

# Gemeinde Hornstorf

## HO/624/2026

Beschlussvorlage  
öffentlich

Stellungnahme zum Bebauungsplan 89/24 "Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr - Poeler Straße/Ladestraße" der Hansestadt Wismar  
(Entwurf vom 25.02.2026)

Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten über die Veröffentlichung der Planung im Internet in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung im Bauamt gemäß § 3 (2) BauGB  
hier: Beteiligung als Nachbargemeinde

Organisationseinheit: Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 30.03.2026 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Hornstorf (Entscheidung)	23.04.2026	Ö

### Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 98/24 „Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr – Poeler Straße/Ladestraße“ der Hansestadt Wismar (Entwurf vom 25.02.2026) gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken.

### Sachverhalt

Frist: 30.04.2026

Hinweis: keine vorherige Beratung im Bauausschuss, da sonst verfristet.

Eingang der Beteiligung erst am 30.03.2026 per E-Mail

### Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

### Anlage/n

1	B89_Bekanntmachung_Beteiligung der Öffentlichkeit_28.03.2026 (öffentlich)
2	Entwurf_B-Plan (öffentlich)

3	Entwurf_Begründung (öffentlich)

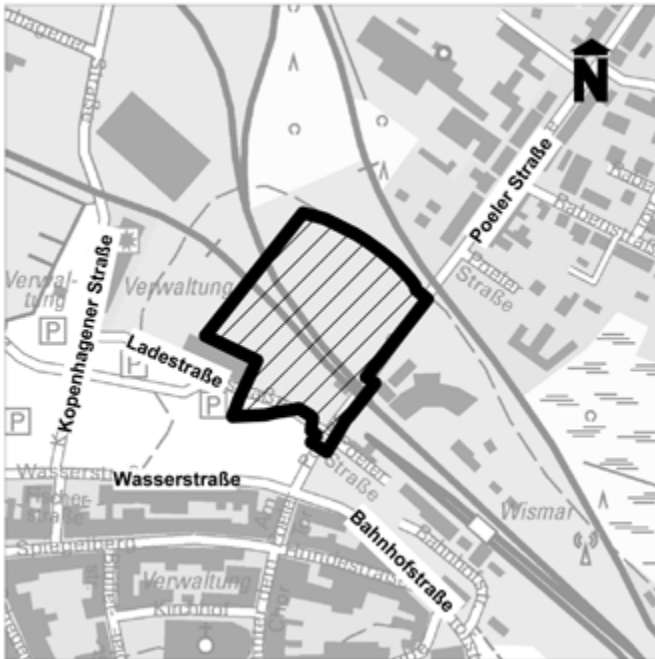
## Amtliche Bekanntmachung Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr – Poeler Straße/Ladestraße“  
Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89/24 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Gleistrasse der Deutschen Bahn AG
- im Osten: durch die Poeler Straße
- im Süden: durch die Ladestraße und den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB)
- im Westen: durch Flächen des Seehafens sowie den denkmalgeschützten Güterschuppen

Die Planbereichsgrenzen sind dem abgedruckten Plan zu entnehmen. Das Plangebiet ist schraffiert dargestellt.



Der von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung am 26.03.2026 gebilligte und zur Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmte – Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr – Poeler Straße / Ladestraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) inklusive der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,

- die dazugehörige Begründung,
- die vorliegenden Fachgutachten,
- die bereits vorliegenden Stellungnahmen sowie
- der Inhalt dieser Bekanntmachung

sind in der Zeit vom **30.03.2026 bis einschließlich 30.04.2026** auf den Internetseiten der Hansestadt Wismar unter der Adresse: [www.wismar.de/oeffentlichkeitsbeteiligung](http://www.wismar.de/oeffentlichkeitsbeteiligung) sowie über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> zugänglich.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen im oben genannten Zeitraum während der Dienststunden (Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und Donnerstag 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, 2. OG, Flur C öffentlich zur Einsichtnahme aus. Während des genannten Auslegungszeitraums besteht für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung und es können von allen an der Planung interessierten Personen Stellungnahmen zum Planentwurf schriftlich (postalisch, per E-Mail an [bauamt@wismar.de](mailto:bauamt@wismar.de), per Niederschrift im Bauamt) vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 89/24 unberücksichtigt bleiben können, wenn die Hansestadt Wismar deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauleitplanverfahren öffentliche Verfahren sind und daher alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen (Fachausschüsse, Bürgerschaft) beraten und entschieden werden, sofern dies nicht vom jeweiligen Einwender ausdrücklich eingeschränkt wird.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt.

Am Donnerstag, den 23. April 2026, findet um 16.00 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, Raum 234 ein Erörterungsgespräch statt, in dem über die Inhalte der Planung informiert wird. Es wird um telefonische Anmeldung zu diesem Erörterungsgespräch gebeten (Bauamt, Tel. 03841/251 6001).

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Sofern eine Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben wird, erfolgt keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen sind dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB“ (Art. 13 DSGVO) zu entnehmen, welches mit den Veröffentlichungsunterlagen ebenfalls zur Einsichtnahme verfügbar ist.

Wismar, den 28.03.2026

Hansestadt Wismar

Der Bürgermeister, Bauamt, Abt. Planung

### IMPRESSUM

HERAUSGEBER: Hansestadt Wismar,  
Der Bürgermeister, Pressestelle  
Anschrift: Rathaus, Am Markt 1,  
23966 Wismar, Tel.: 03841 251-9030  
V. i. S. d. P.: Marco Trunk  
Redaktion: Öffentlichkeitsarbeit /  
Pressestelle, Stadtanzeiger  
Tel.: 03841 251-9039,  
E-Mail: [stadtanzeiger@wismar.de](mailto:stadtanzeiger@wismar.de)

### ERSCHEINUNGSWEISE:

1x monatlich. Der Stadtanzeiger wird online veröffentlicht unter [www.wismar.de/stadtanzeiger](http://www.wismar.de/stadtanzeiger).

Anmeldung zum Newsletter:  
[www.wismar.de/Bürger/Stadtanzeiger-Stadtleben/Newsletter](http://www.wismar.de/Bürger/Stadtanzeiger-Stadtleben/Newsletter)

In gedruckter Form liegt der Stadtanzeiger

- im Rathaus,
  - im BürgerServiceCenter,
  - in der Tourist-Info,
  - in der Stadtbibliothek,
  - im Bauamt,
  - beim EVB, Werftstraße 1
  - beim DSK, Hinter dem Chor 9
- zur kostenlosen Einsicht oder Mitnahme aus.

Der Stadtanzeiger kann darüber hinaus einzeln oder im Abonnement jeweils beim oben genannten Herausgeber gegen Erstattung der Auslagen bezogen werden. Vervielfältigung und Nutzung der hier veröffentlichten Fotos, Bilder, Grafiken und Texte nur mit schriftlicher Genehmigung des Urhebers.





# **SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR**

über den

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 89/24**

**„SONSTIGES SONDERGEBIET ÖFFENTLICHE  
VERWALTUNG UND FEUERWEHR – POELER STRASSE /  
LADESTRASSE“**

## **BEGRÜNDUNG**

## **ENTWURF ZUR AUSLEGUNG**

Bearbeitungsstand 25.02.2026



**Planverfasser:**

Hansestadt Wismar  
Bauamt – Abteilung Planung  
Kopenhagener Straße 1  
23966 Wismar  
Tel.: 03841 – 251 – 6001  
Mail: [bauamt@wismar.de](mailto:bauamt@wismar.de)

## **Inhalt**

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes .....	4
1.3 Rechtsgrundlagen.....	4
1.4 Übergeordnete formelle und informelle Planungen .....	5
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern .....	6
1.4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg .....	7
1.4.3 Flächennutzungsplan und bestehendes Planrecht.....	13
1.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	15
<b>2. Planungsbericht</b> .....	<b>16</b>
2.1 Ausgangssituation .....	16
2.2 Städtebauliches Konzept .....	18
2.3 Festsetzungen zur Bebaubarkeit.....	19
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	19
2.4 Festsetzungen zum Verkehr und zur technischen Infrastruktur .....	23
2.4.1 Verkehrsflächen .....	23
2.4.2 Ver- und Entsorgung .....	28
2.4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	31
2.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz .....	31
2.6 Grünordnerische Festsetzungen .....	36
2.6.1 Maßnahmen zur Bepflanzung / Anpflanzungen.....	36
2.6.2 Gebäudebegrünung.....	38
2.7 Festsetzungen nach Landesrecht .....	38
2.7.1 Örtliche Bauvorschriften .....	38
2.8 Nachrichtliche Übernahmen .....	39
2.9 Hinweise .....	40
<b>3. Umweltbelange</b> .....	<b>43</b>
<b>4. Maßnahmen zur Planverwirklichung</b> .....	<b>48</b>
<b>5. Flächenbilanz</b> .....	<b>48</b>
<b>6. Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>48</b>
<b>7. Ausfertigung</b> .....	<b>49</b>

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr – Poeler Straße / Ladestraße“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

#### Anlass der Planung

Die Hansestadt Wismar plant den Neubau einer Feuerwache und eines Verwaltungsgebäudes. Die Berufsfeuerwehr sowie Teile der Stadtverwaltung haben ihren Sitz derzeit innerhalb der historischen Altstadt. Insbesondere bei der bestehenden Feuerwache (Scheuerstraße 2) besteht eine untragbare Situation. Mit fast 100 Jahren Standzeit ist dieses nicht mehr für die Anforderungen einer modernen Berufsfeuerwehr und deren Fahrzeuge geeignet. Eine Instandsetzung des Gebäudes wurde untersucht, ist jedoch aufgrund der vorhandenen Kubatur nicht an die heutigen Bedürfnisse einer Berufsfeuerwehr anpassbar, sowohl im Hinblick auf die Arbeitsstättenrichtlinien und den Brandschutz als auch vor dem Hintergrund der Pflichten und den Anforderungen aus dem Landeskatastrophenschutz. Auch die Lage in der historischen Altstadt (Wohnumfeld, Erschließungsnetz, Straßenverhältnisse, Alarmfahrten und Ausrückzeiten) ist nicht mehr zielführend. Darüber hinaus sind die publikumsintensiven kommunalen Servicedienstleistungen an mehreren Standorten (Scheuerstraße 2, Am Markt 1 und 11) und in teils veralteten Gebäuden verteilt. Die bestehenden räumlichen Bedingungen und Kapazitäten entsprechen auch hier keinem zeitgemäßen Arbeitsumfeld.

Diese Missstände sowie die gesamtstädtische Feuerwehrbedarfsplanung veranlassten die Hansestadt Wismar einen Standort für den Neubau zu suchen, der nördlich der historischen Altstadt auf einem Areal ehemaliger Bahnbetriebsflächen in zentraler und verkehrsgünstiger Lage gefunden wurde.

#### Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Errichtung eines erforderlichen Neubaus für die öffentliche Verwaltung sowie die Berufsfeuerwehr der Hansestadt Wismar. In städtebaulicher Hinsicht soll dem bestehenden städtebaulichen Missstand begegnet werden, ein brachliegendes innerstädtisches Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen und den Stadtraum nördlich der Altstadt mit einem neuen Baukörper weiter zu strukturieren. Der Neubau selbst dient folgenden Zwecken:

- Verbesserung der flächendeckenden Feuerwehrversorgung durch optimierte Alarmfahrten und Ausrückzeiten in direkter Anbindung an das städtische Hauptstraßennetz (Poeler Straße, Ladestraße, Wasserstraße, Bahnhofstraße)
- Verbesserung der räumlichen und organisatorischen Arbeitsbedingungen für das Verwaltungs- und Feuerwehrpersonal gemäß den geltenden Fachanforderungen und -vorschriften
- Optimierung der Servicedienstleistungen der Hansestadt Wismar durch Bündelung der publikumsintensiven Anlaufstellen an einem Standort (One-Stop-Strategie für die Bürgerinnen und Bürger)

#### Erfordernis der Planung

Der geplante Standort für den Neubau befindet sich im unbeplanten Innenbereich des Wismarer Zentrums. Aufgrund der Lage in einem Umfeld das sowohl durch den Denkmalschutz (UNESCO-Welterbe Wismarer Altstadt, Einzelgebäude, Sichtbezüge auf die Altstadt) als auch von Hauptverkehrsinfrastrukturen (Hauptverkehrsstraßen, ZOB, Bahnhofsumfeld, Bündelung des ruhenden

Verkehrs) geprägt ist, bestehen besondere Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung und behutsamen Einbindung des neuen Baukörpers. Darüber hinaus bedarf es der Regelung fachlicher Aspekte – u.a. zum Verkehr, Schallschutz, Hoch- und Trinkwasserschutz – und somit der Aufstellung dieses Bebauungsplans.

#### Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung und damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Voraussetzungen werden hierbei wie folgt erfüllt:

- Das Planvorhaben dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich
- Die zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
- Die Belange nach der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie nach § 50 Satz 1 BImSchG werden nicht berührt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. In diesem kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird der geltende Bebauungsplan Nr. 12/91/1 „Sondergebiet Zentraler Omnibusbahnhof“ in seinem nordöstlichen Teilbereich überplant, der derzeit eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festsetzt und nun hinsichtlich der vorhandenen Verkehrsflächen und der geplanten Erschließung des Baugrundstücks neu festzusetzen ist.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Fläche für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge – hier Bahnanlagen – dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Parallel zum Bebauungsplan ist ein gesondertes Verfahren zur Freistellung ehemals bahnbetrieblich genutzter und nicht mehr benötigter Bahnflächen durchgeführt worden (Freistellungsverfahren gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz). Der Antrag auf Flächenfreistellung erfolgte am 25.01.2025 durch die DB Netz AG an das Eisenbahnbundesamt (EBA). Mit Bescheid vom 06.02.2026 hat das Eisenbahn-Bundesamt die Flurstücke 3613/88, 3613/89, 3613/90, 3615/5 und 3615/6 mit Wirkung zum 09.03.2026 von den bisherigen Bahnbetriebszwecken freigestellt, wodurch das vollständige Baugrundstück für die Neubebauung freigegeben ist.

## 1.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Hansestadt Wismar, nordwestlich angrenzend zum Bahnhof an der Poeler Straße sowie nordöstlich der Altstadt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha und beinhaltet vollständig die Flurstücke 3613/75, 3613/78, 3613/80, 3613/81, 3613/85, 3613/88, 3613/89, 3613/90, 3613/93, 3613/94, 3613/106, 3613/109, 3613/112, 3613/113, 3613/114, 3613/115, 3613/116, 3613/117, 3613/118, 3614/9, 3614/21, 3614/22, 3615/4, 3615/5, 3615/6, 3615/8, 3615/9, 3615/10, 3615/11, 3622/20, 3622/25, 3631/10, 3631/11, 3631/12, 3631/13 und 4494/68 der Gemarkung Wismar, Flur 1 sowie anteilig die Flurstücke 3613/101, 3613/103, 3613/107, 3613/108, 3613/110, 3614/11, 3622/24 und 4494/69 der Gemarkung Wismar, Flur 1. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: von den Schienentrassen der Deutschen Bahn AG und des Seehafens

im Osten: durch die Poeler Straße

im Süden: durch den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB)

im Westen: durch Flächen des Seehafens und die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Güterabfertigungshalle.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung bzw. dem Luftbild zu entnehmen.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (© GeoBasis DE/M-V 2025), eigene Darstellung

## 1.3 Rechtsgrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V, S. 130),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V, S. 130, 136).

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und DIN-Normen können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 in 23966 Wismar, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die amtliche Liegenschaftskarte vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2025) sowie der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 vom Vermessungsbüro Siwek (Wismar, Juli 2024).

#### **1.4 Übergeordnete formelle und informelle Planungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP 2016) formuliert und werden u.a. im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) konkretisiert. Im Folgenden sind die für den Bebauungsplan relevanten Ziele der Landes- und Regionalplanung aufgeführt. Weiterhin sind Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

### 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

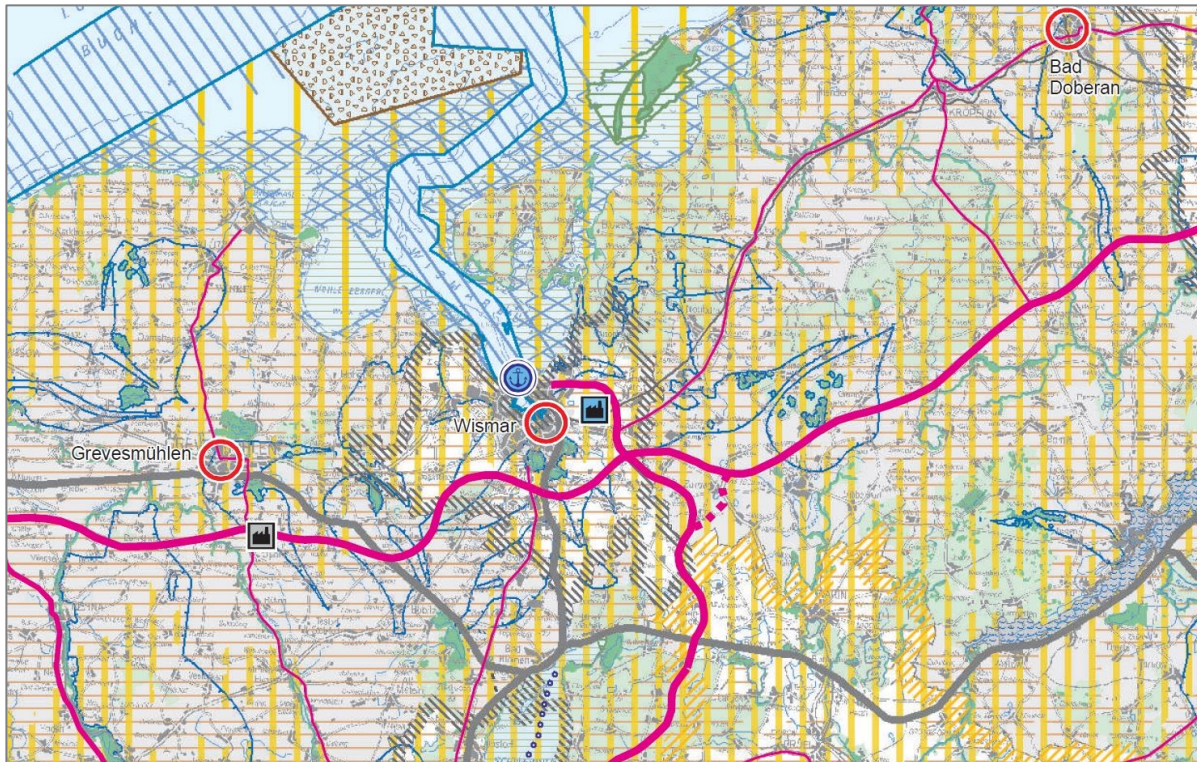


Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Das **Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** ist in der Fassung vom 27.05.2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V (GVOBl. M-V Nr. 11/2016, S. 322) am 08.06.2016 veröffentlicht worden und am 09.06.2016 in Kraft getreten. Das Landesraumentwicklungsprogramm stellt eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern dar. Es enthält Programmsätze mit Zielen der Raumordnung, die letztabgewogen sind, und Grundsätzen der Raumordnung, die einer Abwägung noch zugänglich, aber mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen sind. Im Landesraumentwicklungsprogramm wird z.B. festgelegt, welche Infrastrukturmaßnahmen wo vorzusehen sind, in welchen Gebieten bestimmte Nutzungen vorzugsweise ihren Standort finden sollen und inwieweit besondere Gebiete für oder gegen bestimmte Nutzungen zu schützen sind. Das LEP 2016 trifft in seinen zeichnerischen Darstellungen folgende Aussagen zur Hansestadt Wismar:

- In der Hansestadt Wismar wird ein Mittelzentrum dargestellt
- Die Hansestadt Wismar bildet den Kern des Stadt-Umland-Raums Wismar
- Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden der landesweit bedeutsame Seehafen sowie die Entwicklung eines Großgewerbestandortes für hafenauffine Industrie- und Gewerbeunternehmen
- Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesautobahnen (A14, A20) und Bundesstraßen (B105, B106, B208) sowie die Schienenverkehrswege in Richtung Rostock und Schwerin
- Die Hansestadt Wismar wird als Vorbehaltsgebiet für Tourismus dargestellt
- Die Hansestadt Wismar wird in Teilgebieten als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung dargestellt.

