder erlebbar sein werden. In Ergänzung zu bereits bestehenden bzw. in Planung befindlichen benachbarten Grünanlagen (Lindengarten sowie Grünanlage an der ehemaligen Stadtmauer im Bereich Dr.-Leber-Straße - Katersteig) wird so auch das Plangebiet Südöstlicher Altstadtrand in den Grünzug um den UNESCO-Welterbebereich integriert.

Die Kfz- Stellplatzanlagen (Sondergebiet Parkpalette sowie öffentliche Stellplatzanlage) sollen entsprechend der Empfehlung des UNESCO-Sachverständigenbeirates als „Stellplatzanlagen im Grünen“ erlebbar sein. D.h. hier ist – entsprechend der technischen Möglichkeiten – eine starke Durchgrünung durch das Anpflanzen von Bäumen einschließlich der Baumscheibenbepflanzung vorzusehen.

Die Auswahl der festgesetzten Baum- und Straucharten erfolgt aufgrund der Standorttypik und –verträglichkeit sowie unter stadtgestal-

terischen Aspekten unter Berücksichtigung historischer Bezugnahme auf die ehemaligen Wall- und Festungsanlagen der Stadt Wismar.

Anpflanzungen anderer Arten als in den Artenlisten 1 und 2 vorgesehen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und der Planungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren möglich. Es ist jedoch auf die Verwendung immergrüner Nadelgehölze wie Lebensbaum und Scheinzypresse in Pflanzungen des Plangebietes zu verzichten.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung siehe Anlage)

## **2.6. Bau- und Bodendenkmalpflege**

### Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich Altstadt

Für das Plangebiet bzw. Teile des Plangebietes 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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1. Einleitung**

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung im § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der Anlage zum BauGB fest verankert worden. Seitdem besteht die Pflicht in einem Umweltbericht die zukünftig zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zu erfassen und darzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung der rückgebauten Gebäude entlang der Dr.-Leber-

Strasse mit entsprechenden Nutzungen und Gestaltungen aufgezeigt werden.

Dazu werden Festsetzungen zu den Baukörpern und deren Ausmaß, wie auch zu den nicht überbauten Freiflächen getroffen. Neben der Schließung der Raumkante Dr.-Leber-Strasse, unterhalb des historischen Stadtkerns ist hier die Vernetzung der Grünverbindungen westlich des Turnerweges, mit dem Stadtmauergrünzug und östlich des Planbereiches mit dem Lindengarten angedacht. Dieser Grüngürtel um den Altstadtring ist als Pufferzone zur vielbefahrenen Ringstrasse und gleichzeitig als verbindendes Element zwischen den Park- und Grünzonen außerhalb des historischen Stadtkernes gedacht. Diesem Planungsziel entspricht schon der Altstadtraahmenplan aus dem Jahr 1991, der seit dieser Zeit schrittweise zur Umsetzung gelangte und die Verknüpfung sowie die attraktive Gestaltungs- und Erholungsfunktion der Freiflächen verstärken soll.

Der Planbereich ist wegen seiner Bedeutung als Teil der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen mit Stadtmauer und Stadtgraben hervorzuheben. So ist durch die bisherigen Geländestrukturen noch ablesbar, wo sich die Schnittstelle zwischen dem historischen Stadtkern und der späteren Stadterweiterung befindet.

Durch die enge mittelalterlichen Stadtstruktur im Altstadtkern und die Wohn- und Geschäftsnutzung ist ein entsprechendes Defizit an Stellplätzen zu verzeichnen, das im fußläufig nahen peripheren Bereich aufgenommen und gelöst werden soll.

Die Zuordnung der Bauflächen im Plangebiet ist für die Ausweisung von Sondergebieten (SO) sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69/08 umfasst ca. 5,32 ha, wobei die bisher versiegelten und teilversiegelten Flächen in der Flächenbilanz anteilig bei ca. 70 % liegen.

Die vorliegende Planungsabsicht lässt nach erster Einschätzung keine erheblichen und schweren Beeinträchtigungen bzw. Störungen in der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten, die nicht ausgeglichen werden können.

### **3.2. Ziele des Umweltschutzes**

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem in der Ausweisung und städtebaulichen Neuordnung der ehemals bebauten und unbebauten Flächen, dem Erhalt der teilweise sehr prägenden

Großbäume und der Verknüpfung unterschiedlich genutzter Freiflächen mit dem vorhandenen Grünpotential der unmittelbaren Umgebung.