## 1.4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

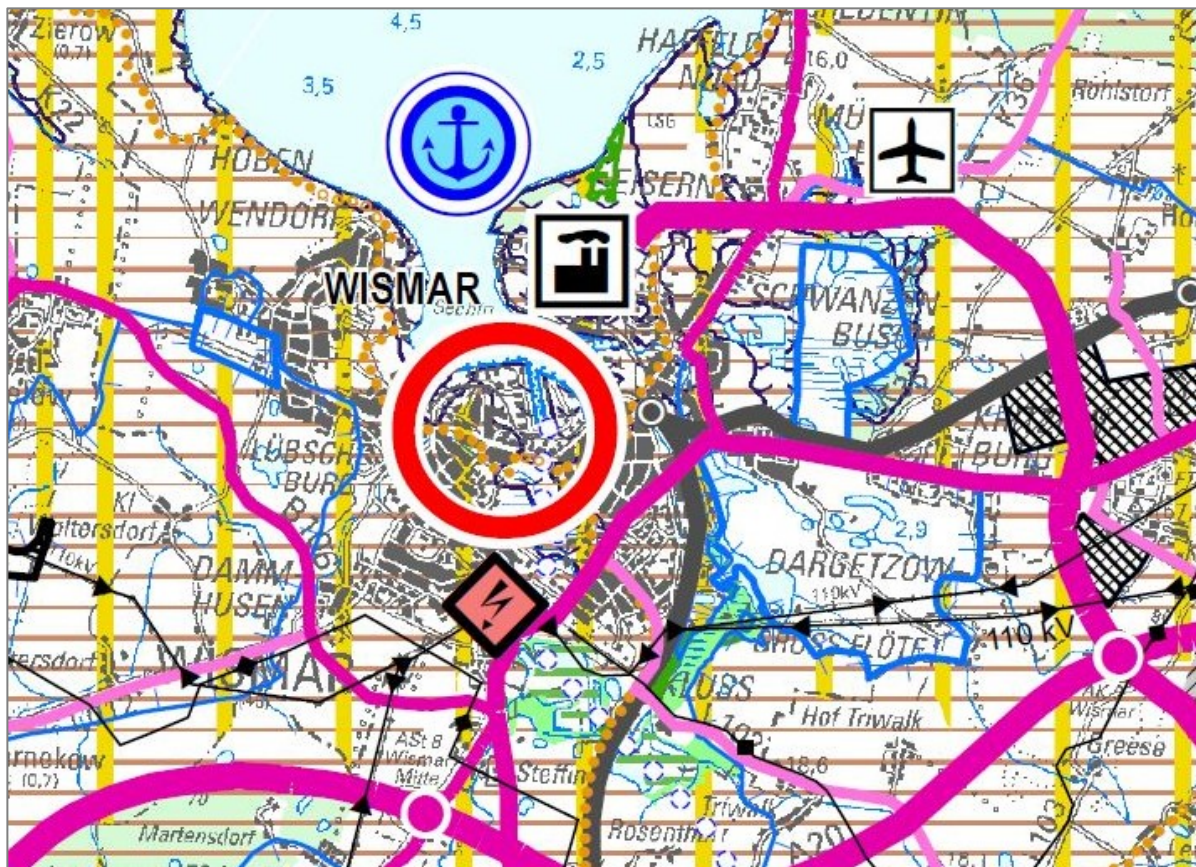


Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

Das auf dem Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) aufbauende Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) trat per Landesverordnung am 31. August 2011 in Kraft. Das RREP WM konkretisiert für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung für Mecklenburg-Vorpommern und wird daher für die weitere Betrachtung als wesentliches Raumentwicklungsprogramm herangezogen. Mittelzentren wie Wismar sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Bezogen auf den Bebauungsplan werden die raumordnerischen Ziele und Grundsätze im RREP WM wie folgt untersetzt:

### Zentrale Orte – Mittelzentrum

Als raumordnerisches Ziel wird die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen festgelegt (Kapitel 3.2.1 (3+5) RREP WM), in Verbindung mit dem Grundsatz, dass „zur nachhaltigen, räumlich geordneten Entwicklung Westmecklenburgs [...] Zentrale Orte [u.a.] als [...] Standorte für Einrichtungen zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Gütern, [sowie] Zentren der Verwaltungsinfrastruktur vorrangig so gesichert und ausgebaut werden, dass sie ihre überörtlichen Aufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen können.“ (Kapitel 3.2 (1) RREP WM)

Die Planung für ein neues Verwaltungs- und Feuerwehrgebäude dient der Verbesserung der öffentlichen Verwaltungsinfrastruktur und Daseinsvorsorge und stärkt somit den Verwaltungsstandort Wismar gemäß seinen zentralörtlichen Aufgaben.

### Vorbehaltsgebiet Tourismus – Städte- und Kulturtourismus

Die Bedeutung Wismars für den Städte- und Kulturtourismus ergibt sich vornehmlich aus dem „UNESCO-Welterbe Altstadt Wismar“ und wird wie folgt begründet: *„Aufgrund der zahlreichen Sehenswürdigkeiten der vom Zweiten Weltkrieg verschonten westmecklenburgischen Städte mit ihren historischen Altstadtkernen, bedeutenden Baudenkmalern, Kirchen, Museen und Parkanlagen spielt der Städte- und Kulturtourismus eine besondere Rolle. [...] Insbesondere sollen in folgenden Städten die Potenziale für den Städte- und Kulturtourismus gesichert und weiter erschlossen werden: Hansestadt Wismar mit der gesamten Altstadt als UNESCO-Welterbestätte“* (Kapitel 3.1.3 (6) RREP WM). Der Grundsatz entfaltet für den Bebauungsplan eine indirekte Wirkung, da sich das Plangebiet in einem sensiblen städtebaulichen Umfeld mit Prägung durch die Wismarer Altstadt befindet. Hierdurch werden städtebauliche Vorgaben an die Planung und den Neubau gestellt, um die nördliche Altstadtkulisse in ihrer Gesamtwirkung zu erhalten.

### Siedlungsentwicklung

Gemäß der geltenden Teilfortschreibung des Kapitels 4.1 „Siedlungsentwicklung“ vom 07. Juni 2024 werden, bezogen auf das Planvorhaben, folgende Ziele (**Z**) und Grundsätze für eine nachhaltige, klimafolgenangepasste und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung formuliert:

- *Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. [...] (**Z**)*
- *Die Siedlungsentwicklung soll unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Energie, Ressourcen und Fläche vollzogen werden. Um die Neuversiegelung zu verringern, soll in der ganzen Region ein flächensparendes Bauen angestrebt werden.*
- *Um den siedlungsbezogenen Herausforderungen des Klimawandels in Form von Starkregenereignissen, Stürmen, Überschwemmungen und Überflutungen, Hitze und Dürre zu begegnen, sollen durch die Kommunen geeignete formelle und informelle Anpassungsstrategien umgesetzt werden*
- *Sowohl bei neuen Siedlungsvorhaben als auch beim vorhandenen Siedlungsbestand sollen Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Erzeugung regenerativer Energie umgesetzt werden*
- *Städtebauliche Maßnahmen und Architektur sollen den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem prägenden Ortsbild sowie den bauhistorischen und regionalen Charakteristika angepasst werden.*

Den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen wird bspw. durch die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche zugunsten einer öffentlichen Infrastruktureinrichtung der Daseinsvorsorge entsprochen. Darüber hinaus werden die Anforderungen an den Hochwasserschutz, die Nutzung regenerativer Energien, die Klimafolgenanpassung sowie das denkmalgeprägte Umfeld im Besonderen berücksichtigt und in die Planung integriert.

### Daseinsvorsorge

Der Neubau eines Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes dient der Erfüllung zentralörtlicher Aufgaben und Funktionen der Hansestadt Wismar sowie im Rahmen des Katastrophenschutzes auch für ihren Verflechtungsraum: *„In allen Teilräumen der Planungsregion sollen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen der technischen und sozialen Infrastruktur bedarfsorientiert, gut erreichbar und sozial verträglich in guter Qualität vorgehalten werden. Dabei soll eine Grundversorgung mindestens in den Zentralen Orten gewährleistet werden.“* (Kapitel 6.1 (1) RREP WM). Die

planungsrechtliche Vorbereitung des Neubaus eines öffentlichen Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes entspricht diesem raumordnerischen Grundsatz der Bereitstellung und Sicherung von Leistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge durch Verbesserung des allgemeinen Brandschutzes und der Service-Dienstleistungen der öffentlichen Stadtverwaltung.

#### Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz

Entlang der städtischen Küstenlinie wird ein Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt und wie folgt untersetzt:

*„In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“* (Kapitel 5.3 (2) RREP WM). Dies wird damit begründet, dass in potenziell hochwassergefährdeten Bereichen bei allen Planungen Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung und zur Minderung von Schäden an Gebäuden und Einrichtungen der Infrastruktur durch eine hochwassergepasste und schadensminimierende Planung und Gestaltung bestehender und künftiger Nutzungen erfolgen sollen.

Durch die Lage an der Wismarbucht mit der Kombination von Schwingungs-, Wind- und Buchtentstau zählen die in Wismar zu erwartenden Sturmflutwasserstände zu den höchsten an der deutschen Ostseeküste. Darüber hinaus treten die Binnengewässer bei Rückstau aus der Ostsee sowie bei Starkregenereignissen über die Ufer. In Kombination mit gering ausgebauten bzw. fehlenden technischen Hochwasserschutzeinrichtungen bestehen erhöhte Hochwasserrisiken im Wismarer Stadtgebiet. Das Plangebiet befindet sich diesbezüglich in zentraler innerörtlicher Lage und somit innerhalb des dicht bebauten und stark versiegelten Siedlungsbereiches von Wismar. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ist der nördliche Bereich des Plangebiets überflutungsgefährdet – wenngleich mit niedriger Wahrscheinlichkeit im Falle eines Extremhochwasserereignisses und bei Wassertiefen bis ca. 50 cm.

Begründung – Entwurf zur Auslegung

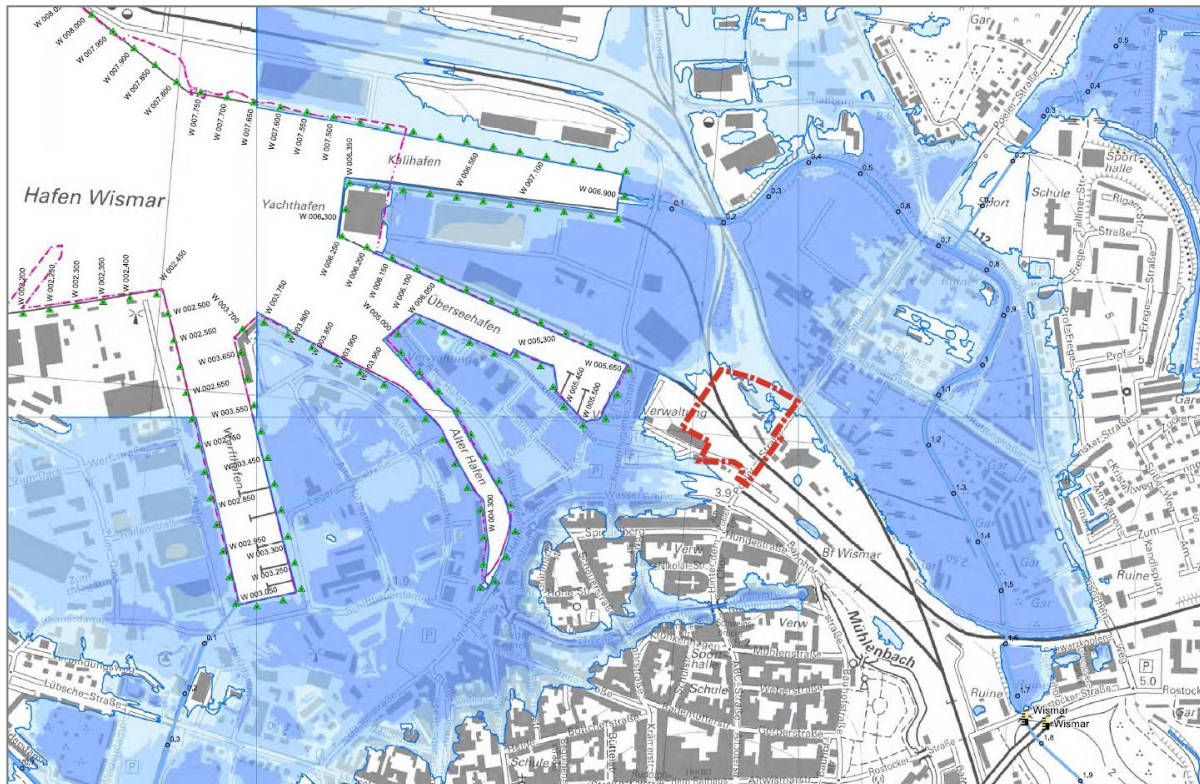


Abbildung 4: Gefahrenkarte für ein Hochwasserextremereignis (HQ<sub>extrem</sub>) mit Darstellung des Plangebietes (© Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 2019), eigene Darstellung

Für das Plangebiet ist die „Hochwasserrisikomanagementplanung Wismarbucht Ost / Insel Poel“ zu berücksichtigen. In der Zusammenfassung wurden für die Hansestadt Wismar lokale Maßnahmen identifiziert und zusammengestellt sowie Prioritäten festgelegt. Hierbei sind unter anderem die Belange des Hochwasserschutzes durch plangebietsbezogene und ergänzende gebäudebezogene Festlegungen gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sowie im Besonderen die Sicherheit von Anlagen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie von weiteren Anlagen der Infrastruktur im Hochwasserfall für Anlagen der Stadtwerke Wismar in hochwassergefährdeten Gebieten zu prüfen und zu planen. Ziel ist die Minderung von Hochwasserschäden durch Maßnahmen im Sinne des hochwasserangepassten Planens und Bauens, die auch für das Plan- und Bauvorhaben vorgesehen sind.

Dies steht im Einklang mit § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach bei Bauleitplänen, die für Innenbereiche nach § 30 und 34 BauGB aufgestellt oder geändert werden, besondere Schutzvorschriften zu beachten sind sowie mit der Forderung, dass „an der Ostseeküste und den oberirdischen Gewässern [...] insbesondere die im Zusammenhang bebauten Gebiete vor Sturmfluten und Hochwasser durch Maßnahmen und Bauwerke des Küsten- und Hochwasserschutzes gesichert werden [sollen]“ (Kapitel 5.3 (3) RREP WM). Entsprechende übergeordnete Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgen bereits entlang der innerörtlichen Hafenbeckenslinie durch eine schrittweise Erhöhung der Kaianlagen (z.B. Fertigstellung Bronkowkai in 2025/2026). Weitere Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgen innerhalb des Plangebietes und objektbezogen (vgl. Kapitel 2.3.1).

### Ressourcenschutz Trinkwasser

In der Hansestadt Wismar werden Teilgebiete als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Trinkwasser dargestellt. Das Plangebiet grenzt an ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser an, in dem „[...] Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden [soll]. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (Kapitel 5.5 (3) RREP WM). Zudem sollen „[...] Abwässer [...] entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen so gereinigt und beseitigt werden, dass eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen und eine Belastung der oberirdischen Gewässer durch Nähr- und Schadstoffeintrag weitestgehend vermieden wird.“ (Kapitel 5.5 (7) RREP WM)

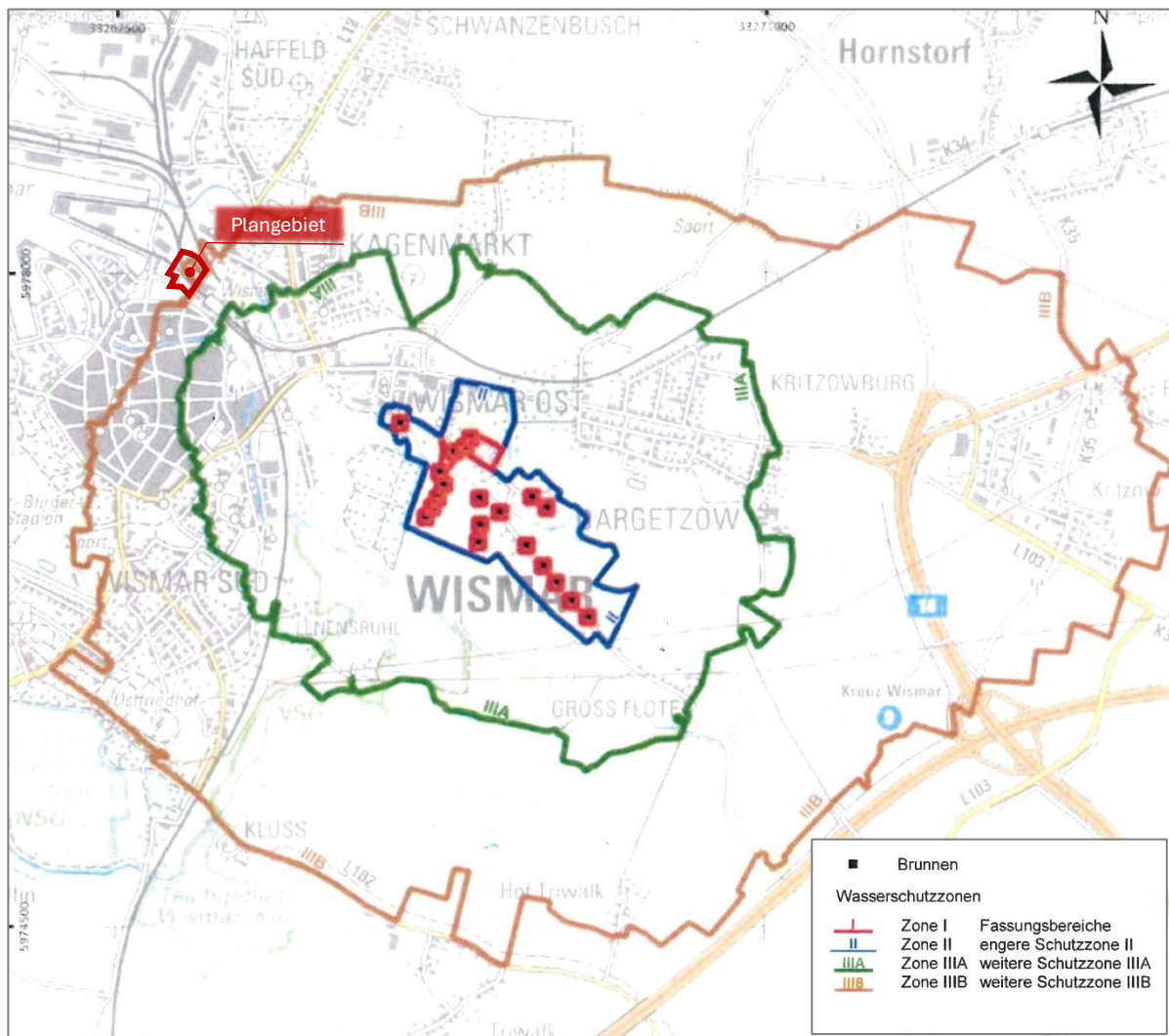


Abbildung 5: Wasserschutzgebiet für die Wasserfassung Wismar - Friedrichshof mit Darstellung des Plangebiets  
(© Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, 2020), eigene Darstellung

Für das östliche Stadtgebiet der Hansestadt Wismar ist das Trinkwasserschutzgebiet für die Wasserfassung „Wismar – Friedrichshof“ per Verordnung vom 14. Dezember 2020 festgesetzt worden. Der zentrale Bereich des Plangebietes befindet sich hierbei in der weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des Trinkwasserschutzgebietes. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sowie die

„Wasserschutzgebietsverordnung Wismar – Friedrichshofs“ (WSGVO Wismar - Friedrichshof) sind daher zu beachten. Gemäß § 3 WSGVO i.V.m. Anlage 2 bestehen für die Schutzzone IIIB grundlegende Verbote und Nutzungsbeschränkungen zugunsten des Trinkwasserschutzes. Das Plangebiet betreffend gelten hiervon folgende Ausnahmen im Sinne der Zulässigkeit des geplanten Vorhabens:

- Die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, sofern kein Gewerbe- oder Industriegebiet (Nr. 6.2)
- Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung (Nr. 6.1)
- Die Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen, wenn die Regeln der RiStWag angewendet werden (Nr. 4.1)
- Die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser, sofern diese den Anforderungen gemäß DWA-A 142 entsprechen (Nr. 3.4)
- Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (Nr. 3.7)
- Errichtung oder Erweiterung von Baustelleneinrichtungen unter Beachtung der Sicherung wassergefährdender Stoffe (Nr. 4.10)

Weiterhin verboten bleiben:

- Tiefenbohrungen (mit oder ohne Grundwasserentnahme) (Nr. 5.3)
- Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden (Nr. 5.4)
- Errichtung und Betrieb von Erdwärmekollektoren in einer Einbautiefe über 2 Meter

Im Zusammenhang mit der Ausweisung des Baugebietes sowie der Errichtung des Neubaus sind im Allgemeinen die Anforderungen an die Sicherung des Trinkwasserschutzgebiets hinsichtlich einer nach den geltenden technischen Regelwerken gesicherten Abwasserentsorgung und Abwasserdurchleitung sowie die Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb der festgesetzten Trinkwasserschutzzone im Plangebiet zu beachten und einzuhalten. Darüber hinaus ergeben sich besondere Anforderungen an den gesicherten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – insbesondere im Rahmen des Feuerwehrbetriebs (z.B. Betankung, Fahrzeugwartung, Einsatzübungen). Hierbei sind die Vorschriften gemäß §§ 47, 48 und 62 WHG zu beachten und einzuhalten.

Bezogen auf die Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer und Grundwasser in der Flussgebietseinheit Warnow/Peene gemäß dem 3. Bewirtschaftungsplan steht das Plangebiet bzw. das Bauvorhaben diesen nicht entgegen. Eine Belastung oder Gefährdung durch urbane Flächennutzung (bspw. undichte Abwasserkanalisation, Straßenverkehr oder umfangreiche Bautätigkeiten) stellen gemäß dem 3. Bewirtschaftungsplan keine maßgebliche Belastung dar. Hinsichtlich des Grundwassers erfolgt aufgrund der Randlage innerhalb der weiteren Schutzzone IIIB keine Grundwasserentnahme. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers beschränkt sich auf die Grünflächen innerhalb des Plangebietes, die sich teilweise über der Schutzzone IIIB, bei schlecht versickerungsfähigem Boden, befinden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und über ein Regenwasserkanalsystem in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeführt und der Grundwasserneubildung vor Ort entzogen.

Aufgrund des geplanten Wasserbewirtschaftungskonzeptes ist von einer ökologischen und chemischen Zustandsverschlechterung des Grundwassers innerhalb des Plangebiets durch das Bauvorhaben nicht auszugehen. Lediglich aufgrund der Wasserversorgung ist eine geringfügige Zunahme des allgemeinen Wasserverbrauchs und der Grundwasserentnahme bei einem

Begründung – **Entwurf zur Auslegung**

mengenmäßig weiterhin gefährdeten Zustand des Grundwasserkörpers „Wallensteingraben“ (WP\_KW\_2\_16) anzunehmen. Ursächlich sind hierbei jedoch die übergeordneten raumordnerisch relevanten Flächennutzungen für die Landwirtschaft sowie die allgemeine Siedlungsentwicklung der Hansestadt Wismar. Einwohnerentwicklung und bauliche Verdichtung tragen zu einer erhöhten Grundwasserentnahme aus den Trinkwasserschutzgebieten bei. Die zur Zielerreichung geplanten Maßnahmen (z.B. Verringerung der Wasserentnahme aus Grundwasser für die öffentliche und landwirtschaftliche Wasserversorgung zur Verbesserung des mengenmäßigen Zustands des Grundwasserkörpers) bedarf der Anpassung der übergeordneten behördlichen Genehmigung und liegt damit außerhalb des Zuständigkeits- und Wirkungsbereichs der Bauleitplanung.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan und bestehendes Planrecht

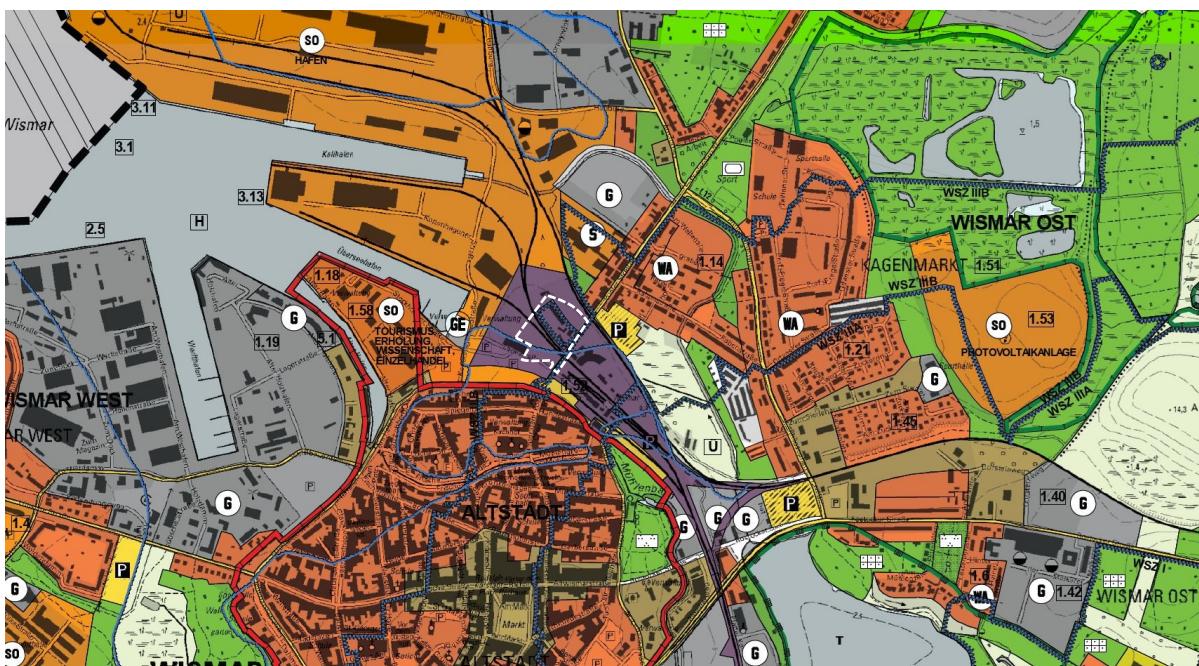


Abbildung 6: Kartenausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebiets (© Hansestadt Wismar), eigene Darstellung

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet vollständig als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Im Umfeld befinden sich Sonder- und Gewerbegebietsflächen. In verkehrlicher Hinsicht wird das Plangebiet von der Poeler Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße tangiert und im Norden von Bahntrassen begrenzt. Zudem wird für das Plangebiet der festgesetzte Überschwemmungsbereich der Ostsee dargestellt, dessen Grenze den südlichen Bereich des Plangebiets durchläuft. Dem Überschwemmungsgebiet liegt ein Bemessungshochwasser von +3,20 m über Normalhöhennull (NHN) mit Stand aus dem Jahr 2012 zugrunde. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen regelmäßigen Neubeurteilung ist im Jahr 2022 das Bemessungshochwasser auf +3,70 m ü. NHN erhöht worden. Die voraussichtliche Flächenbetroffenheit ist dadurch nicht mehr dem Flächennutzungsplan, sondern den Karten des Landesamtes für Umwelt und Geologie zu entnehmen (vgl. Kapitel 1.4.2). Zudem ist für den zentralen bis nördlichen Bereich des Plangebiets eine Trinkwasserschutzzone III dargestellt (vgl. Kapitel 1.4.2).

Begründung – Entwurf zur Auslegung

Im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Darstellung im Flächennutzungsplan in ein Sondergebiet zu ändern. Der Flächennutzungsplan ist somit für den Bereich des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Das Ergebnis des Freistellungsverfahrens beim Eisenbahn-Bundesamt ist zu beachten (vgl. Kapitel 1.1).



Abbildung 7: Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 12/91/1 in Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89/24 (Rote Fläche: Überplanungsbereich) (© Hansestadt Wismar, eigene Darstellung)

Der südliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 89/24 überlagert sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/1 „Sondergebiet Zentraler Omnibusbahnhof“ (siehe rote Fläche). Darin sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ sowie Flächen für Bahnanlagen festgesetzt. Die mit diesen Festsetzungen verfolgten Planungsziele treffen sowohl im Bestand als auch für die künftigen Planungsziele in diesem Bereich nicht mehr zu. So ist die ehemalige Gleistrasse der Hafenbahn bereits zurückgebaut und statt derer die Ladestraße im Zusammenhang mit dem Bahnüberführungsbauwerk in der Poeler Straße neu hergestellt worden. Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ sind entweder in Form und Umfang anders hergestellt oder noch nicht realisiert worden. Mit der vorliegenden Planung wird daher der nordöstliche Teilbereich des geltenden Bebauungsplans Nr. 12/91/1 überplant und anhand der aktuellen Planungsziele und Bestandssituation neu geordnet und gesichert. Die bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, treten in diesem Bereich außer Kraft. Es gelten die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans Nr. 89/24.

#### 1.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept, welches in seiner 3. Fortschreibung am 23.05.2019 von der Bürgerschaft beschlossen wurde, integriert bauliche, soziale, sportliche, kulturelle sowie wirtschaftliche Aspekte der Stadtentwicklung und formuliert Ziele und Prioritäten für laufende und künftige Planungen und Bauvorhaben. Im ISEK sind sowohl gesamtstädtische strategische Entwicklungsziele als auch ausgewählte Schwerpunkt- und Fördergebiete festgelegt.

Am 27. November 2003 hat die Bürgerschaft die Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar - Erweiterungsgebiet“ beschlossen. Anlass waren die städtebaulichen Missstände in den nordwestlich, nördlich und nordöstlich der Altstadt gelegenen Gebieten zwischen Ulmenstraße und Schiffbauerdamm, dem Alten Hafen und den angrenzenden Bahnanlagen bis zur Rostocker Straße.

Das Plangebiet befindet sich im Schwerpunkt- und Fördergebiet „Sanierungsgebiet Altstadt - Erweiterungsbereich“. Hierdurch kommt dem Städtebau eine besondere Rolle zu, mit dem Ziel der Beseitigung städtebaulicher Missstände entlang der Achse Bahnhof – Alter Hafen sowie der „[...] *Erhaltung und Wahrnehmung der Altstadtsilhouette durch Erhalt und behutsame Ergänzung der UNESCO-Welterbestätte Altstadt, der Erlebbarkeit wichtiger Sichtbeziehungen auf die Altstadtsilhouette durch Konkretisierung der Schutzziele und Anpassung städtischer Bauleitplanung bzw. Objektplanung.*“ (Kapitel 12.1 (1) ISEK)

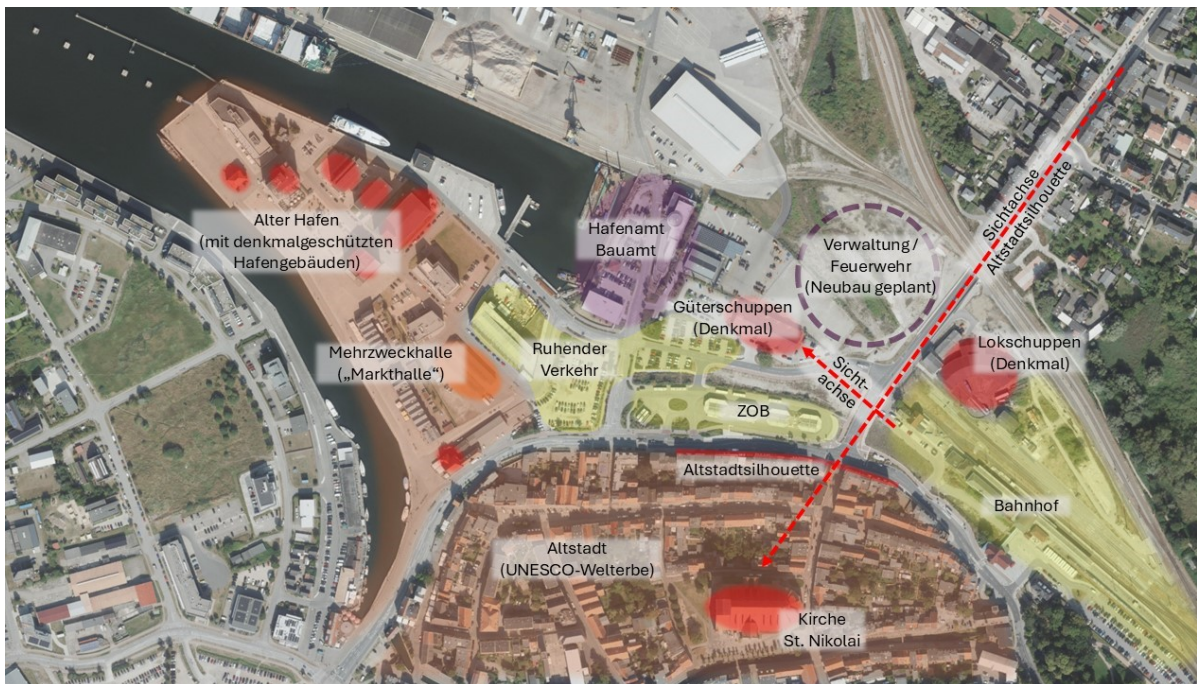


Abbildung 8: Städtebaulicher Kontext (eigene Darstellung)

Im Kontext besonderer stadtfunktionaler Bereiche (Tourismusschwerpunkte Altstadt und Alter Hafen, Bahnhof und Hafenbahn, ZOB) und Sondergebäude (Bahnhof, Hafenamt und Stadtverwaltung, Baudenkmäler) bildet der geplante Neubau eines Verwaltungsgebäudes und einer Feuerwache für die Berufsfeuerwehr der Hansestadt Wismar einen weiteren städtebaulichen Sonderbaustein in diesem Bereich, der hinsichtlich der verkehrlichen Prägung des Umfeldes sowie seiner Nutzung i.S.d. Daseinsvorsorge und zentralörtlichen Funktion eine kompatible und sinnvolle Bebauung für eine bestehende städtebauliche Lücke darstellt.

## 2. PLANUNGSBERICHT

### 2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im erweiterten Sanierungsgebiet „Altstadt“ sowie im Randbereich der die UNESCO-Welterbestätte Altstadt Wismar umgebenden Pufferzone und somit in einem städtebaulich sensiblen Umfeld. Östlich des Seehafens gelegen, handelt es sich um eine Liegenschaft, die ursprünglich durch die Deutsche Bahn AG vorwiegend im Hafen- und Güterverkehr genutzt wurde. An diese Zeit erinnern die südwestlich und östlich des Plangebietes befindlichen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen Güterabfertigungshalle und des Lokschuppens. Die übrigen Gebäude, Verladeinfrastrukturen und Gleise wurden bereits zurückgebaut. Während der Baumaßnahme der neuen Bahnüberführung Poeler Straße diente das Plangebiet als Baustellen- und Lagerfläche.



Foto 1: Blick in Richtung nördliche Altstadt über angrenzende Schienentrassen



Foto 2: Blick auf die denkmalgeschützte Güterabfertigungshalle und voraussichtliche Lage der Fußgängerquerung



Foto 3: Blick auf die versiegelten ehemaligen Bahnbetriebsflächen



Foto 4: Bestand an Ruderalvegetation und Schotterflächen

### **Aktuelle Nutzung**

Die ca. 1,7 ha große innerstädtische Brachfläche befindet sich zurzeit nicht in Nutzung. Lediglich im östlichen und südlichen Randbereich wird die Fläche als Zuwegung zum Regenrückhaltebecken und Trogbauwerk der Eisenbahnüberführung Poeler Straße sowie für private Stellplätze an der östlichen Giebelseite der ehemaligen Güterabfertigungshalle genutzt. In diesem Bereich befinden sich zudem sechs Wertstoffcontainer. Der größte Teil des Plangebiets ist vollständig

umzäunt und nicht zugänglich. Innerhalb des umzäunten Bereichs befinden sich lediglich die Rudimente alter Schuppen- und Verladepodeste sowie große Schotter- und Pflasterflächen.