Die unterschiedlich genutzten Flächen des Plangebietes werden in der zukünftig maximalen Grundstücksauslastung und den Gestaltungsanforderungen über die textlichen Festsetzungen berücksichtigt. (z.B. über das Maß der baulichen Nutzung, Höhe, Materialverwendung, Pflanzgebot, Erhalt von Bäumen etc.)

Durch die Neuordnung und Aufwertung der bisher größtenteils als provisorische Stellplatzanlage genutzten teilversiegelten Flächen und die ungenutzten inzwischen naturnahen Freiflächen unterhalb des historischen Stadtkerns wird ein vorhandener städtebaulicher Missstand durch den Bebauungsplan behoben.

Vorhandene Großgehölze in Einzelstellung, Reihe oder Gruppe werden bei entsprechender Standsicherheit erhalten und in der Planung berücksichtigt.

Die zum Teil neu ausgewiesenen Bauflächen verdrängen in der sogenannten „Senke“ an der Dr.-Leber-Straße (Baufeld WA 2) in den letzten Jahren entstandene Vegetationsformen wie Gräser und Stauden sowie Brombeergebüsche mit Waldreben durchsetzt, die an dieser Stelle aus stadtgestalterischer Sicht als verzichtbar einzustufen sind.

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünbereiche werden auch zukünftig Lebensräume und Nahrungsgrundlagen für die vorkommenden Tierarten berücksichtigt, sowie deren Entwicklung ermöglicht. Es werden jedoch auch Teillebensräume verdrängt, die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Parkanlagen ausgeglichen werden könnten.

### **3.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)**

#### **a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

##### **Tiere**

Auf der Grundlage der vorhandenen Vegetation ist im gesamten Plangebiet von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel- und Insektenarten, sowie Säugetieren etc. auszugehen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird dem Umweltbericht beigefügt.

### **Pflanzen**

Die im Plangebiet anzutreffenden Grün- und Freiflächen setzen sich aus artenarmen Zierrasen, einigen Quadratmetern Bodendeckerpflanzungen aus Zwergmispel am provisorischen Parkplatz und einer Gehölzpflanzung entlang der Turmstrasse bestehend aus Hartriegel, einigen Holunderbüschen, Pfeifenstrauch und Essigbäumen zusammen.

Größere Bedeutung kommt einigen vorhandenen Bäumen wie Linden, Rotbuchen und Eichen im Plangebiet zu, die einen Stammdurchmesser von ca. 0,50 – 0,90 m aufweisen. Insgesamt gesehen sind auch einige nicht schutzwürdige Exemplare für diesen repräsentativen Standort durch z.B. einseitig ausgebildete Kronen, extremen Schrägwuchs, verkümmerter Wuchs durch wenig Licht- oder Platzverhältnisse im Bestand.

Auf der seit Jahren unbebauten und ungenutzten „Senke“ an der Dr.-Leber-Straße hat sich eine ruderale Trittschicht entwickelt, die sich vornehmlich aus verschiedenen Gräsern, Goldrute, Schafgabe und Beifuss zusammensetzt. 2 Apfelbäume sowie 2 Birken und 3 Ahornsämlinge ergänzen die Fläche sowie eine ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Fläche mit Brombeere bewachsen, durchsetzt mit Waldrebe.

Die saP wird dem Umweltbericht beigelegt.

### **Boden**

Der im Plangebiet anzutreffende Boden besteht größtenteils aus sandigem Lehm (siehe Landschaftsplan und Kartenmaterial des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG): ursprüngliche Grundmoränenlandschaft, eben bis kuppig).

Der größte Teil der Flächen im Plangebiet stellt sich als versiegelte und teilversiegelte Fläche dar. Auf den ab dem Jahr 2006 rückgebauten Flächen südwestlich der Planstraße B (ehemaliges IHB-Gebäude) wurden unbefestigte Stellplätze errichtet, um weitere Möglichkeiten des altstadtnahen Parkens vorzuhalten.

Dazu erfolgte der Einbau einer Trag- und Deckschicht entsprechend der Belastungskategorie, sodass anfallendes Oberflächenwasser auf Grund der notwendigen Verdichtung nicht versickern konnte sondern abgeleitet wurde. Diese Flächen werden daher als teilversiegelte Flächen aufgenommen und bewertet.

### **Wasser**

Durch den hohen Anteil an teilversiegelten und versiegelten Flächen kann nur sehr begrenzt unbelastetes Regenwasser in angrenzenden Grünflächen versickern.

Das meiste Oberflächenwasser wird in die Kanalisation eingeleitet und steht für eine Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone (TWSZ).