### **Erschließung**

Die Poeler Straße verläuft östlich des Plangebiets und dient als Anbindung der nördlichen Stadtgebiete an den Innenstadtring und die historische Altstadt. Sie besitzt allerdings aufgrund der Straßenunterführung und dem daran anschließenden Knotenpunkt Poeler Straße / Ladestraße keine direkte Erschließungsfunktion für das Plangebiet. Dies obliegt einzig der im südlichen Plangebiet verlaufenden Ladestraße und ihrem nördlichen Nebenarm (kleine Ladestraße) entlang der ehemaligen Güterabfertigungshalle. Über die kleine Ladestraße ist aktuell das Kundencenter der Stadtwerke Wismar sowie zwei ansässige Firmen (Limotus Hammerich und Bütow Industrie-Elektronik) erschlossen. Im westlichen Bereich der kleinen Ladestraße befindet sich eine größere private Stellplatzanlage mit ca. 38 Stellplätzen sowie eine Wendeanlage mit der Werkstatzufahrt von Limotus Hammerich und einer „Grundstücksausfahrt“ auf die Kopenhagener Straße. Entlang der gesamten kleinen Ladestraße wird aktuell einseitig längs geparkt (ca. 15 Stellplätze), was verkehrsrechtlich nicht untersagt ist. Zudem ist eine Ladezone von 10 m Länge angeordnet. In den Bereich des Knotens Poeler Straße / Ladestraße mündet ein geschotterter Wirtschaftsweg, der zu einem Regenrückhaltebecken führt und lediglich durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar sowie seitens der DB Netz AG zu Instandhaltungs- und Wartungszwecken des Entwässerungs- und Trogbauwerks genutzt wird. Südlich des Plangebiets befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof, östlich der Hauptbahnhof Wismar, wodurch das Plangebiet gut über den Öffentlichen Personennahverkehr erreichbar ist.

### **Natur und Umwelt**

Das Plangebiet besitzt ein leichtes Höhengefälle von etwa einem Meter und fällt von Süd nach Nord ab. Das Plangebiet ist zu ca. 2/3 mit Schotter- und Pflasterbelägen versiegelt und nur zu ca. 1/3 von einer Ruderalvegetation überdeckt. Baumbestand ist nicht vorhanden.

## 2.2 Städtebauliches Konzept



Abbildung 9: Lageplan Wettbewerbssiegerentwurf (© Pussert Kosch Architekten, Rehwaldt Landschaftsarchitekten 2023)

Das städtebauliche Konzept sieht, gemäß dem Siegerentwurf des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs aus dem Jahr 2023, einen zusammenhängenden Baukörper vor, der in die zwei Hauptnutzungsbereiche *Verwaltung* und *Feuerwehr* (inkl. *Fahrzeughalle*) gegliedert ist. Im Rahmen des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs wurde ein konkretes Baufeld festgelegt, in dessen Grenzen der Neubau erfolgen darf. Grund hierfür war das Abrücken von der südlich angrenzenden und unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Güterabfertigungshalle sowie das Freihalten der Sichtachse entlang der Poeler Straße auf die nördliche Altstadtkulisse.

Der Baukörper selbst schafft durch seine Lage und Kubatur einen zur Ladestraße hin orientierten öffentlichen Bereich und einen nach Norden hin orientierten privaten Innenhof und Übungsbereich für den Verwaltungs- und Feuerwehrbetrieb.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ladestraße. Die Zufahrt für Kraftfahrzeuge führt über den nördlichen Nebenarm der kleinen Ladestraße entlang der ehemaligen Güterabfertigungshalle. Der Fuß- und Radverkehr erhält eine separate Zuwegung in Form mit einer neuen gesicherten Rad- und Fußgängerquerung über die Ladestraße, die als barrierearme Rampenanlage zum Verwaltungsgebäude fortgeführt wird. Kfz, Fußgänger und Radfahrer begegnen sich im Gebäudevorfeld, das als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet wird und auch den Besucherparkverkehr aufnimmt. Die Alarmausfahrt der Feuerwehr erhält eine getrennte und ampelgeregelt Einmündung in die Ladestraße westlich des Knotens Poeler Straße / Ladestraße. Im Umfeld der Fahrzeughalle wird eine Feuerwehrumfahrung bis zum rückwärtigen Übungsbereich hergestellt.

Hinsichtlich der Begrünung des Plangebiets wird eine umlaufende Bepflanzung mit Gehölzen, Einzelbäumen und Rasen-/Wiesenflächen vorgeschlagen. Im rückwärtigen Gebäudebereich ist ein intensiv begrünter Innenhof für das Verwaltungs- und Feuerwehrpersonal geplant. Im Norden des Plangebietes befindet sich der Übungsbereich für die Feuerwehr.

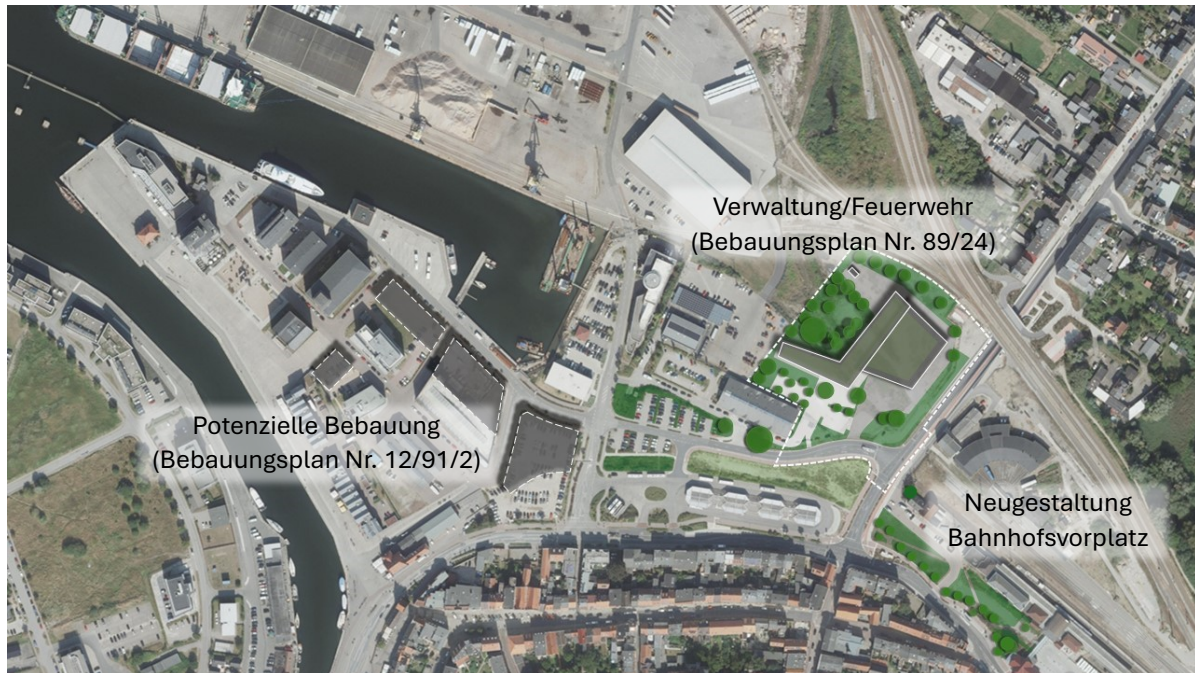


Abbildung 10: Einfügen des Planvorhabens in das (künftige) städtebauliche Umfeld (eigene Darstellung)

## 2.3 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

### 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der Errichtung eines kombinierten öffentlichen Verwaltungs- und Feuerwehrstandorts. Vorgesehen ist die Realisierung eines funktional verbundenen Gebäudekomplexes, der sowohl die Unterbringung einer Berufsfeuerwehr (einschließlich Fahrzeughallen, Einsatzleitstelle, Schulungsräume und Werkstätten) als auch von Verwaltungsräumen für städtische Organisationseinheiten vorsieht. Aufgrund der spezifischen und komplexen Nutzungsstruktur – insbesondere der funktionalen Verzahnung mehrerer öffentlicher Aufgaben – kann die geplante Nutzung nicht in den Regelbaugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgebildet werden. Hierbei kämen für die geplanten Nutzungen „öffentliche Verwaltung“ und „(Berufs-) Feuerwehr“ hinsichtlich ihrer Zulässigkeit folgende Gebietskategorien gemäß BauNVO infrage: Kerngebiet (§ 7 BauNVO), Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO). Gemäß dem planerischen Ziel sollen ausschließlich die genannten Nutzungen planungsrechtlich an diesem Standort gesichert werden, wodurch anderweitige kern- und gewerbegebietstypische Nutzungen, die allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig wären, von vornherein ausgeschlossen werden und eine Festsetzung dieser Gebietskategorien somit ungeeignet ist. Letztlich werden mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO die gewünschten Nutzungen durch die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr“ in ihrer besonderen funktionalen und baulichen Kombination zutreffend und abschließend geregelt (vgl. Teil B – Nr. 1.1).

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und den verschiedenen funktionalen Anforderungen innerhalb des Baugrundstücks wird das sonstige Sondergebiet in vier Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten gegliedert und im Textteil wie folgt konkretisiert:

Der Bereich 1 dient hauptsächlich der Verortung der beiden Hauptnutzungen bzw. Hauptgebäude, der funktionalen verkehrlichen Erschließung der Feuerwache sowie kleineren Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung des Grundstücks, Lagerräumen und Tierbehausungen.

Innerhalb des Bereiches 2 soll die öffentlich nutzbare Haupteerschließung des Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes inkl. der zugehörigen Stellplatzanlagen konzentriert werden. Der Bereich 3 dient allein der Anlegung eines intensiv begrünten und mit Sport- und Aufenthaltsangeboten ausgestatteten Innenhofs für das Verwaltungs- und Feuerwehrpersonal. Während der Öffnungszeiten der Verwaltung kann der Innenhof auch durch die Bürgerinnen und Bürger während ihres Verwaltungsaufenthalts genutzt werden. In diesem Zusammenhang wird der Innenhof gegenüber dem Bereich 4, in dem die Übungsfläche und der Übungsturm der Feuerwehr hergestellt werden, aus Sicherheitsgründen baulich (z.B. Zaunanlage) abgetrennt.

Den jeweiligen Bereichen werden die baulichen Nebenanlagen, die für den angestrebten Nutzungszweck erforderlich und dienlich sind, räumlich gezielt zugeordnet, um diese funktional und städtebaulich im Wirkungszusammenhang mit dem Umfeld sinnvoll zu ordnen (vgl. Teil B – Nr. 1.2).

### **Maß der baulichen Nutzung**

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem für Sondergebiete zulässigen Höchstwert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglicht eine ungehinderte Bebaubarkeit des Grundstücks unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrs- und Funktionsbereiche. Zur Regelung des Gebäudekomplexes werden eine Gebäudehöhe von maximal 12,0 Metern und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe orientieren sich an der Geschosshöhe und den Gebäudehöhen der umliegenden Wohnbebauung entlang der Poeler Straße und der nördlichen Altstadtbebauung, um den neuen Baukörper städtebaulich harmonisch zu integrieren. Untergeordnete technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudegesamthöhe aufgrund ihrer technischen Aufbauhöhe um bis zu zwei Meter überschreiten, sofern sie einen Abstand von drei Metern zur Dachkante einhalten (vgl. Teil B – Nr. 1.5). Hierdurch soll die visuelle Fernwirkung der Dachaufbauten minimiert werden. Die Gebäudehöhe wird durch den unteren Bezugspunkt (= Oberkante Fertigfußboden) und den oberen Bezugspunkt (= Oberkante Attika) definiert (vgl. Teil B – Nrn. 1.3 und 1.4). Im Zusammenhang mit der festgesetzten Höhenlage baulicher Anlagen ergibt sich eine maximale Gesamthöhe von 15,70 bis 16,0 Meter über Normalhöhennull (NHN). Für die Verwaltung und Feuerwehr werden somit ausreichende räumliche Kapazitäten gemäß dem geforderten Raumprogramm des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs geschaffen, um die gewünschten Organisationseinheiten und deren Raumbedarfe nach den geltenden technischen und rechtlichen Anforderungen unterbringen zu können. Aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich sind unterirdische Geschosse unzulässig (vgl. Teil B – Nr. 1.7).

Der Feuerwehrübungsturm wird von der Höhenfestsetzung des Hauptgebäudes bewusst ausgenommen. Für ihn wird eine zulässige Gesamthöhe von maximal 15,0 Metern festgesetzt (vgl. Teil B – Nr. 1.6), wodurch den Anforderungen an die Errichtung eines Feuerwehrübungsturms gemäß DIN 14092-3 entsprochen sowie ein zusätzlicher Spielraum aufgrund seiner rückwärtigen Lage innerhalb des Grundstücks und seiner geringen städtebaulichen Wirkung ermöglicht wird.

### **Bauweise**

Aufgrund des Charakters eines raumprägenden Solitärgebäudes und der daraus folgenden Dimension des Baukörpers wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, da Gebäudelängen von über 50 Metern zu erwarten sind. Die Gebäudelänge wird jedoch auf maximal 120 Meter begrenzt (vgl. Teil B – Nr. 2.2), um ein städtebaulich verträgliches Verhältnis zwischen Baukörper und dessen Umfeld zu wahren (vgl. Abbildung 10, S.19). Zugleich unterstützen die festgesetzten maximalen Gebäudelängen die Schaffung neuer Raumkanten entlang der Poeler Straße und der Ladestraße, wodurch das Umfeld städtebaulich neu gefasst und geordnet wird.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, werden durch eine Baugrenze definiert. Diese nimmt im Besonderen Rücksicht auf die Vorgaben des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs. Der Verlauf der südwestlichen Baugrenze leitet sich aus dem Umgebungsschutz des südlich angrenzenden Baudenkmals (ehemalige Güterabfertigungshalle) ab. Somit bleibt dessen Giebelansicht zur Poeler Straße freigestellt bzw. wird ein angemessener Abstand zum Denkmal bewahrt. Durch den Verlauf der östlichen Baugrenze wird das Abrücken von der Sichtachse Poeler Straße gewahrt und hält somit den Blickkegel auf die Silhouette der nördlichen Altstadt mit der St. Nikolai-Kirche frei. Zudem wurde ein vorhandener Trassenverlauf für städtische Hauptabwasserleitungen zwischen östlicher Baugrenze und der Poeler Straße berücksichtigt, die nicht überbaut werden dürfen. Die nördliche Baugrenze berücksichtigt, im Zusammenhang mit einer erforderlichen Pfahlgründung für die Hauptgebäude, den mit 10 m notwendigen Mindestabstand zur nördlich verlaufenden Gleistrasse. Die westliche Baugrenze zu den benachbarten Grundstücken eines Gewerbebetriebs und des Seehafens ist aufgrund der rückwärtigen Lage mit 3 m festgelegt. Das von der Baugrenze umfasste Baufeld bietet somit hinreichend Fläche für das Hauptgebäude. Außerhalb der Baugrenze sind die unter Teil B – Nr. 1.2 genannten Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, um das Grundstück sinnvoll zu erschließen.

### **Stellplätze und Nebenanlagen**

Neben der bereits erläuterten funktionalen Gliederung des Baugrundstücks nach Teilbereichen und der ausschließlichen Verortung der Stellplatzanlagen innerhalb des festgesetzten Bereiches 2, werden ergänzende Festsetzungen zu deren Gestaltung getroffen. So sind überdachte oder geschlossene Kfz-Stellplatzanlagen ausgeschlossen, um die städtebauliche Wirkung der denkmalgeschützten ehemaligen Güterabfertigungshalle nicht durch störende großformatige Überdachungen und Wandelemente zu beeinträchtigen. Zudem wird das öffentlich wirksame Vorfeld des Verwaltungsgebäudes durch eine zurückhaltende bauliche Gestaltung der Kfz-Stellplatzanlagen gestalterisch beruhigt. Lediglich die Fahrradabstellanlagen dürfen aus Gründen des Witterungsschutzes überdacht und blickdurchlässig umschlossen sein, wobei auch hier eine gestalterische Zurückhaltung gegenüber dem Denkmal und dem Verwaltungsgebäude angestrebt wird (vgl. Teil B – Nr. 3.2).

Die Stellplatzanlagen dienen ausschließlich den plangebietsbezogenen Hauptnutzungen und deren Stellplatzbedarf. Für die Feuerwache wird eine per Schranke gesicherte Kfz-Stellplatzanlage hergestellt und obliegt der alleinigen Nutzung durch das Feuerwehrpersonal und der Sicherstellung kurzer Betriebs- und Einsatzwege. Eine zweite Kfz-Stellplatzanlage dient der Verwaltung. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs erfolgte auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Hansestadt

Wismar (Stand Juni 2010). Gemäß Stellplatzsatzung § 4 (1) – Herstellen notwendiger Stellplätze oder Garagen – i.V.m. Anlage 1 richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Nutzungsart und dort anteilig nach Nutzflächen. Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs wurde ein Verwaltungsgebäude mit erheblichem Besucherverkehr gemäß Nr. 2.2 der Anlage 1 zugrunde gelegt (1 StPl. je 20 bzw. 30m<sup>2</sup> Nutzfläche). Aufgrund der verkehrsgünstigen zentralen Lage des Verwaltungsgebäudes, der Anbindung an den ZOB und der guten Erreichbarkeit mit dem Fahrrad wurde mit dem geringeren Flächenschlüssel (1 StPl. je 30m<sup>2</sup> Nutzfläche) gerechnet.

Für die Nutzungseinheit „Verwaltung“ wurde ein Bedarf von 62 Stellplätzen ermittelt, wovon 75% als Besucherplätze (47 Stück) vorzuhalten sind. Die Gesamtzahl an Stellplätzen ist aufgrund von Flächenmangel auf dem Grundstück jedoch nicht nachweisbar. Lediglich 17 Stellplätze können für den Bereich „Verwaltung“ auf dem Grundstück angelegt werden. Somit verbleiben 45 Stellplätze, die außerhalb des Plangeltungsbereichs in dem Parkhaus Altstadt-Hafen per Baulast zugunsten der Verwaltungsnutzung öffentlich-rechtlich gesichert und somit in zumutbarer Laufentfernung von ca. 350 Metern nachgewiesen werden.

Für die Nutzungseinheit „Feuerwehr“ ist die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach dem o.g. Flächenschlüssel hingegen nicht geeignet, da ein Überangebot resultiert, das den tatsächlichen Bedarf für das Feuerwehrpersonal deutlich übersteigt. Für die Feuerwehr wird daher der Stellplatzbedarf je Mitarbeiter nachgewiesen (satzungskonform gemäß Anlage 1). Da das Feuerwehrpersonal schnell vor Ort sein muss, werden über die Fachplanung 16 Stellplätze ausschließlich für die Feuerwehr innerhalb des Grundstücks nachgewiesen. Dies entspricht dem faktischen Bedarf einer vollbesetzten Schicht.

Im Bebauungsplan wird zudem die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Antennenmasten, sofern letztgenannte nicht dem Betriebszweck der Feuerwache dienen, ausgeschlossen, um zum einen die störende Wirkung von Kleinwindkraftanlagen auf das denkmalgeprägte Umfeld zu vermeiden, zum anderen um den ungestörten Funkbetrieb der Feuerwache sicherzustellen (vgl. Teil B – Nr. 3.3).

### **Höhenlage baulicher Anlagen**

Das Plangebiet ist in seinem nördlichen Teilbereich überschwemmungsgefährdet. Die voraussichtliche Ausdehnung des Hochwasserbereichs kann der vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie herausgegebenen Hochwassergefahrenkarte entnommen werden (vgl. Kapitel 1.4.2). Das Bemessungshochwasser beträgt in der Wismarbucht + 3,70 m über Normalhöhennull (NHN) im Jahr 2130, wobei das Plangebiet lediglich bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (>200-jähriges Ereignis) durch das Bemessungshochwasser teilweise betroffen sein wird. Dennoch sind die Belange des Hochwasserschutzes durch plangebietsbezogene oder gebäudebezogene Festlegungen gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen – im Besonderen die Sicherheit von Anlagen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung – zu berücksichtigen. Ziel ist die Vermeidung oder Minderung von Hochwasserschäden mithilfe von Maßnahmen im Sinne des hochwasserangepassten Planens und Bauens.

Für die Hauptgebäude wird daher eine Mindesthöhenlage des unteren Bezugspunktes (Oberkante Fertigfußboden) von +3,70 Meter über NHN festgesetzt. Ergänzend dazu wird eine Maximalhöhenlage von + 4,00 Meter über NHN festgesetzt, um eine überhöhte Lage des Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes gegenüber der umgebenden Bebauung zu vermeiden (vgl. Teil B – Nr. 4.1). Die

festgesetzten Höhenlagen gelten zugleich für die technischen Anlagen der Gebietsversorgung, um auch im Hochwasserfall die Versorgung mit Strom und Wärme sowie das Eintragen wassergefährdender Abfall- und Gefahrenstoffe zu vermeiden (vgl. Teil B – Nr. 4.2). Mit der Mindestfestsetzung wird dem plangebietsbezogenen bzw. objektbezogenen Hochwasserschutz gemäß § 78 Abs. 3 WHG entsprochen.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie der Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 LBauO M-V.

### **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Innerhalb des Plangebiets sind zwei Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind:

1. als Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Alarmausfahrt in die Ladestraße
2. im Sinne des Umgebungsschutzes für das Baudenkmal (ehemalige Güterabfertigungshalle)

Innerhalb des Sichtdreiecks sind aus Gründen der Verkehrssicherheit ungestörte Sichtbeziehungen zwischen der Ladestraße und der Alarmausfahrt der Feuerwehr zu gewährleisten. Vor dem Hintergrund eines von der Ladestraße aus ansteigenden Geländes dürfen Böschungen straßenseitig eine Höhe von 0,80 Metern über Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier: Ladestraße) nicht überschreiten. In diesem Zusammenhang sind insbesondere innerhalb der Sichtdreiecke sowie innerhalb eines Abstands von 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie Baum- und Strauchpflanzungen unzulässig (vgl. Teil B – Nr. 5.1).

Im Zusammenhang mit dem Umgebungsschutz des Baudenkmals wird der Bereich zwischen südlicher Baugrenze und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, dass die Giebelansicht der ehemaligen Güterabfertigungshalle durch hochbauliche Haupt- und Nebenanlagen verdeckt oder gestört wird. Zulässig bleiben Nebenanlagen, die der verkehrlichen Haupterschließung – also Verkehrsflächen, Kfz- und Fahrradstellplätze mit Ihren Zufahrten – sowie der Energieversorgung des Baugebiets dienen (z.B. Trafohäuschen). Lediglich Fahrradabstellanlagen dürfen aufgrund des Witterungsschutzes überdacht und blickdurchlässig umbaut und im Bereich des Haupteingangs des Verwaltungsgebäudes platziert werden. Auch bauliche Nebenanlagen, die der Energieversorgung des Gebiets dienen, sind zumeist aus Sicherheitsgründen eingehaust und nahe der Leitungstrassen zu platzieren. Daher wird die bauliche Höhe dieser Anlagen auf maximal 3,0 Meter begrenzt, um von ihnen ausgehende mögliche störende Wirkungen zu minimieren (vgl. Teil B – Nr. 5.2).

## **2.4 Festsetzungen zum Verkehr und zur technischen Infrastruktur**

### **2.4.1 Verkehrsflächen**

#### **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ladestraße sowie den östlichen Nebenarm der sogenannten kleinen Ladestraße. Auf der Grundlage einer im Jahr 2022 durch das Ingenieurbüro BUNG (Dresden) durchgeführten Voruntersuchung wurden die folgenden Anschlusspunkte für die Erschließung des Baugrundstücks festgelegt (vgl. Abbildung 11, S. 25):

Begründung – **Entwurf zur Auslegung**

---

- die Alarmausfahrt der Feuerwehr mit Anbindung an die Ladestraße sowie einer Rangierfläche vor der Fahrzeughalle der Feuerwache. Diese ist erforderlich, damit einrückende Feuerwehren sich zunächst aufstellen können, um anschließend rückwärts in das Feuerwehrgebäude zu fahren. Die Alarmausfahrt wird per Lichtsignal geregelt und mit der Ampelsteuerung im Bereich der Knoten Poeler Straße / Ladestraße sowie Poeler Straße / Wasserstraße / Bahnhofstraße / Poeler Tor synchronisiert, sodass für Einsatzfahrten der Feuerwehr „freie Fahrt“ signalisiert und die Kreuzungsbereiche freigeräumt werden können. Details hierzu sind der vom Ingenieurbüro PTV erstellten Verkehrsuntersuchung vom 14.03.2025 zu entnehmen. Der Einfahrtbereich der Alarmausfahrt ist im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus erhalten größere Fahrzeuge wie bspw. Müllabfuhr oder Schwerlastlieferfahrzeuge über 7,5 Tonnen eine Zufahrtberechtigung über die Feuerwehrumfahrungsflächen innerhalb der festgesetzten Bereiche 1, 3 und 4, da hier – entgegen dem Bereich 2 – geeignete Rangier- und Haltemöglichkeiten gewährleistet werden können
- die Zufahrt zum Verwaltungs- und Feuerwehrgebäude über den östlichen Nebenarm der kleinen Ladestraße entlang der ehemaligen Güterabfertigungshalle mit einer voraussichtlichen Fahrbahnbreite von mindestens 6 Metern und einer Aufweitung innerhalb des 90°-Bogens von ca. 7,50 Metern, sodass der Begegnungsfall von Pkw/Lkw gewährleistet wird
- eine Verlängerung der Nebenanlagen für den Fußverkehr entlang der Zufahrt zum Verwaltungsgebäude unter Fortführung der bisherigen, wenngleich nach geltendem Regelwerk (RASt 06) unzureichenden Gehwegbreiten von ca. 2,20 m, sowie eine neue barrierefreie und gesicherte Fuß- und Radverkehrsquerung über die Ladestraße in Anbindung an den südlich verlaufenden Geh- und Radweg entlang der Ladestraße. Die Zuwegung stellt die öffentliche Haupteinschließung für den Fuß- und Radverkehr dar, da hier die erforderlichen Ausbaubreiten und eine barrierearme Rampenanlage mit Zwischenpodesten hergestellt werden können. Diese wird in die Lichtsignalgeregelte und damit zu sichernde Alarmausfahrt eingebunden.

Eine direkte Anbindung über die Poeler Straße ist aufgrund des Trogbauwerks und des Knotenpunktes Poeler Straße / Ladestraße nicht möglich.

Begründung – Entwurf zur Auslegung



Abbildung 11: Voruntersuchung zur verkehrlichen Erschließung des Baugrundstücks (BUNG Ingenieure AG, 2022)

Ergänzend zur Voruntersuchung wird aufgrund der neu herzustellenden Feuerwehr-Alarmausfahrt sowie der neuen gesicherten Querungsstelle für den Fuß- und Radverkehr aus verkehrlicher Sicht die Anzahl an Einfahrten entlang der Ladestraße reduziert. Die derzeitige Zufahrt in den Wirtschaftsweg soll daher aus dem Knotenpunktbereich Poeler Straße / Ladestraße in die neue Alarmausfahrt verlegt und innerhalb des Baugrundstücks an die herzustellenden Feuerwehrumfahrungsflächen neu angebunden werden.

Die beschriebene Erschließung ist größtenteils Bestandteil der privaten Baugrundstücksfläche und wird daher hinsichtlich der konkreten Flächenausgestaltung im Bebauungsplan nicht weiter festgesetzt. Festgesetzt werden lediglich die allgemeine Verortung der Kfz- und Fahrradabstellanlagen (Bereich 2 des SO), die nördliche Aufstellfläche der gesicherten Geh- und Radverkehrsquerung als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, der Ein- bzw. Ausfahrtbereich der Alarmausfahrt sowie ein Geh- und Fahrrecht (vgl. Kapitel 2.4.3), das gleichzeitig einen Teil der voraussichtlichen Feuerwehrumfahrungsflächen abbildet. Die Ladestraße wird gemäß ihrem aktuellen Verlauf neu festgesetzt, wodurch die Flächenfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12/91/1 „Sondergebiet Zentraler Omnibusbahnhof“ (vgl. Kapitel 1.4.3) innerhalb des Plangeltungsbereiches korrigiert werden.

### **Verkehrszusatzbelastung**

Die verkehrliche Erschließung des Ordnungsamtes und der Feuerwehr erfolgt für die Kfz-Verkehre über die Ladestraße und den östlichen Nebenarm der kleinen Ladestraße. Da ein Linksabbiegen von der Poeler Straße in die Ladestraße nicht möglich ist, werden die zufahrenden Ströme der

Begründung – **Entwurf zur Auslegung**

---

motorisierten Verkehre maßgeblich über die Kopenhagener Straße in die Ladestraße (Annahme ca. 75%) und untergeordnet von Norden über die Poeler Straße in die Ladestraße (Annahme ca. 25%) erfolgen. Der abfließende Verkehr kann hingegen über die Ladestraße in alle Richtungen und angrenzenden Straßenabschnitte erfolgen. Für den Knotenpunkt Poeler Straße/Ladestraße wurde am 27.09.2023 eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Querschnittsbelastung der Ladestraße zwischen der Einmündung kleine Ladestraße und der Einmündung Poeler Straße liegt nach dieser Zählung bei ca. 1020 Kfz/24h. Die derzeit tägliche Verkehrsbelastung in der kleinen Ladestraße beträgt ca. 192 Kfz/24h, wobei etwa 2/3 der Zu- und Abfahrten auf die ansässigen Unternehmen und deren Besucher/Kunden und etwa 1/3 auf den allgemeinen ruhenden Verkehr entlang der kleinen Ladestraße entfallen.

Der Betrieb der Verwaltung verursacht künftig Zusatzverkehre. Auf Basis statistischer Besucherdaten der Verwaltung (u.a. Bürger-Service-Center) wird ein tägliches Besucheraufkommen von maximal 476 Personen angenommen, von denen ca. 78 Personen zeitgleich das Gebäude aufsuchen. Ergänzend dazu werden die Erhebungen zum Modal Split aus 2021 zugrunde gelegt. Die Verkehrsarten des Binnenverkehrs der Hansestadt Wismar verteilen sich hierbei wie folgt:

- Fußverkehr 33 %
- Radverkehr 30 %
- ÖPNV 7 %
- Kfz-Verkehr 30 %

Aufgrund der innerstädtischen und verkehrsgünstigen Lage des Verwaltungsgebäudes gegenüber dem ZOB ist davon auszugehen, dass nur 25 % der Besucher mit dem Kfz anreisen. 476 Besucher erzeugen somit ca. 119 Kfz-Fahrten/24h. Davon werden ca. 60 % die Stellplatzanlage des Verwaltungsgebäudes anfahren; 40 % der Besucher werden alternative Stellplatzangebote im näheren Umfeld (z.B. Parkplatz / Parkhaus im Alten Hafen) nutzen. Demzufolge werden rund 71 Besucher die Stellplatzanlage des Verwaltungsgebäudes täglich anfahren. Da es auf dem Grundstück jedoch nur 17 Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter gibt, wird es zu Überlagerungseffekten kommen. Aufgrund der rückwärtigen Lage der Stellplatzanlage hinter dem Güterschuppen ist für die Besucher der Verwaltung nicht ersichtlich, ob die Stellplatzanlage vollständig belegt ist. Aus diesem Grund ist für das öffentliche Gebäude ein gewisser Parksuchverkehr zu erwarten, der nicht verhindert werden kann.

Weitere Zusatzverkehre ergeben sich durch das Verwaltungs- und Feuerwehrpersonal. Es wird angenommen, dass durch die Feuerwehr ca. 21 Kfz-Fahrten erzeugt werden. Vorbehaltlich verwaltungsinterner organisatorischer Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Mitarbeiter des Ordnungsamtes eine bestimmte Anzahl der Stellplätze nutzen dürfen. Für die Verwaltung werden daher ca. 10 Kfz-Fahrten angenommen.

Zusammenfassend wird eine verkehrliche Zusatzbelastung der kleinen Ladestraße wie folgt angenommen (Zu- und Abfahrten):

- |                        |                |                     |
|------------------------|----------------|---------------------|
| ▪ Besucher Verwaltung: | 71 Kfz         | 142 Kfz/24h         |
| ▪ Feuerwache           | 21 Kfz         | 42 Kfz/24h          |
| ▪ Ordnungsamt          | 10 Kfz         | 20 Kfz/24 h         |
| ▪ <b>Summe</b>         | <b>102 Kfz</b> | <b>204 Kfz/24 h</b> |

Begründung – **Entwurf zur Auslegung**

---

Nach Nutzungsaufnahme des Verwaltungsgebäudes und der Feuerwache ist davon ausgehen, dass beide Nebenarme der kleinen Ladestraße eine ähnliche Verkehrsbelastung haben werden. Somit ist verkehrsrechtlich zu prüfen, ob die Aufstellbereiche vor Einfahrt in die Ladestraße ausreichend sind und ob die Vorfahrtsituation im Bereich der Einmündung zwischen den beiden Nebenarmen der kleinen Ladestraße zu regeln ist. In den Spitzenstunden kann es zu Rückstauer-scheinungen in beide Nebenarme der kleinen Ladestraße kommen.

Nach den Vorgaben der RAST sind nach den getroffenen Annahmen keine baulichen Maßnahmen zur Führung der Linksabbieger von der Ladestraße in die kleine Ladestraße notwendig. Die Kombination der angenommenen Verkehrsstärken der Abbiegeverkehre sowie der Hauptrichtungsverkehre innerhalb der Ladestraße liegen unterhalb der dafür geltenden Grenzwerte.

### **Verkehrsrechtliche Maßnahmen**

Die kleine Ladestraße erhält mit Fertigstellung des neuen Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes eine verkehrlich größere Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass sich Kfz-, Fuß- und Radverkehre verstärken. Während jedoch der Fuß- und Radverkehr vorrangig über die neue gesicherte Querung in der Ladestraße erfolgt, bedarf es zur Gewährleistung einer ungehinderten Erschließung für Kfz folgender verkehrsrechtlicher Maßnahmen:

- Die Aufhebung des bisherigen Parkens bzw. das Anordnen eines Halteverbots in der gesamten kleinen Ladestraße, um den Begegnungsverkehr sowie mögliche Stau- bzw. Wartephase von Fahrzeugen vor Einfahrt in die Ladestraße zu gewährleisten
- Die Prüfung der vorhandenen Ladezone im östlichen Abschnitt der kleinen Ladestraße hinsichtlich ihrer Hinderniswirkung und ggf. deren Verlegung (z.B. vor den Ostgiebel des Güterschuppens) zur Gewährleistung eines ungestörten Begegnungsverkehrs von Pkw/Lkw und Schwenkbereichs für Lkw
- Anordnen einer Zufahrts- und Tonnagebeschränkung für Lieferverkehre bis max. 7,5 t – oder falls erforderlich 3,5 t – aufgrund fehlender Rangiermöglichkeiten für größere Lieferfahrzeuge zum und vor dem Verwaltungsgebäude

### **Anlieferung, Ver- und Entsorgung**

Die Anlieferung für das Verwaltungsgebäude – sowie für die außerhalb des Plangebiets ansässigen Unternehmen im Güterschuppen – kann für Fahrzeuge bis 7,5 Tonnen über die kleine Ladestraße und den Vorplatz erfolgen. Eine Fläche für die Ladezone kann auf Grundlage der vorliegenden Erschließungsplanung vor dem Ostgiebel des Güterschuppens ausgewiesen werden. Für Lieferfahrzeuge über 7,5 Tonnen ist eine Anlieferung zwingend über die Alarmausfahrt und die Feuerwehrumfahrungsflächen bis zum Innenhof / Feuerwehrübungsfläche erforderlich, da über die kleine Ladestraße und den Vorplatz des Verwaltungsgebäudes keine hinreichenden Rangierflächen hergestellt werden können. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge und Tanklaster erfolgt ebenfalls über die Alarmausfahrt der Feuerwehr. Die Räume für Müllcontainer sowie die Tankstelle sind auf der östlichen Seite der Fahrzeughalle geplant.