### **Klima / Luft**

Der Untersuchungsraum liegt im atlantischen maritim beeinflussten Gebiet des west-mecklenburgischen Ostseeküstenklimas. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West. Die zwischenzeitlich rückgebauten Baukörper Bereich südwestlich der Planstraße B (ehemaliges IHB-Gebäude) stellten eine Schließung des Blockrandes dar, so dass sich seinerzeit im Blockinneren andere klimatische Bedingungen darstellten, als jetzt mit der offenen, unbebauten teilversiegelten Fläche.

Das Gleiche gilt für den Verkehrslärm der vielbefahrenen Dr.-Leber-Strasse. Das bisherige Verkehrsaufkommen sowie zusätzliche Faktoren durch die Ausweisung der vorgesehenen Bauflächen und deren Nutzungen werden in einem beauftragten Schallschutzgutachten untersucht und gegenübergestellt.

### **Landschaft**

Die Flächen stellen sich als ehemals bebaute, jetzt rückgebaute Brachflächen dar. Es gibt eine manchmal spärliche jedoch durchgängige Begrünung, vorwiegend aus Bäumen entlang der hinteren Grundstücksflächen, die das Plangebiet durchziehen bzw. rahmen und somit eine Raumkante zum Straßenraum aufrecht erhalten.

Weitere Begleitpflanzungen in Form von Bodendeckern am Parkplatz, oder auch Strauchgruppenpflanzungen entlang der Turmstrasse aus Blütensträuchern die jetzt durchsetzt sind mit Essigbäumen und Holunder wurden im Bestand kartiert.

Die Ruderalvegetation in der „Senke“ an der Dr.-Leber-Straße setzt sich zusammen aus verschiedenen Gräsern, Schafgarbe, Goldrute und Beifuss, durchsetzt von Brombeergebüsch sowie Waldrebe und vereinzelt Jungwuchs aus Ahorn und Birke.

Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist für diesen Abschnitt entlang der Turmstraße eine Baumreihe als Abrundung des historischen Stadtgrundrisses auf.

### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet als durchschnittlich eingestuft. Beeinträchtigungen mit Folgen der Verdrängung ohne Ausgleichsmöglichkeit sind nicht zu erwarten.

Detaillierte Angaben dazu enthält die saP, die dem Umweltbericht beigefügt wird.

### **UNESCO-Welterbe**

Seit 2002 sind die historischen Altstädte Wismar und Stralsund in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen worden. Grund dafür ist der weitestgehend erhaltene aus dem Mittelalter stammende Stadtgrundriss, die charakteristische Quartier- und Parzellengliederung und der Bestand an gotischer Backsteinbaukunst. Wismar und Stralsund sind herausragende Beispiele zweier Seehandelsstädte aus der Blütezeit des Städtebundes. Diese überlieferten Zeugnisse zu bewahren ist Aufgabe der Stadtplanung und -entwicklung, die auch im vorliegenden Plangebiet südöstliche Altstadt eine Rolle spielen. Durch den Managementplan Altstadt (Rahmenplan) wurde die Zielsetzung formuliert, einen Grünzug um den historischen Stadtkern zu entwickeln, so dass die Erlebbarkeit der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen auch zukünftig gegeben ist. Festsetzungen dafür werden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**

Keine ausgewiesenen Bereiche im Bebauungsplangebiet

### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **Tiere**

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensbereiche insbesondere in der „Senke“ an der Dr.-Leber-Straße für Insekten, Vögel und Niederwild können langfristig und dauerhaft nicht erhalten werden, da dieser Bereich zukünftig die Zulässigkeit einer Bebauung vorsieht.

Ausgleichspflanzungen in unmittelbarer Nachbarschaft sowie die Vernetzung von Grünflächen im und außerhalb des Plangebietes bilden auch weiterhin Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die entsprechenden Arten.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Lebensbereiche für Tiere bedingt durch Pflanzenverdrängung oder Neuansiedlung geringfügig ändern.

### **Pflanzen**

Prägende, erhaltenswerte Bäume im Plangebiet werden aufgenommen und über Festsetzungen gesichert. Zusätzlich werden neue Pflanzungen durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen und dauerhaft gesichert.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen würden die bisherigen Rückbauflächen weiterhin als provisorischer teilversiegelter Stellplatz dienen.

Auf den Flächen der „Senke“ an der Dr.-Leber-Straße würden sich Pioniergehölze weiterhin ausbreiten. Eine stärkere Verbuschung durch Brombeere, Waldrebe und Sämlinge würde zu einer Verdrängung der Gräser und Stauden führen.

### **Boden**

Insgesamt wird durch die Realisierung der vorgesehenen Planung ein Teilbereich der derzeitigen provisorischen teilversiegelten Stellplatzanlage auf den Flächen des Sondergebietes Parkhaus versiegelt.

Die Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, weisen entsprechend der Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) eine prozentuale fachgerechte Begrünung aus, die dauerhaft zu erhalten ist. Zusätzlich kann durch die Festsetzung zweier Grünflächen sowie durch den Einsatz versickerungsfähiger Oberflächenbelege einer Vollversiegelung des Plangebietes entgegengewirkt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die als provisorischer Parkplatz genutzten Flächen bestehen. Gleiches gilt für die Ruderalfläche in der „Senke“ an der Dr.-Leber-Straße. Insgesamt gesehen besitzen die Böden des Planungsgebietes keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.

### **Wasser**

Durch die festgelegte Grundflächenzahl wird die Bodenversiegelung etwas geringer und es kann mehr anfallendes Oberflächenwasser als bisher in den unbebauten Freiflächen versickern.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die beeinträchtigte Grundwasserneubildung durch den Anteil an teilversiegelten und versiegelten Flächen erhalten, Schadstoffeinträge sind dabei nicht ausgeschlossen.

### **Klima / Luft**

Durch die vorgesehene zukünftige Bebauung erfolgt eine wesentliche Änderung in Bezug auf den Austausch der Luftschichten und die bisherigen klimatischen Bedingungen im Quartier im Vergleich zu den jetzt offenen Flächen.

Durch die Höhenstaffelung der einzelnen Baukörper werden stadtklimatisch bedingte Luftschneisen vorgehalten. Die Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen, wirken dem Temperaturwechsel entgegen und filtern Staub und Abgase.

### Schallschutz

Es wurden zwei Schallgutachten zu möglichen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung erstellt:

1. aufgrund der Lärmimmissionen, die durch den Verkehr auf der Dr.-Leber-Straße zu erwarten sind
2. aufgrund der Lärmimmissionen, die durch den Ein- und Ausfahrtverkehr der KfZ-Stellplatzanlagen zu erwarten sind
3. aufgrund der Anlieferung für gewerbliche Einrichtungen zu erwarten sind

Die Empfehlungen aus diesen Gutachten zum Immissionsschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen, z. B. Berücksichtigung durch Darstellung von Lärmpegelbereichen, Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden etc.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die entsprechend starke Lärm- und Luftbelastung der Anwohner der Turmstrasse durch den Verkehr auf der Dr.-Leber-Straße sowie die An- und Abfahrt der Stellplatzanlage weiterhin gegeben.

### **Landschaft**

Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan kann die bisherige Brache revitalisiert und ein städtebaulicher Missstand an diesem Standort behoben werden.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden räumliche Zusammenhänge und Vernetzungen der Freiflächen im und außerhalb des Plangebietes ermöglichen. Der zukünftig strukturierte, in der Höhe minimierte Baukörper der Parkpalette sowie die begrünte ebenerdige Stellplatzanlage stellen im Vergleich zu den jetzt provisorisch genutzten ebenerdigen Stellplatzanlagen im Quartier eine Aufwertung dar. Durch die vorgelegte Bebauungsplanung kommt es zur Neuordnung und Nutzung der unbebauten öffentlichen und privaten Freiflächen. Gezielte Erhaltungsmaßnahmen und neu ausgewiesene Begrünungen werden somit zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der Aufenthaltsqualität beitragen und eine Vernetzung zu den umliegenden Park- und Freiflächen darstellen.

Bei Nichtdurchführung würden die Brachflächen der "Senke" an der Dr.-Leber-Straße im Laufe der Zeit zunehmend verbuschen und durch die Höhenentwicklung der Großgehölze die Sichtachse zur Altstadt verstellen.

### **UNESCO-Welterbe**

Durch die vorgelegte Planung wird der weitestgehend erhaltene, aus dem Mittelalter stammende Stadtgrundriss, mit den wichtigsten Sichtachsen berücksichtigt. Dazu wird die charakteristische Quartier- und Parzellengliederung in Teilen berücksichtigt und wiederhergestellt. Auch zukünftig bleibt die Höhenlage des Gebietes unterhalb der Turmstrasse unverändert und somit wird der Verlauf der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage weiterhin deutlich. Die im Managementplan Altstadt formulierte Zielsetzung einen Grünzug um den historischen Stadtkern zu entwickeln, wird ebenfalls aufgenommen und durch eine angemessene Grüngestaltung der Freiräume nachempfunden. Somit entsteht eine qualitätsvolle Gestaltung mit Erholungs- und Aufenthaltsfunktion, wobei die aktuellen Erkenntnisse aus dem jetzt vorliegenden Gutachten zum ehemaligen Verlauf der Wall- und Festungsanlagen einbezogen werden.