## **2.4.2 Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH. Im Umfeld des Baugebietes sind Wasserversorgungsleitungen vorhanden und die Versorgung des Baugebiets somit gesichert. Die Abstimmung zu den einzelnen Netzanschlüssen für die jeweiligen Nutzungseinheiten „Verwaltung“ und „Feuerwehr“ erfolgt außerhalb der Bauleitplanung über gesonderte Verträge zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtwerke Wismar GmbH.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB). Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Gebäude erfolgt durch Einleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal, der westlich der Poeler Straße verläuft. Im Besonderen relevant ist das Abwasser aus den Betriebsvorgängen der Feuerwehr, da im Zuge der Fahrzeugwartung, der Fahrzeugwäsche, dem Werkstattbetrieb sowie den Einsatzübungen Abwässer entstehen, die mit Schadstoffen belastet sein können. Das Konzept zur Entwässerung des Schmutzwassers sieht hierfür den Einbau von Leichtflüssigkeitsabscheidern und Lamellenklären innerhalb des privaten Schmutzwasserleitungssystems vor, um Schadstoffe aus dem häuslichen Abwasser sowie aus den Betriebsvorgängen der Feuerwehr zurückzuhalten, bevor es über das kommunale Kanalnetz abgeführt wird. Hierfür bedarf es ggf. einer Indirekteinleitgenehmigung gemäß § 42 des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) unter Beachtung der geltenden Abwassersatzung der Hansestadt Wismar. Dies obliegt dem Vorhabenträger bzw. Bauherren. Die Abstimmung dazu erfolgt außerhalb der Bauleitplanung und wird über gesonderte Verträge zwischen dem Vorhabenträger und dem EVB geregelt. Die untere Wasserbehörde ist bzgl. der Indirekteinleitgenehmigung zu beteiligen.

### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Für das Plangebiet ist ein Bewirtschaftungskonzept für Niederschlags- und Oberflächenwasser nach DIN 1986-100 sowie den einschlägigen Fachregelwerken erarbeitet worden, um eine umweltgerechte Entsorgung zu gewährleisten. Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers von den Dach- und Verkehrsflächen erfolgt über ein getrenntes Regenwasserkanalsystem innerhalb des Plangebietes mit letztlichem Anschluss an einen bestehenden kommunalen Regenwasserkanal in der Ladestraße. Auf Grundlage der vom zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar vorgegebenen zulässigen Einleitmenge von 60 l/s ist das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten und gedrosselt in den kommunalen Regenwasserkanal abzugeben. Hierfür wurde ein erforderliches Rückhaltevolumen von rund 51 m<sup>3</sup> berechnet. Für das Bauvorhaben ist dahingehend ein bewusst überdimensioniertes Leitungssystem mit einem Rückhaltevolumen von insgesamt 71 m<sup>3</sup> geplant, das als Zwischenspeicher für das abzuleitende Oberflächenwasser fungiert. Unter Berücksichtigung künftiger Starkregenereignisse wird überschüssiges Wasser dezentral in drei oberirdische Verdunstungsmulden abgeleitet, die neben dem Kanalsystem als zusätzliche Rückhalteräume zur Verfügung stehen und zur kontrollierten Entlastung des Leitungs- und Kanalisationssystems beitragen. Das festgesetzte Gründach trägt zusätzlich zur Zwischenspeicherung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers bei. Somit ist insgesamt ein kombiniertes Konzept aus Leitungspufferung, oberirdischem Wasserrückhalt und Verdunstung geplant, das eine robuste, naturnahe und an den Klimawandel angepasste Regenwasserbewirtschaftung sowie den Überflutungsschutz auf dem

Grundstück gewährleistet. Darüber hinaus wird die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers über die geplanten Grünflächen ermöglicht.

Aufgrund der höheren Belastungsklasse der Feuerwehr-Außenflächen muss das anfallende Regenwasser aus den festgesetzten Bereichen 1 und 4 vor der Einleitung gereinigt werden. Dies erfolgt durch den Einbau von Lamellenklärenern entlang der Regenwasserleitungen im nördlichen und südlichen Bereich des Baugrundstücks. Hierdurch wird sichergestellt, dass wassergefährdende Stoffe vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation nach Maßgabe der Abwasserverordnung (AbwV) bestmöglich zurückgehalten und geklärt werden.

Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebietes eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, die ein bestehendes Regenrückhaltebecken und dessen Verkehrs- und Rangierflächen umfasst und über den Bebauungsplan lediglich planungsrechtlich gesichert wird. Das Regenrückhaltebecken dient der Drainage des Trogbauwerks Poeler Straße und der Einleitung in die Vorflut Wallensteingraben. Um Funktionseinschränkungen des Regenrückhaltebeckens zu vermeiden ist zulaufendes Oberflächenwasser aus dem sonstigen Sondergebiet auszuschließen und mithilfe geeigneter Sicherungs- und Drainagemaßnahmen (z.B. Erdwälle, Abläufe) innerhalb des sonstigen Sondergebietes abzuleiten (vgl. Teil B – Nr. 6.1). Ein Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in das Regenrückhaltebecken ist nicht vorgesehen.

### **Brandschutz / Löschwasser**

Gemäß §2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistung durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) vom 21.12.2015, in der jeweils gültigen Fassung besagt, dass die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen hat. Weiterhin ist bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, für die der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen hat.

Entsprechend dem Arbeitsblatt „W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sind Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung vorgegeben. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein sonstiges Sondergebiet, das in dem Arbeitsblatt als Nutzungsart nicht gelistet ist. Jedoch können die geplanten Nutzungen als Verwaltungs- und Feuerwehrgebäude der Charakteristik eines Kern- und Gewerbegebietes zugeordnet werden. Für das Plangebiet besteht aufgrund der geplanten Bauweise eine geringe Brandausbreitungsgefahr, sodass gemäß den Richtwerten für das Planungsgebiet mindestens 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitzustellen sind. Dieser Bedarf ist auf einen Zeitraum von 2h zu bemessen. Die Abstände von Hydranten müssen im Übrigen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen. Nach DVGW W 405 sind die Abstände von Hydranten in Ortsnetzten, die auch der Löschwasserversorgung dienen, im Bedarfsfall abzustimmen. Die Fachempfehlung der AGBF- und DFV zur „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen (Stand Oktober 2018)“ ist zu berücksichtigen. Derzeit befinden sich innerhalb von 150 m Entfernung zum Grundstück zwei geeignete Hydrantenstandorte im Bereich des ZOB und an der Poeler Straße, wodurch die Löschwasserentnahmemöglichkeiten innerhalb des erforderlichen Löschbereiches von 300 m um das Brandobjekt sichergestellt ist. Weitere Löschwasserentnahmestellen sind auf Basis der Objektplanung auf dem privaten Grundstück unter Beachtung und Einhaltung einschlägiger Gesetze, Verordnungen und Normen möglich.

### **Maßnahmen zum Schutz der Trinkwasserschutzzone**

Im Rahmen des Bauvorhabens werden verschiedene Funktionsbereiche der Feuerwehr realisiert, die potenziell schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. die teilweise innerhalb des Plangebiets befindliche Trinkwasserschutzzone besitzen. Dazu gehören der Betrieb einer Tankstelle und einer Waschhalle sowie der Übungsbereich unter Einsatz von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Löschmittel, Treibstoffe). Um schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser zu vermeiden, sind folgende Schutzmaßnahmen umzusetzen bzw. geplant:

- Das direkte Ableiten von belastetem Oberflächenwasser aus dem Übungsbereich der Feuerwehr (vgl. Bereich 4) in das Schmutzwasserleitungssystem
- Herstellung einer Fahrbahnbefestigung des Abfüllplatzes in den Wirkbereichen der Zapfsäulen und der Ablauflächen in sogenannter „flüssigkeitsundurchlässiger Bauweise“
- Einbau eines Koaleszenzabscheiders im Bereich der Betriebstankstelle und der Fahrzeughalle zur Reinigung des Oberflächenwassers vor Abgabe in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation
- Einbau von Leichtflüssigkeitsabscheidern und Lamellenklämern im Bereich der Feuerwehrübungsfläche (vgl. Bereich 4) und im Bereich der Stellplatzanlagen (vgl. Bereich 2) zur Reinigung des Oberflächenwassers vor Abgabe in die öffentliche Regenwasserkanalisation
- Verortung der Verdunstungsbecken außerhalb der Trinkwasserschutzzone

Im Rahmen der Objektplanung ist insbesondere die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

### **Energieversorgung**

Die Stromversorgung der künftigen Nutzungseinheiten ist über bestehende Stromleitungen der Stadtwerke Wismar GmbH im Umfeld des Baugebiets grundsätzlich gesichert. Durch die geplante Nutzung der großen Dachflächen für Photovoltaikanlagen wird der Eigenbedarf der Nutzungseinheiten künftig über regenerative Quellen anteilig gedeckt bzw. der erzeugte Strom in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Die erforderlichen Leistungen zur Versorgung des Gebietes sowie zur Aufnahme des erzeugten PV-Stroms sind mit den Stadtwerken Wismar gesondert abzustimmen.

Die Wärmeversorgung erfolgt ebenfalls über regenerative Energiequellen. Für das Verwaltungs- und Feuerwehrgebäude ist die vollständige Versorgung über Luft-Wärmepumpen geplant, die auf dem Dach installiert werden. Eine Wärmeversorgung über fossile Energieträger durch Anschluss an das zentrale Gasversorgungsnetz ist nicht geplant. Das Aufstellen dezentraler Gas- oder Ölbehälter ist über den Bebauungsplan ausgeschlossen (vgl. Teil B – Nr. 10.9).

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt über Anlagen entsprechender Anbieter. Im Umfeld des Baugebietes sind Telekommunikationsleitungen vorhanden bzw. in Form von Leerrohren vorbereitet. Die Abstimmung zu den einzelnen Netzanschlüssen für die jeweiligen Nutzungseinheiten „Verwaltung“ und „Feuerwehr“ ist außerhalb der Bauleitplanung zu führen.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt den damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar. Alle Baumaßnahmen sind gemäß den dafür geltenden gesetzlichen Bestimmungen, DIN-Normen und Regelwerken so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte

Abfallentsorgung erfolgen kann. Die reguläre Abfallentsorgung während des Gebäudebetriebs erfolgt über die Feuerwehrumfahrungsflächen innerhalb der festgesetzten Bereiche 1 und 4. Die Müllsammelstellen befinden sich voraussichtlich im östlichen Bereich der Fahrzeughalle sowie im rückwärtigen Bereich des Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes.

Die derzeit im Plangebiet befindliche private und eingehauste Müllsammelstelle sowie die sechs Wertstoffcontainer entfallen aus Gründen der herzustellenden Verkehrsflächen i.V.m. der geplanten Freilächengestaltung sowie der Vermeidung unnötiger Kfz-Verkehre. Die Wertstoffcontainer sind daher außerhalb des Plangebietes neu aufzustellen. Die Suche nach einem Alternativstandort obliegt dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar.

### **2.4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Innerhalb des Plangebiets verläuft derzeit ein Wirtschaftsweg entlang der Poeler Straße mit Zufahrt im Bereich des Knotens Poeler Straße / Ladestraße. Der Weg dient dem EVB sowie der DB Netz AG als Zuwegung zum Regenrückhaltebecken, zu den Widerlagern der Bahnüberführung sowie den Straßenlaternen zwecks Wartung und Instandhaltung.

Im Zuge der Errichtung des Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes soll die Zufahrt des Wirtschaftsweges in die neu herzustellende Feuerwehr-Alarmausfahrt verlegt und der südliche Abschnitt des bestehenden Wirtschaftsweges zugunsten der Flächenentsiegelung zurückgebaut und in der Folge flächig begrünt werden. Der verbleibende Abschnitt des Wirtschaftsweges wird weiter nördlich an die neu herzustellende Umfahrungsfläche der Feuerwehr sowie an die festgesetzte Ver- und Entsorgungsfläche neu angebunden und durch das Zufahrtstor der Feuerwehr und eine Sicherheitsumzäunung vor unbefugtem Zutritt gesichert. In diesem Zusammenhang ist die Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens und der Bahnüberführung über das Privatgrundstück der Feuerwehr neu zu regeln. Daher wird ein Geh- und Fahrrecht erforderlich und zugunsten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebs der Hansestadt Wismar (EVB), der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) sowie der DB Netz AG festgesetzt (vgl. Teil B – Nr. 7.1).

Die westlich der Poeler Straße befindlichen Abwasserleitungen verlaufen künftig über das Privatgrundstück der Hansestadt Wismar. Daher wird ein Leitungsrecht zugunsten des EVB und des WSV festgesetzt, um den Zugriff auf die Leitungen zu Wartungs-, Instandhaltungs- und Umbauzwecken planungsrechtlich zu sichern. Bauliche Anlagen sind hier nur unter Einhaltung des erforderlichen Schutzabstands zu den Leitungen, gemessen beiderseits der außen liegenden Leitungsachsen, und in Abstimmung mit Leitungsträgern zulässig (vgl. Teil B – Nr. 7.2).

## **2.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu ermitteln und abschließend die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. In städtebaulicher Hinsicht liegt dem der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zugrunde, wonach störende und störempfindliche Nutzungen räumlich voneinander getrennt werden sollten, sodass schädliche Umwelteinwirkungen bestmöglich vermieden werden. Dies ist jedoch bei innerörtlichen Plan- und Bauvorhaben und im Kontext von Bestandsbebauung nicht immer möglich, weshalb andere Schallschutzmaßnahmen zunehmend erforderlich werden.

Begründung – **Entwurf zur Auslegung**

---

Durch die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets rückt ein neues Verwaltungs- und Feuerwehrgebäude an bereits bestehende umliegende Schallquellen wie Hauptverkehrsstraßen, Schienentrassen sowie Hafen- und Gewerbegebiete heran und befindet sich damit in einem bereits lärmvorbelasteten innerstädtischen Umfeld. Dies gab Anlass, den Störgrad der Schalleinwirkungen auf das Plangebiet zu ermitteln. Hierfür wurde das Büro ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH mit der Erstellung eines Schallgutachtens vom 02.12.2024 beauftragt. Zielstellung der gutachtlichen Stellungnahme war die Ermittlung der Schallimmissionen infolge umliegender Schallquellen sowie die Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen am geplanten Neubau. Das Verwaltungs- und Feuerwehrgebäude ist hierbei als eine bedingt störeffindliche bzw. als keine besonders schutzbedürftige Nutzung zu bewerten. Jedoch ergibt sich aus den Ruheräumen der Feuerwehr ein besonderes Schutzbedürfnis während der Nachtstunden, wodurch Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Gemäß den in der DIN 18005 - Beiblatt 1 („Schallschutz im Städtebau“) ausgewiesenen schalltechnischen Orientierungswerten werden für die städtebauliche Planung und das festgesetzte Sonstige Sondergebiet folgende Orientierungswerte zur Gewährleistung des notwendigen Schallschutzes angesetzt:

- Tag: 63 dB(A)
- Nacht: 55 dB(A) ggü. Verkehrslärm
- 50 dB(A) ggü. Gewerbelärm

Exkurs:

*In der DIN 18005 – Beiblatt 1 werden für Sonstige Sondergebiete Orientierungswerte zwischen 45 - 65 dB(A) tags bzw. 35 - 65 dB(A) nachts für die Beurteilung einer verträglichen Schalleinwirkung festgelegt. Dies steht im Zusammenhang mit der Eigenart bzw. dem vielfältigen Gebietscharakter eines Sonstigen Sondergebietes, in dem spezielle und miteinander komplexe Nutzungsarten planungsrechtlich abgebildet werden. Hinsichtlich der Beurteilung einer verträglichen Schalleinwirkung ist daher auf die konkrete Nutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebiets abzustellen, die in ihrer jeweiligen Betrachtung unterschiedliche Schutzerfordernisse im Sinne des Schallschutzes auslösen. So ist beispielsweise für Krankenhäuser, Bildungseinrichtungen, Kurgebiete oder Pflegeeinrichtungen aufgrund des höheren Ruhebedarfs ein hohes Schallschutzniveau anzustreben. Mit der vorliegenden Planung eines öffentlichen Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes ist der Ruhe- und Schutzbedarf und damit das Schallschutzniveau hingegen geringer zu bewerten.*

*Für die Herleitung eines geeigneten und nutzungsbezogenen Verträglichkeitsmaßes bzw. Schutzniveaus bedient man sich daher anderer Gebietskategorien nach BauNVO, in denen die geplante Nutzung ebenfalls zulässig bzw. gebietstypisch ist und damit dem Nutzungscharakter des Sonstigen Sondergebiets funktional am nächsten kommt. Für die Nutzungseinheit „öffentliche Verwaltung“ ist die Einordnung in ein Kerngebiet (§ 7 BauNVO) typisch. Für ein Kerngebiet sind die Orientierungswerte von 63 dB(A) tags und 45 bzw. 53 dB(A) nachts festgelegt und auf die Nutzungseinheit „öffentliche Verwaltung“ innerhalb des Sonstigen Sondergebiets anwendbar, wobei dem Nachtwert aufgrund der Verwaltungsschließzeiten keine Bedeutung zukommt. Für die Nutzungseinheit*

*„Feuerwehr“ kommt das Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit einem Orientierungswert von 65 dB(A) tags und 50 bzw. 55 dB(A) nachts infrage. Hierbei ist hingegen auch der Nachtwert aufgrund des Nachtbetriebs der Feuerwache und die betriebsnotwendigen Ruheräume für die Beurteilung des Schallschutzes relevant. Ruheräume unterliegen dabei allerdings nicht demselben höheren nächtlichen Schutzniveau von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohngebieten, sondern dienen dem temporären Ruhebedürfnis während des nächtlichen Bereitschaftsdienstes. Dementsprechend wurde für die immissionsschutzrechtliche Bewertung dieser Bereitschaftsräume die Technische Regel für Arbeitsstätten (ASR) A4.2 „Pausen- und Bereitschaftsräume“ als Erkenntnisquelle herangezogen. Diese besagt unter Punkt 5, dass ein Bereitschaftsraum mindestens den Anforderungen an einen Pausenraum entsprechen muss. Der durchschnittliche Schalldruckpegel aus den Betriebseinrichtungen und dem von außen einwirkenden Umgebungslärm darf in Pausenräumen höchstens 55 dB(A) betragen. Dies ist mit der Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen realisierbar.*

Auf der Grundlage der durchgeführten gutachterlichen Berechnungen ergeben sich folgende Aussagen zur Einhaltung bzw. Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für die Zeiträume Tag und Nacht:

#### Straßenverkehrslärm

Aus dem Gutachten: „Im Rahmen der Schallausbreitungsrechnung wurden an der geplanten Feuerwache und dem Verwaltungsgebäude Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen zwischen 37 dB(A) und 54 dB(A) für den Beurteilungszeitraum Tag und zwischen 29 dB(A) und 47 dB(A) für den Beurteilungszeitraum Nacht ermittelt.“ (ITA, 2024: S. 9)

Die ermittelten Tag- und Nachtwerte bleiben unter den festgelegten Orientierungswerten von 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Im Ergebnis erzeugt der Straßenverkehrslärm somit keine störenden Auswirkungen auf das Plangebiet und die bedingt schutzwürdigen Büro- und Ruheräume.