Bei Nichtdurchführung würden durch den Grünzuwachs der Ruderalfläche in der "Senke" an der Dr.-Leber-Straße, die Sichtachsen auf die Altstadt beeinträchtigt. Eine naturnahe Entwicklung des Bereiches unterhalb der Altstadt würde dem städtebaulichen Erscheinungsbild als UNESCO-Welterbe nicht dienlich sein.

### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Änderungen in Teilen wesentlich und nachträglich beeinträchtigt. Eine völlige Verdrängung der gewohnten Nist- und Nahrungsplätze findet jedoch nicht statt, da diese in der Planung im Bestand berücksichtigt wurden und ausgeglichen werden können.

Detaillierte Angaben dazu enthält die saP, die dem Umweltbericht beigefügt wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die biologische Vielfalt bedingt durch Verdrängungseffekte in der Flora und Fauna geringfügig verändern.

### **Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**

Keine ausgewiesenen Bereiche im Plangebiet

**c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:**

(siehe Planzeichnung Teil A sowie Textliche Festsetzungen Teil B)

Bäume, die mit dem entsprechenden Planzeichen als Einzelbäume festgesetzt sind, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs- und Standsicherheit zuständig.

In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit der Bauanzeige ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) mit der geplanten Gestaltung und Pflanzenverwendung einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen die den Fortbestand gefährden, und auch während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gleichwertig zu ersetzen.

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer der verwendeten Baumart entsprechenden Größe auszubilden.  
Straßenbäume/Verkehrsbegleitgrün sind ggf. vor Anfahrschäden zu schützen.

Im Sondergebiet Parkpalette sind auf den unbefestigten Flächen zur Gestaltung der Freiräume mindestens sechs Bäume bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und dauerhaft vorzuhalten.  
Die geplanten ebenerdigen Stellplätze sind zur Verbesserung des Stadtbildes dauerhaft mit mindestens 20 Laubbäumen zu begrünen und entsprechend mit Bodendeckern oder Sträuchern zu unterpflanzen.

Öffentliche Grünflächen und Flächen auf privaten Baufeldern, auf denen eine Pflanzbindung festgesetzt ist, sind entsprechend der Artenliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind frei von baulichen Anlagen zu nutzen.

### **Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Grünflächen sowie sonstigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Für Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten und öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Baum- und Straucharten vorrangig zu verwenden:

- Kolkwitzie, Deutzie
- Garteneibisch, Hortensien
- Schneeball, Spierstrauch
- Sommerflieder, Flieder
- falscher Jasmin, Zaubernuss
- Forsythie, Weigelie
- Apfel, - Weinrose
- Stechpalme, Kirschlorbeer
- Feuerdorn, Zierquitte
- Kuchenbaum, Trompetenbaum
- Blumenesche, Blumenhartriegel
- Magnolie, Zierkirsche
- Kugelrobinie, Rotdorn
- Zierapfel, Zierpflaume, Zierbirne
- Ahorne, Linden in versch. Sorten
- vielblütige Rose
- Haselnuss, Holunder
- Felsenbirne, Hundsrose
- Schlehe, Pfaffenhütchen
- Erbsenstrauch, Kornellkirsche
- Blasenspiere, Heckenkirsche
- weidenblättrige Felsenmispel
- Hartriegel, Weißdorn
- Liguster, Kreuzdorn
- Feldahorn, Spitzahorn, Eberesche
- Hainbuche, Rotbuche
- Stieleiche, Linde

Zur Sicherung der Anpflanzungen sind diese mit folgenden Mindestqualitäten vorzunehmen:

bei Verkehrsbegleitgrün - in der Qualität ohne Ballen, Höhe 30/40 cm

bei Solitärpflanzungen - in der Qualität ohne/mit Ballen,

Höhe 100/150 cm

bei Bäumen - im Stammumfang 18/20 cm.

Für die Erstbepflanzung sind 1,5 Gehölze pro m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Auf immergrüne Nadelgehölze wie Lebensbaum und Scheinzypresse ist in Pflanzungen des Plangebietes zu verzichten, da diese nicht der Standorttypik entsprechen.

#### **d) Zusammenfassung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ kann nach Bestandserfassung und Bewertung festgestellt werden, dass es bei Realisierung der Planung zu keiner erheblichen und dauerhaft nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung kommen wird.

Die vor einigen Jahren rückgebauten mehrgeschossigen Gebäude haben große Brachflächen hinterlassen, die derzeit als Stellflächen für PKW und Busse dienen.

Durch die Ausweisung und Neugestaltung der Bauflächen einschließlich der Grüngestaltung unbebauter Flächen wird ein in den letzten Jahren entstandener baulicher Missstand beseitigt.