#### Schienenverkehrslärm

Aus dem Gutachten: „Im Rahmen der Schallausbreitungsrechnung wurden an der geplanten Feuerwache und dem Verwaltungsgebäude Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr zwischen 35 dB(A) und 61 dB(A) für den Beurteilungszeitraum Tag und zwischen 37 dB(A) und 63 dB(A) für den Beurteilungszeitraum Nacht ermittelt.“ (ITA, 2024: S. 11)

Die ermittelten Beurteilungspegel bleiben unter dem festgelegten Orientierungswert von 63 dB(A) tags. Der Schienenverkehrslärm erzeugt jedoch innerhalb der Nachtstunden störende Auswirkungen auf das Plangebiet. Die Orientierungswerte werden hierbei an den schienenzugewandten Gebäudefassaden (Nord, Nordwest, Nordost) über alle Geschosse überschritten. Jedoch ist die Beeinträchtigung durch den Schienenverkehrslärm nur für die bedingt schutzwürdigen Ruheräume der Feuerwehr während der Nachtstunden relevant. Vor den Ruheräumen werden die Orientierungswerte nachts um 1 bis 3 dB(A) überschritten und somit Schallschutzmaßnahmen für eine ungestörte Nachtruhe erforderlich. Die Überschreitung der Orientierungswerte nachts vor den von der öffentlichen Verwaltung genutzten Büroräumen ist irrelevant, da diese in der Zeit zwischen 22:00 – 6:00 Uhr nicht genutzt werden und kein Schutzbedürfnis auslösen.

### Gewerbe- und Industrielärm

Aus dem Gutachten: „Im Rahmen der Schallausbreitungsrechnung wurden an der geplanten Feuerwache und dem Verwaltungsgebäude Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen durch Gewerbe- und Industrieanlagen zwischen 34 dB(A) und 58 dB(A) für den Beurteilungszeitraum Tag und zwischen 32 dB(A) und 57 dB(A) für den Beurteilungszeitraum Nacht ermittelt.“ (ITA, 2024: S. 14)

Im Ergebnis erzeugt der Gewerbelärm lediglich innerhalb der Nachtstunden störende Auswirkungen auf das Plangebiet. Die Orientierungswerte werden hierbei an den Richtung Norden und Westen orientierten Gebäudefassaden über alle Geschosse überschritten. Jedoch ist die Beeinträchtigung durch den Gewerbelärm wiederum nur für die bedingt schutzwürdigen Ruheräume der Feuerwehr während der Nachtstunden relevant. Hier werden die Orientierungswerte um 6 dB(A) überschritten und somit sind Schallschutzmaßnahmen für eine ungestörte Nachtruhe erforderlich. Die Überschreitung der Orientierungswerte nachts vor den von der öffentlichen Verwaltung genutzten Büroräumen ist irrelevant, da diese in der Zeit zwischen 22:00 – 6:00 Uhr nicht genutzt werden und kein Schutzbedürfnis auslösen.

### Eigenbetrieb der Feuerwache

Aus dem Gutachten: „Im Rahmen der Schallausbreitungsrechnung wurden an dem Verwaltungsgebäude Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen durch die schalltechnisch relevanten Vorgänge der Feuerwache zwischen 37 dB(A) und 61 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag ermittelt. An der geplanten Feuerwache ergeben sich Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen durch die eigene Nutzung zwischen 43 dB(A) und 69 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag.“ (ITA, 2024: S. 18)

Im Ergebnis werden durch den Eigenbetrieb der Feuerwehr (z.B. Einsatzübungen, Fahrzeugwartung) tagsüber störende Schallimmissionen innerhalb des Plangebiets selbst hervorgerufen. Die Orientierungswerte werden vor den Büroräumen der Feuerwehr, die sich nahe der Übungsfläche befinden, um 1 bis 6 dB(A) überschritten. Die Nutzungseinheit „öffentliche Verwaltung“ ist tagsüber nicht beeinträchtigt.

### Zwischenfazit

Als maßgebliche Lärmquellen wurden der Schienenverkehr und die nördlich angrenzenden Gewerbe- und Hafengebiete erkannt, die jedoch ausschließlich in den Nachtstunden schädliche Schallauswirkungen auf das Plangebiet erzeugen. Im Besonderen ergeben sich weitere Schallimmissionen aus dem Tagesbetrieb der Feuerwehr, die innerhalb des Plangebiets und im Bereich der Büroräume der Feuerwehr selbst wirken. Die erforderlich werdenden Schallschutzmaßnahmen zielen somit vorrangig auf das Ruhebedürfnis des Feuerwehrpersonals während der nächtlichen Dienststunden.

### Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets und des Heranrückens an bereits bestehende Lärmquellen werden die oben genannten Orientierungswerte nach DIN 18005 insbesondere innerhalb der Nachtstunden überschritten, wodurch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zum Erreichen eines ausreichenden Lärmschutzes im Rahmen des Bebauungsplans abzu prüfen sind. Hierfür wurden verschiedene aktive Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Betracht gezogen, mit folgenden Ergebnissen:

Begründung – **Entwurf zur Auslegung**

1. Flächen für Nutzungsbeschränkungen bzw. zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Schall) dienen der Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände zu den relevanten Emissionsquellen im Sinne des § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz). Im Plangebiet können die erforderlichen Mindestabstände zu den Emissionsquellen Schiene und Gewerbe/Hafen jedoch nicht gewährleistet werden, ohne die Entwickelbarkeit des Baugrundstücks zu gefährden.
2. Die Errichtung von baulichen Anlagen, z.B. Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall würde lediglich dem nächtlichen Schallschutz für die Ruheräume der Feuerwehr dienen. Aufgrund der erforderlichen baulichen Höhe von mehreren Metern, einer Errichtung entlang der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze sowie den damit verbunden Kosten ist der Aufwand gegenüber dem vergleichsweise geringen Schutzbedarf für voraussichtlich vier betroffene Ruheräume unverhältnismäßig hoch. Daher wurde die Errichtung einer Schallschutzwand bzw. Schallschutzwalls nicht weiterverfolgt.
3. Ein schallrobuster Städtebau, bei dem mithilfe einer zu den Lärmquellen orientierten geschlossenen Bebauung eine Reduzierung lärmbelasteter Grundstücksbereiche erzielt werden soll, ist aufgrund der Errichtung eines Einzelbaukörpers nicht möglich. Eine lärmangepasste bzw. schalloptimierte Anordnung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ist bereits im Rahmen der Hochbauplanung erfolgt, jedoch wegen der allseitig befindlichen Büro- und Ruheräume bzw. im Sinne einer effizienten Gebäudeorganisation nicht gänzlich umsetzbar.

Da im Rahmen des Bebauungsplans keine aktiven flächen- oder anlagenbezogenen Lärmschutzmaßnahmen sinnvoll oder realisierbar sind, werden passive gebäudebezogene Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um einen effektiven baulichen Lärmschutz zu gewährleisten. Hierzu ist die DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) anzuwenden, in der das erforderliche Maß an baulichen Schallschutzanforderungen für Aufenthaltsräume definiert wird und in der Objektplanung zu beachten ist. Grundlage dessen bildet der maßgebliche Außenlärmpegel, der gemäß DIN 4109 bei mehreren Lärmquellen aus der energetischen Überlagerung der einzelnen Beurteilungspegel des Straßenverkehrs, Schienenverkehrs und Gewerbe/Hafen berechnet wurde. Dementsprechend sind die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

<b>Orientierung der Gebäudefassaden</b>	<b>Lärmpegelbereich</b>
Nordost	III
Ost	II
Süd	I
West	II
Nord	II
Nordwest	IV

Ergänzend dazu enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen über die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Büroräume sowie die zum Ruhen genutzten Räume der Feuerwehr. Die jeweiligen Lärmpegelbereiche entsprechen dabei den gemeinsamen baulichen Schallschutzanforderungen für die Tagesnutzung der Büroräume und für die Nachtnutzung der Ruheräume, um den Schallschutz gegenüber dem Gewerbe- und Schienenverkehrslärm zu gewährleisten (vgl. Teil B – Nrn. 8.1 und 8.2).

### **Schallemissionen aus dem Feuerwehrbetrieb**

Mit den Betriebsvorgängen der Feuerwehr sind künftig Schallemissionen verbunden, die ggf. auf umliegende Wohnungen einwirken. Dies gab Anlass, den potenziellen Störgrad der Schalleinwirkungen zu ermitteln. Hierfür wurde eine weitere gutachtliche Stellungnahme durch das Büro ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH vom 16.02.2026 erstellt. Vor dem Hintergrund eines bereits lärmvorbelastrten innerstädtischen Umfeldes und dem Vorliegen einer Gemengelage galt es im Besonderen zu prüfen, ob der Feuerwehrbetrieb zu einer maßgeblichen und schallschutzrechtlich relevanten Zusatzbelastung an den umliegenden Wohnnutzungen führt. Als relevante Geräuschquellen wurden die folgenden Vorgänge betrachtet:

- Parkvorgänge auf den Parkplätzen südlich des Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes
- tägliche Funktionsprüfung der Einsatzfahrzeuge
- Fahrbewegungen von Einsatzfahrzeugen auf dem Gelände
- Lieferverkehr auf dem Gelände (Tankstelle und Betriebsmittel)
- Tankvorgänge
- Abfallentsorgung (Lkw-Fahrten, Containerwechsel)
- Übungen auf dem Übungsplatz
- Sportaktivitäten (Volleyball- und Basketballplatz)
- stationäre Geräuschquellen der haustechnischen Anlagen (Lüftungsanlage, Wärmepumpen, Netzersatzanlage im Testbetrieb, Absaugung Fahrzeughalle und Waschhalle)
- Schallabstrahlung über die Gebäudehülle von Betriebsräumen mit hohen zu erwartenden Innenpegeln (Waschhalle, Werkstätten)

Unter Betrachtung eines anzunehmenden Wort-Case-Falls i.V.m. der Optimierung organisatorischer Betriebsabläufe konnte im Ergebnis nachgewiesen werden, dass eine Erhöhung der Gesamtlärmbelastung infolge der Zusatzbelastung durch den Feuerwehrbetrieb nicht zu erwarten ist. Schallschutzmaßnahmen werden damit nicht erforderlich.

## **2.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Aufgrund der Lage in einem stark verdichteten und baumarmen innerstädtischen Umfeld bedarf es künftig der Anpflanzung von Bäumen und Anlage von Grünflächen. Diese dienen dabei sowohl der Entsiegelung und allgemeinen Begrünung des Baugebiets als auch der städtebaulichen Gestaltung des Stadtraums nördlich der Altstadt. In diesem Zusammenhang sind die Umgestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 10, S.19).

### **2.6.1 Maßnahmen zur Bepflanzung / Anpflanzungen**

Das Umfeld des neuen Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes soll künftig eine intensive Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Rasen-/Wiesenflächen erhalten. Gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V sind nicht bebaute Flächen grundsätzlich zu begrünen, wonach die Herstellung von geschlossenen Rasenflächen sichergestellt ist. Zur gestalterischen Begrünung werden zudem im östlichen, nördlichen und westlichen Randbereich Anpflanzflächen (A-C) festgesetzt.

Durch den geplanten Teilrückbau des Wirtschaftsweges im Eckbereich Poeler Straße / Ladestraße kann dieser Kurvenbereich begrünt und städtebaulich betont werden. Hierfür ist die Anpflanzfläche „A“ festgesetzt und die Pflanzung von mindestens zwei Bäumen unterschiedlicher Größe geplant, um sowohl einen Akzent für den Eckbereich und das Baugebiet selbst als auch für den

Begründung – **Entwurf zur Auslegung**

---

südlich angrenzenden Stadtraum zu setzen (vgl. Teil B – Nr. 9.5). Das Baumpaar erzeugt damit ein Pendant zum bestehenden Großbaum (und künftigen Baumtor) südlich der ehemaligen Güterabfertigungshalle an der Ladestraße und bildet einen „Trittstein“ in Richtung der künftigen Baumpflanzungen auf dem Bahnhofsvorplatz. Für die Sichtachse entlang der Poeler Straße bildet die Baumgruppe einen Bezugspunkt, ohne dabei den Blick auf die nördliche Altstadtsilhouette mit der Kirche St. Nikolai zu stören. Dies wird auch dadurch gewährleistet, dass die Baumpflanzungen den Sicherheitsabstand zu den westlich der Poeler Straße verlaufenden Abwasserleitungen einhalten müssen. Unter Berücksichtigung des freizuhaltenden Sichtbereiches auf den Ostgiebel des denkmalgeschätzten Güterschuppens sind die Bäume zudem außerhalb dieses definierten Sichtbereiches zu pflanzen. Kleinere und dem Feuerwehrbetrieb dienende Nebenanlagen (z.B. Trafostation) sind innerhalb der Anpflanzfläche A bis zu einem Flächenanteil von max. 10% zulässig.

Innerhalb des dem öffentlichen Erschließungszweck dienenden Vorfeldes des Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes (Bereich 2) werden im Bebauungsplan weitere Einzelbaumpflanzungen textlich festgesetzt. Für die herzustellenden Stellplätze der Verwaltung und Feuerwehr ist je vier Stellplätze ein Baum im nahen räumlichen Bezug der Stellplatzanlagen zu pflanzen, um diese zu verschatten (vgl. Teil B – Nr. 9.2). Zudem sollen die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise und begrünt hergestellt werden (vgl. Teil B – Nr. 9.9). Zur Akzentuierung der beiden Haupteingänge des Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes soll je ein Baum 1. Ordnung gepflanzt werden (vgl. Teil B – Nr. 9.3). Dies erzeugt einen Blickfang und bildet damit eine Leitstruktur in Richtung der Haupteingänge. Die Festsetzung von Bäumen 1. und 3. Ordnung folgt dabei dem städtebaulichen Gedanken, den Raum zwischen ehemaliger Güterabfertigungshalle und Verwaltungsgebäude sowie das Gebäudevorfeld durch unterschiedliche Baumgrößen zu strukturieren und gleichzeitig die Wirkung der Gebäudefassaden zu bewahren. Ausgewachsene Bäume müssen einen Abstand von mindestens vier Metern zu angrenzenden Gebäudefassaden einhalten, um Verschattungen sowie Schädigungen durch Wurzelwerk – insbesondere am denkmalgeschützten Güterschuppen – zu vermeiden.

In der als „B“ bezeichneten Anpflanzfläche sind hauptsächlich Strauch- und Staudenpflanzungen vorgesehen. Ausnahmsweise sind auch Bäume 3. Ordnung innerhalb der Anpflanzfläche zulässig, sofern die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 24 Allgemeines Eisenbahngesetz gegenüber den nördlich angrenzend verlaufenden Gleisanlagen eingehalten und eine Gefährdung der Gleisanlagen, z.B. durch Windwurf, ausgeschlossen ist (vgl. Teil B – Nr. 9.6). Kleinere und dem Feuerwehrbetrieb dienende Nebenanlagen (z.B. Hundezwinger, Abfallsammelstelle) sind innerhalb der Anpflanzfläche B bis zu einem Flächenanteil von max. 10% zulässig.

Der Innenhof (Bereich 3) dient dem Verwaltungs- und Feuerwehrpersonal als „grüne Oase“ und Rückzugsort während der Dienststunden. Neben den Aufenthalts- und Sportangeboten soll der Innenhof künftig intensiv mit Bäumen bepflanzt und verschattet werden. Daher werden für diesen Bereich mindestens 12 Bäume festgesetzt (vgl. Teil B – Nr. 9.4). Je nach Pflanzkonzept können Bäume 1. bis 3. Ordnung verwendet werden.

Ergänzend dazu wird für die entlang der westlichen Plangebietsgrenze und innerhalb der mit „C“ bezeichneten Anpflanzfläche die Pflanzung einer einreihigen Hecke festgesetzt, um den Innenhof gegenüber der angrenzenden Hafenfläche und dem darauf stattfindenden Fahrzeugverkehr visuell abzuschirmen. Die Hecke soll freiwachsend sein, um sowohl einen natürlichen Habitus

entstehen zu lassen als auch durch die Wuchshöhe einen Sichtschutz geben zu können (vgl. Teil B – Nr. 9.7).

## **2.6.2 Gebäudebegrünung**

Für das Verwaltungs- und Feuerwehrgebäude ist ein Flachdach vorgesehen, auf dem Photovoltaikanlagen und die Wärmepumpen errichtet werden. Die Dachflächen sollen dabei zu mindestens 60% begrünt werden (vgl. Teil B – Nrn. 9.8 und 10.1). Hierbei sind die erforderlichen Installationsflächen der Wärmepumpen, die Dachausstiegsluken sowie die erforderlichen Laufwege bereits berücksichtigt und ausgenommen. Durch die Festsetzung bleiben hingegen die Flächen unterhalb der aufgeständerten Photovoltaikanlagen begrünt, wodurch auch die Leistungsfähigkeit der PV-Anlagen erhöht sowie die ökologische Wirkung des Gründachs gewährleistet wird.

## **2.7 Festsetzungen nach Landesrecht**

### **2.7.1 Örtliche Bauvorschriften**

Mit der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V will die Hansestadt Wismar in dem Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben und die harmonische stadtgestalterische Einbindung des Baukörpers insbesondere wegen der Nachbarschaft zur Altstadt sicherstellen.

#### **Hauptdächer**

Für das Baugebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° als zulässige Dachform für Hauptgebäude festgesetzt (vgl. Teil A – Nutzungsschablone). Hierdurch wird für den komplexen Baukörper eine geeignete Dachform sichergestellt, der beabsichtigten modernen Architektur Rechnung getragen sowie die Herstellung eines Gründaches ermöglicht.

Für die erforderlichen technischen Dachaufbauten und Photovoltaikanlagen werden Beschränkungen in Bezug zur umlaufenden Attika (Oberkante, Abstand) festgesetzt, um deren Fernwirkung zu minimieren und das Erscheinungsbild des Baukörpers nicht zu beeinträchtigen (vgl. Teil B – Nrn. 1.6 und 10.1). Die Verwendung von unbeschichteten Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei wird als unzulässig festgesetzt, um die Kontaminierung von auf dem Dach anfallendem Niederschlagswasser im Sinne des Grund- und Trinkwasserschutzes auszuschließen (vgl. Teil B – 10.6).

#### **Außenfassade**

Mit der zulässigen Materialwahl wird der ortstypischen Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der benachbarten Altstadt und den umgebenden Baudenkmalern entsprochen. Davon ausgenommen ist der Feuerwehrübungsturm, der aufgrund seiner Funktionalität eine normkonforme Gestaltung erhalten soll. Die festgesetzten Fassadenfarben eröffnen hierbei die Verwendung von traditionellen und modernen Farben, die den Baukörper harmonisch in sein Umfeld einbinden oder im Gegensatz dazu auch explizit hervorheben können. Bei der Materialwahl ist grundsätzlich darauf zu achten, dass starke Blendeffekte auf das Umfeld durch polierte oder spiegelnde Oberflächen (z.B. Photovoltaikanlagen, Verschattungselemente) vermieden werden (vgl. Teil B – Nrn. 10.2, 10.3 und 10.5). An den Außenfassaden zulässig sind Werbeanlagen, sofern sie an der Stätte der Leistung, parallel zur Gebäudefront sowie in den Brüstungsbereichen über dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss angebracht werden. Eine Beleuchtung oder Hinterleuchtung der Werbeanlagen wird als unzulässig festgesetzt, um zusätzliche Lichtemissionen während der Schließzeiten sowie gegenüber der Altstadtkulisse zu vermeiden (vgl. Teil B – Nr. 10.11).