Die neuen Trauf- und Firshöhen der Baukörper sowie die bauliche Auslastung der Grundstücke sind dem Standort und den Zielstellungen mehrerer von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bereits beschlossener Konzepte (Einzelhandelsfachplan, Managementplan Altstadt sowie Parkraumkonzept) angepasst.

Dabei war es notwendig Kompromisse einzugehen, die sich insgesamt betrachtet positiv auf die zukünftige Stadtentwicklung auswirken.

Die das Plangebiet prägenden Sichtachsen auf den Schutzgegenstand UNESCO-Welterbe mit dem Verlauf ehemaliger Stadtbefestigungsanlagen, der ursprünglichen Quartierstruktur und dem sich in den letzten Jahrzehnten entwickelten Großgrün bleiben erhalten, werden in der Planung qualitativ aufgewertet sowie städtebaulich betont.

Die fuß- und radläufigen Wegebeziehungen werden ausgebaut, so dass eine Verknüpfung zwischen Stadtkern, Außenring und darüber hinaus Richtung Wismar Süd gewährleistet ist. Das Gleiche gilt für die Vernetzungen der Freiräume die in dieser Planung angedacht sind: vom Lindengarten über die Grünfläche an der ehemaligen Stadtmauer bis zur Schützenwiese.

Dazu ist der entsprechende Erhalt von gesunden Großbäumen in den Festsetzungen berücksichtigt sowie gleichfalls das Anpflanzen von neuen Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Flächen.

Durch die Ausweisung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet werden neben dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen weitere wichtige Zusammenhänge

und Entwicklungen von Flora und Fauna geschaffen. Was die Gesamtentwicklung dieses so sensiblen Bereiches am Rande des historischen Stadtzentrums angeht, ist durch die Planung eine Aufwertung in der Flächenzuordnung und Gestaltung zu verzeichnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin ein städtebaulicher Missstand bleiben, ohne abgestimmtes Entwicklungspotential in Bezug auf Infrastruktur Wirtschaft und Tourismus.

Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung der rückgebauten Flächen wird die Planung begrüßt und bietet eine optimale Möglichkeit, mehrere öffentliche als auch private Nutzungen und Interessen zu vereinen. Die vorgelegte Planung wird als sinnvoll und umweltverträglich eingeschätzt.

#### **4. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

##### **4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte**

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b> (Bruttobauland)		<b>5,32 ha</b>	<b>100 %</b>
<b>1.</b>	<b>Nettobauland</b>	<b>1,98 ha</b>	<b>37,24 %</b>
1.1.	Wohngebiet (WA)	1,08 ha	20,38 %
	WA 1	0,14 ha	
	WA 2	0,64 ha	
	WA 3	0,30 ha	
1.2.	Sonstiges Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum (SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum)	0,44 ha	8,25 %
1.3.	Sonstiges Sondergebiet Parkpalette (SO Parkpalette)	0,46 ha	8,61 %
<b>2.</b>	<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>2,70 ha</b>	<b>50,80 %</b>
3.1.	Straßenverkehrsfläche	2,10 ha	39,47 %

3.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
Stellplatzanlagen	0,56 ha	10,50 %
Fußgängerbereich	0,04 ha	0,83 %
<b>3. Öffentliche Grünfläche</b>	<b>0,63 ha</b>	<b>11,92 %</b>

#### **4.2. 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:  
ausgefertigt am:

Thomas Beyer  
Bürgermeister  
Hansestadt Wismar

Anlage zur Begründung,  
Pkt. 3 Umweltbericht

## Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Der Bebauungsplan setzt Bauflächen, Verkehrsflächen, private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Aufgrund ihrer unterschiedlichen Eingriffsfolgen, sind diese Flächen im Einzelnen den u.a. Auswirkungskategorien zuzuordnen.

Das verwendete Verfahren zur Ermittlung des Eingriffs sieht zunächst die Ableitung eines konkretisierten, biotoptypenbezogenen Kompensationserfordernisses vor (Spalten F der nachfolgenden Tabellen). Die Ableitung erfolgt aus der Wertstufe der Biotoptypen und Spalten E der nachfolgenden Tabellen). Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die gewählten Werte für das Kompensationserfordernis.

<b>Biotoptypencode</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Kompensationserfordernis</b>
PHZ	Siedlungshecke einheimische Gehölze	1	1,5
PER	Artenarmer Zierrasen	-	0,5
RTT	Ruderale Trittflur	1	1
PEB	Beet/Rabatte	-	0,5
OVL	Straße	-	0
OE	Bebauung	-	0
OVP	Parkplatz, teilversiegelt	-	0
OVF	Fuß-Rad-Weg, versiegelt	-	0
BBA	Älterer Einzelbaum	4	8
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1	1,5

Für vollständig versiegelte Biotoptypen wird aufgrund der fehlenden Lebensraumfunktion als Kompensationserfordernis der Wert 0 gewählt. Für artenarme Zierrasen und Beete/Rabatte wird eine geringe verbliebene ökologische Funktion mit dem Kompensationserfordernis von 0,5 gewürdigt. Die übrigen Biotoptypen wird aufgrund ihrer spezifischen Ausprägung jeweils der unterste Wert der Bemessungsspanne angesetzt. Die älteren Einzelbäume erfüllen mit einem Stammdurchmesser von 0,5 m gerade die Anforderungen zur Einordnung in die Kategorie „Älterer Einzelbaum“. Die ruderale Trittflur weist lediglich Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung auf.

## **Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung**

Biotopbeseitigungen durch Flächenversiegelung sind in den festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen zu erwarten. Hinsichtlich des Umfangs der Flächenversiegelung ist für die Verkehrsflächen von einer 100%igen Versiegelung auszugehen. Der Versiegelungsanteil innerhalb der Bauflächen richtet sich nach dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung lässt sich aus der Grundflächenzahl ableiten. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für das Gebiet WA 2 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Nach § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung um 50 % zulässig, sodass eine faktische GRZ von 0,6 zu berücksichtigen ist.

Für die Gebiete WA 1 und WA 3 ist nach § 17 (2) BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für WA 1 ist als städtebauliches Ziel die Erhaltung der vorhandenen Villenbebauung definiert. Aufgrund der bestehenden Ausschöpfung der geplanten GRZ durch die vorhandene Bebauung ist eine Veränderung hier somit nicht zu erwarten. Zudem wären Veränderungen bilanzneutral, da das Gebiet auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche bereits weitgehend versiegelt ist. Das Gebiet WA 1 wird somit in der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Für WA 3 ist eine Überschreitung der GRZ um 50 % aufgrund der bereits angewandten Ausnahmeregelung nach § 17 (2) nicht mehr zulässig.

Nicht berücksichtigt wird darüber hinaus die Festsetzung der östlichen Grünfläche an der Dr.-Leber-Straße, weil diese Bereiche bereits den geplanten Nutzungen qualitativ und quantitativ entsprechen und somit keine relevante Änderung zu erwarten ist.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen werden die vorhandenen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO als rückzubauende Anlagen angerechnet. Hierdurch ergibt sich somit ein Entsiegelungs- und Aufwertungspotenzial.

Die verbleibenden Flächenanteile der Baugebiete sind als zukünftige Hausgärten bzw. gleichwertige Gartenanlagen (PER/PEB) einzustufen. Diese Flächen sind hinsichtlich der Flächenversiegelung nicht zu berücksichtigen. Ebenso sind die festgesetzten privaten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc. einzustufen.

Bei der Ermittlung des Eingriffs durch Versiegelung ist der vorhandene Versiegelungsgrad zu berücksichtigen. Die bereits vorhandene Bebauung in den Baugebieten bedingt bereits eine teilweise Ausschöpfung der Grundflächenzahl. Als Eingriff sind lediglich noch die verbleibenden, noch nicht ausgeschöpften Anteile der Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Für die einzelnen Gebiete ergeben sich folgende zusätzliche Versiegelungsanteile:

Gebiet	Festgesetzte Grundflächenzahl	Rechnerische, „faktische“ GRZ	Vorhandener Bauungsanteil	Maximal zusätzlicher Versiegelungs-/Entsiegelungsanteil
WA 2	0,4	0,6	0,57	0,03
WA 3	0,6	0,6	0,44	0,16
Verkehr	1,0	-	0,95	0,05
SO	0,8	-	0,95	-0,15
Grün	0,0	-	0,11	-0,11

Für die geplanten Sondergebiete ist der mögliche Versiegelungsgrad durch die vorhandene Nutzung bereits überschritten. Eine weitere Versiegelung ist somit nicht möglich. In diesen Bereichen ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen von einem Entsiegelungsanteil auszugehen, der im Folgenden den Versiegelungsanteilen in anderen Bauflächen gegenübergestellt wird.

In der folgenden Tabelle ergeben sich für die in den einzelnen Teilbereichen vorhandenen Biotoptypen (Spalte A) die **zusätzlichen Versiegelungen** bzw. **Entsiegelungen** (Spalte D) als Produkt aus der vorhandenen Gesamtbiotopfläche (Spalte B) mit dem ermittelten zusätzlichen Ver- bzw. Entsiegelungsanteil (Spalte C).

	A	B	C	D	E	F	G
Teilbereich	Biotoptyp	Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	Max. zusätzlicher Versiegelungsanteil	Max. zusätzlich versiegelbare Fläche (B x C) [m <sup>2</sup> ]	Wertstufe	Kompensationsanfordernis	Flächenäquivalent für Kompensation
WA 2	PER	1036	0,03	31	-	0,75	23
	PHZ	410	0,03	12	1	1,5	18
	RTT	1200	0,03	36	1	1	36

WA 3	PER	1517	0,16	243	-	0,75	182
Verkehr	PHZ	91	0,05	5	1	1,5	8
	PEB	315	0,05	16	-	0,75	12
	PER	309	0,05	15	-	0,75	11
Summe Kompensationsbedarf							290
Teilbereich	Biotoptyp	Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	Max. Entsiegelungsanteil	Max. entsiegelbare Fläche (B x C) [m <sup>2</sup> ]	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent für Kompensation
SO	OV*	8507	0,15	1276	0,5	0,3	191
Grün	OV*	3835	0,11	429	0,5	0,3	64
Summe Kompensationsplanung							255
Bilanz (Kompensationsplanung – Kompensationsbedarf)							-35

Das Flächenäquivalent für Kompensation (Bedarf) (Spalte G) wird nach der folgenden Formel ermittelt:

Ermittelte Fläche des betroffenen Biototyps x Konkretisiertes biototypenbezogenes Kompensationserfordernis, inkl. Zuschlag Versiegelung und Freiraumbeeinträchtigungsfaktor = **Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)**

Dabei ist als Zuschlag für die Versiegelung der Wert 0,5 zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im B-Plangebiet wird für den Freiraumbeeinträchtigungsfaktor der Wert 0,75 gewählt.

Das Flächenäquivalent für Kompensation (Planung) (Spalte G) wird nach der folgenden Formel ermittelt:

Ermittelte Fläche des Zielbiotops x Konkretisiertes maßnahmenbezogene Kompensationswertzahl, inkl. Zuschlag Entsiegelung und Leistungsfaktor = **Kompensationsflächenäquivalent (Planung)**

In den nicht versiegelbaren Bereichen der Bauflächen bzw. im Bereich der geplanten Grünfläche wird als zukünftiger Biototyp Beet/Rabatte bzw. artenarmer Zierrasen mit der Wertstufe 0,5 berücksichtigt. Als Zuschlag für die Entsiegelung wird 0,5 berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im B-Plangebiet wird für den Leistungsfaktor der Wert 0,3 gewählt.

Zu kompensieren sind zusätzlich die Verluste von Einzelbäumen. Insgesamt wird der Großteil der vorhandenen Einzelbäume durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen im Bestand gesichert. Nicht erhalten werden können insgesamt 16 jüngere Einzelbäume (BBJ) und 1 älterer Einzelbaum (BBA). Für die jüngeren Einzelbäume ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 1,5, für die älteren Einzelbäume von 8. Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf in Höhe von 32 Einzelbäumen.

### **Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust / Biotopbeeinträchtigungen**

Die vorgesehenen Nutzungsfestsetzungen regeln im Wesentlichen die bereits vorhandenen Nutzungen neu. Eine wesentliche Änderung der daraus resultierenden Beeinträchtigungen auf das direkte Umfeld der geplanten Nutzungen oder auf das Umfeld des Planbereichs ist nicht ableitbar.

### **Gesamtkompensationserfordernis**

Durch die Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 290. Im Zuge der Planung ergeben sich Entsiegelungspotenziale, die eine Kompensation von 255 ergeben. Demnach ergibt sich ein Kompensationsdefizit innerhalb des Plangebietes von 35.

Zu kompensieren sind zusätzlich die Verluste von Einzelbäumen. Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 32 Einzelbäumen. Im Plangebiet sind 6 Baumpflanzungen festgesetzt. In der Bilanz verbleibt ein Defizit von 26 Einzelbäumen.

Nachtrag: Durch die Festsetzung zum Anpflanzen von mindestens 20 Einzelbäumen auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Stellplatzanlage und von mindestens sechs Einzelbäumen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette wird dieses ermittelte Defizit ausgeglichen.

#### Hinweise:

Die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Gutachten (z.B. Schallschutz, Artenschutz) sowie aufgeführte Regelwerke (z.B. DIN) sind im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung einsehbar. Informelle Planungen als Grundlage für die Bauleitplanung (z.B. Städtebaulicher Rahmenplan Wismar Ost, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Gutachten Wall- und Festungsanlagen) sind ebenfalls im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung sowie im Internet unter [www.wismar.de](http://www.wismar.de) einsehbar.