### **Nebenanlagen**

Die Gestaltung von Nebenanlagen wird bewusst offener geregelt, um die Verwendung funktionsgerechter Materialien zu ermöglichen, ohne das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes oder des Umfeldes zu beeinträchtigen. So sind ergänzend zu den Materialien der Hauptgebäude auch naturbelassenes Holz oder mattiertes Metall zulässig sowie Stellplätze von Müllbehältern, die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hauptgebäudeflucht errichtet werden, mit einer blickdichten begrüntem Umkleidung zu versehen, um diese harmonisch in das begrünte Umfeld des Verwaltungsgebäudes einzubinden. Der Feuerwehrübungsturm ist aufgrund seiner besonderen funktionalen Anforderungen für Übungen von den gestalterischen Festsetzungen bewusst ausgenommen. (vgl. Teil B – Nr. 10.4). Die Errichtung von ober- und unterirdischen Gas- oder Ölbehältern wird ausgeschlossen, um die Energieversorgung des Gebiets aus regenerativen Quellen zu fördern (vgl. Teil B – Nr. 10.10). Warenautomaten werden aufgrund des öffentlichen Charakters und Nutzungszwecks als Verwaltung und Feuerwehr innerhalb des Plangebiets gänzlich ausgeschlossen (vgl. Teil B – Nr. 10.11).

Für das Umfeld des denkmalgeschützten Güterschuppens (vgl. Bereich 2 in der Planzeichnung) wird zudem festgesetzt, dass die Verkehrsflächen mit Natursteinpflaster zu befestigen sind. Im Rahmen der Freianlagenplanung ist vorgesehen, im Bereich der Zufahrt, Stellplätze und Zuwegung zum Verwaltungsgebäude bestehende Natursteinpflasterflächen zu integrieren und diese mit teils gesägtem Natursteinpflaster zu erweitern. Die konkrete Ausführung und Verwendung von Natursteinpflaster ist vor Baubeginn mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Wismar abzustimmen (vgl. Teil B – Nr. 10.7). Das gestalterische Ziel ist, an die historische Nutzung als Bahnbetriebsflächen zu erinnern und den ehemaligen Charakter des Gebäudeumfelds des Güterschuppens zu bewahren.

### **Einfriedungen**

Aufgrund der Einstufung der Feuerwehr als kritische Infrastruktur der Daseinsvorsorge und des Zivilschutzes wird die Errichtung einer Sicherheitsumzäunung um das Feuerwehrbetriebsgelände erforderlich. Diese ist als blickdurchlässiger Zaun auszuführen, um die Einsehbarkeit des Betriebsgeländes zu gewährleisten. Mit der zulässigen Farbwahl (Grau oder verzinkt) wird zudem sichergestellt, dass sich die Zaunanlage harmonisch in das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes einfügt, ohne sich optisch hervorzuheben. Die Kombination mit einer innenliegenden Hecken- oder Strauchpflanzung ist zulässig, um die Eingrünung des Baugebiets zu fördern. Die Heckenpflanzung wird jedoch auf eine Höhe von maximal 1,50 m begrenzt, um die Einsehbarkeit des Betriebsgeländes zu wahren (vgl. Teil B – Nrn. 10.8 und 10.9).

## **2.8 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Grund- und Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung „Wismar – Friedrichshof“. Für den Geltungsbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB sind die sich aus dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 14. Dezember 2020 ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen (WSGVO Wismar-Friedrichshof) einzuhalten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des § 20 des Landeswassergesetzes für Mecklenburg-Vorpommern, der DIN-Vorschriften und anderer einschlägiger

Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat allgemein so zu erfolgen, dass Schäden und negative Umweltauswirkungen auf das Grund- und Trinkwasser – auch infolge von Hochwasserereignissen – vollständig vermieden werden.

## 2.9 Hinweise

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

Im Plangebiet sind punktuelle Altlastenverdachtsflächen ermittelt worden. Die Bodenverunreinigungen befinden sich oberflächennah in einer Tiefe bis ca. 0,4 Meter bzw. bis 3 Meter unter Geländeoberkante und sind auf Mineralöl-Einträge aus der ehemals bahnbetrieblichen Nutzung (z.B. Lokbetankung) zurückzuführen. Deren Gefährdungspotenzial ist als überwiegend gering eingeschätzt worden und weitere Untersuchungen der Fläche nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wurden nicht erforderlich. Jedoch ist die fachgerechte Entsorgung der kontaminierten Böden aufgrund der Einstufung nach LAGA als Z1- und Z2-Böden erforderlich. Für das Bauvorhaben und die Baustellentätigkeit wird empfohlen, eine fachtechnische Begleitung und Erkundung durch einen Sachverständigen für Altlastenuntersuchungen vorzunehmen. Bei Aushub bzw. Regulierungsarbeiten, ist eine fachtechnische Begleitung von diesen Sachverständigen erforderlich. Abtragsmassen (Bodenmaterial und Gemische z.B. mit Schuttanteilen) müssen vor Umlagerung oder Entsorgung repräsentativ untersucht werden. Je nach in Frage kommendem Entsorgungsweg sind ErsatzbaustoffV, DepV oder BBodSchV maßgeblich. Weitere Nachuntersuchungen können erforderlich werden. Im Besonderen ist zu prüfen, ob Tanks der ehemaligen Lokbetankung (erfasst unter der dBAK-Kennziffer AS\_Z\_74\_0222 bzw. AS170) noch im Boden innerhalb der bekannten Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind. Diese sind fachgerecht auszubauen, um weitere Kontaminationen und Kontaminationsverschleppungen zu minimieren. Dies dient auch der Verhinderung von Sackungen bei fortschreitender Korrosion. Wenn dies erfolgt ist, kann eine Herabstufung des Altlastenstatus geprüft werden. Sollten im Rahmen der fachtechnischen Begleitung durch einen Sachverständigen bislang unbekannte und erhöhte Bodenbelastungen festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde erneut zu beteiligen.

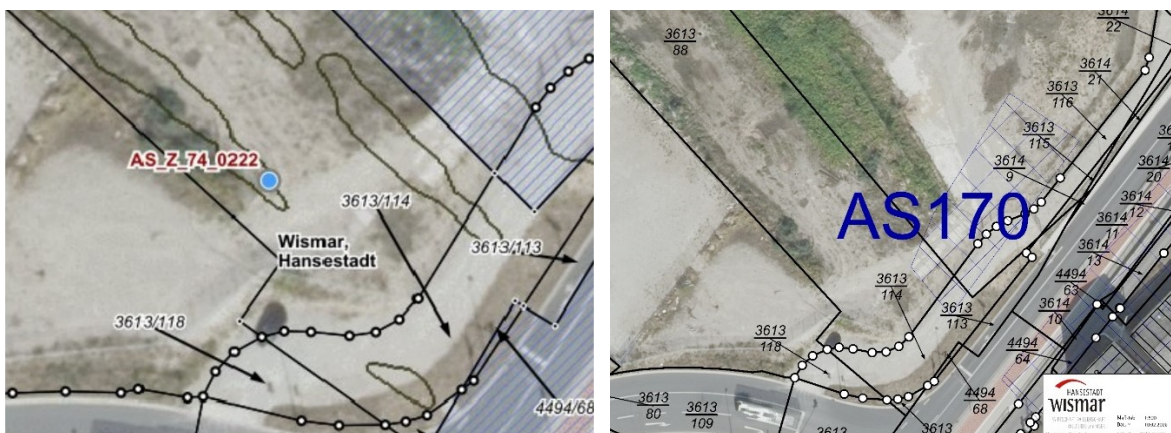


Abbildung 12+13: Altlastenverdachtsfläche der Alten Lokbetankung  
(links: GAIA MV – AS\_Z\_74-0222; rechts: Altlastenkataster der Hansestadt Wismar – AS170)

### **Munitionsfunde und Kampfmittelbeseitigung**

Für das Plangebiet ist eine Kampfmittelverdachtsfläche für den südlichen Bereich des Sonstigen Sondergebiets und die neue Ladestraße ermittelt worden, die auf Bombenangriffe aus der Zeit des 2. Weltkriegs i.V.m. dem Risiko auf Bombenblindgänger zurückzuführen ist. Nach weiterführender Untersuchung durch den Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind für die Kampfmittelverdachtsflächen jedoch keine konkreten Belastungen ermittelt worden bzw. im Rahmen der Kampfmittelberäumung im Mai 2024 freigemessen worden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde 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.

### **Denkmalpflege und Bodendenkmale**

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“. Südlich des Plangebietes liegt das UNESCO-Welterbegebiet der Wismarer Altstadt und der Denkmalsbereich „Altstadt Wismar“. Die Pufferzone des UNESCO-Welterbes grenzt unmittelbar südwestlich und östlich an die Grenze des Plangebietes. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt oder Baudenkmale vorhanden. Aufgrund der Lage im Bereich des frühneuzeitlichen Festungsgürtels der Hansestadt Wismar ist es dennoch möglich, dass im Plangebiet Bodendenkmale vorhanden sind. Darüber hinaus befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs östlich und westlich zwei denkmalgeschützte Gebäude (ehemaliger Güterschuppen, Lokschuppen) die städtebaulich zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der genehmigungspflichtigen Maßnahmen und Bautätigkeiten im Umfeld des Baudenkmals sind entsprechende Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von substanziellen Schäden zu ergreifen. Wenn während der Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **Hochwasserrisikogebiet**

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 76 WHG und ist damit bei einem Extremhochwasserereignis überflutungsgefährdet. § 78b WHG ist dabei zu beachten. Für alle baulichen Anlagen im Plangebiet hat der Bauherr das Risiko der Hochwassergefährdung selbst zu tragen. Er hat die Gefahren durch Sturmflutereignisse i.V.m. dem Meeresspiegelanstieg zu analysieren und einen objektbezogenen Hochwasserschutz zu realisieren, der den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zum Ziel hat. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie über die Standsicherheit der Gebäude bei Sturmflutgefahren (Bemessungshochwasser +3,70 m ü. NHN zzgl. Seegang) ist im Sinne einer hochwasserangepassten Bauweise und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erbringen. Gleiches gilt für den Nachweis über die Lagerung von für den Feuerwehrbetrieb erforderlichen wassergefährdenden Stoffen, die gegenüber der Unteren Wasserbehörde meldepflichtig sind.

---

Begründung – **Entwurf zur Auslegung**

---

Auf Ebene der Bauleitplanung sind für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder § 34 BauGB zu beurteilen sind (Innenbereich), insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit der geplanten und festgesetzten Erhöhung des Geländenniveaus auf mindestens +3,70 m ü. NHN ist von einem Verlust der tiefer gelegenen Retentionsflächen (ca. 2,80 m ü. NHN) im nördlichen Bereich des Plangebietes auszugehen. Jedoch ist dieser Flächenverlust mit voraussichtlich geringen Auswirkungen auf die Umgebung verbunden. Gründe hierfür liegen in der schrittweisen Erhöhung der innerörtlichen Kanalanlagen und einer Verbesserung der aktiven Hochwasserschutzmaßnahmen sowie in der bestehenden Barrierewirkung der nördlich des Plangebietes verlaufenden Gleistrassen (ca. 3,50 m ü. NHN) sowie das innerhalb des Plangebietes festgesetzte Regenrückhaltebecken, das u.a. darauf ausgelegt ist, den Zufluss von Hochwasser in das Plangebiet zu verhindern. Im Falle eines mit hoher oder mittlerer Wahrscheinlichkeit eintretenden Hochwassers (20- bzw. 200-jährliches Ereignis) werden die Unterlieger-Grundstücke nördlich des Plangebietes und der Schienentrassen bereits überflutet – das Plangebiet hingegen nicht, sondern erst bei einem Extremhochwasserereignis (> 200-jährliches Ereignis) mit Wasserständen bis ca. 0,50 Metern. Daher wird eine hochwasserangepasste Bauweise in Form der plangebietsbezogenen Erhöhung des Geländenniveaus auf mind. 3,70 m ü. NHN in Entsprechung des prognostizierten Bemessungshochwassers für das Jahr 2130 festgesetzt. Eine hochwasserangepasste Bebauung innerhalb des Plangebietes ist damit langfristig gewährleistet.

#### **Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März bis zum Beginn der Bautätigkeiten durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass diese im Falle des Vorfindens von Reptilienhabitaten außerhalb der Aktivitäts- und Fortpflanzungszeit oder nur nach vorheriger Umsiedlung durchgeführt werden. Steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallenen Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind. Vor Beginn und während der Bautätigkeiten ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

#### **Sicherheitsmaßnahmen gegenüber den Gleisanlagen**

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu den nördlich verlaufenden Bahnbetriebsanlagen sind zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Bahnbetriebs zwingend einzuhalten. Diese und deren eventuelle Unterschreitung sind vor Maßnahmenbeginn mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen. Die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 24 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes ist zu beachten.

### **3. UMWELTBELANGE**

Die Hansestadt Wismar hat beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 89/24 nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Dies darf gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und das Planvorhaben somit der Innenentwicklung dient. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, entfällt auch die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen bzw. wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Durch die vorgesehene Nutzung als Verwaltungs- und Feuerwehrgebäude sind schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten. Gemäß den Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB besteht durch die Flächeninanspruchnahme von unter 20.000 m<sup>2</sup> weder eine UVP-Pflicht noch das Erfordernis der Allgemeinen Vorprüfung. Die Planung ist hinsichtlich Art und Maß der geplanten Nutzung somit nicht Gegenstand der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung findet daher für den Bebauungsplan keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt folgendes:

*„Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

*„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“* (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB)

Diese Aussage/Tatsache bildet den „Ringschluss“ mit dem § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und der sich daraus ergebenden Innenentwicklungssachlage. Auf Grundlage von § 13a BauGB erfolgt das Planverfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, d.h. von der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen. Des Weiteren findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

#### **Natura 2000-Gebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach ist Voraussetzung der Anwendbarkeit von § 13 a BauGB, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets der Hansestadt Wismar und > 2 km von der umgebenden Natura 2000-Gebietskulisse der Wismarbucht entfernt. Somit sind bereits entfernungs- und vorbelastungsbedingt jegliche Auswirkungen auf die umgebende Natura 2000-Gebietskulisse durch die Planinhalte ausgeschlossen.

### **Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“*

Der Anwendungsbereich des § 50 BImSchG bezieht sich auf die Neuentwicklung eines Verwaltungs- und Feuerwehrstandortes. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets und der bereits bestehenden Vorprägung und Vorbelastung des städtischen Umfeldes, in das sich das Plangebiet einfügt, handelt es sich bei der hinzukommenden Nutzung eines Verwaltungs- und Feuerwehrstandortes um keine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme im Sinne des Raumordnungsgesetzes. Das Umfeld ist derzeit von verkehrlichen Infrastrukturen (Hauptstraßennetz, Gleisanlagen, Parkplätze) und hinsichtlich der Flächennutzung von gewerblichen, hafen-, dienstleistungs-, verwaltungs- und zivilschutzbezogenen Nutzungen (z.B. Hafenamts-, Bauamts-, Polizei-) sowie der Wohnbebauung im Bereich der Altstadt und Poeler Straße geprägt. Insbesondere die verkehrliche Prägung des Umfeldes resultiert in einer Vorbelastung durch Lärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehrslärm – im Speziellen auch aus Einsatzfahrten der Rettungs- und Einsatzdienste (Polizei, Feuerwehr, Rettungsdienst). Die mit dem Planvorhaben verbundene Nutzung fügt sich in das Umfeld funktional ein und erzeugt aus sich heraus weder zusätzliche oder andere schädliche Umweltauswirkungen noch betriebsbedingte schwere Unfälle mit Wirkung auf das Umfeld im Sinne des § 50 BImSchG.

### **Weitere Belange des Umweltschutzes**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind – unabhängig von der Wahl des Verfahrens – u.a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Diese werden im Folgenden hinsichtlich ihrer Relevanz für das Plangebiet betrachtet.

### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet erzeugt im derzeitigen Zustand keine Auswirkungen auf den Menschen. Aufgrund der vollständigen Umzäunung der Fläche ist ein Zugang ins Plangebiet und eine Gefährdung von Menschen nahezu ausgeschlossen. Gesundheitliche Risiken durch Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche oder Erschütterungen gehen für den Menschen vom Plangebiet nicht aus.

Mit der geplanten Bebauung rückt hingegen das Schutzbedürfnis des Verwaltungs- und Feuerwehrpersonals als Hauptnutzer des Gebäudes in den Mittelpunkt. Die bestehenden verkehrs- und

---

Begründung – **Entwurf zur Auslegung**

---

gebietsbedingten Lärmquellen werden Lärmkonflikte gegenüber der geplanten Bebauung erzeugen, wodurch die Büroarbeitsräume wie auch die Ruheräume der Feuerwehr durch gebäudebezogene Schallschutzmaßnahmen vor den Lärmemissionen zu schützen sind. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Von dem Gelände geht infolge der langjährigen anthropogenen Vorprägung und der innerstädtischen Lage eine für Natur und Landschaft untergeordnete Funktion aus. Das Plangebiet wurde nach dem Rückbau der ehemaligen Gleis- und Bahnanlagen und seit 2018/2019 als Fläche für die Baustelleneinrichtung und als Materiallager für das Bauvorhaben der Straßenunterführung Poeler Straße genutzt. Nach der Fertigstellung verblieben im Plangebiet brachliegende Pflaster- und Schotterflächen, die heute stellenweise mit Ruderalvegetation bedeckt sind. Ein Potenzial als Nahrungshabitat oder Ruhestätte für Rast- und Zugvögel ist lage- und strukturbedingt ausgeschlossen. Das Habitatpotenzial des Plangebietes für Reptilien, Amphibien, Insekten, Säugetiere und Weichtiere ist lage-, nutzungs- und strukturbedingt allenfalls gering. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sind ebenfalls lage-, nutzungs- und strukturbedingt ausgeschlossen. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist. Im Rahmen der Baufeldfreimachung und Durchführung von Baumaßnahmen wird die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung empfohlen, um eine Gefährdung eventuell vorhandener Brutvögel und geschützter Arten frühzeitig zu erkennen und ausschließen.

Die Umnutzung des Geländes erfolgt durch eine Neubebauung und eine im Vergleich zur Bestandssituation intensive Grüngestaltung. Das Artenspektrum wird sich aufgrund dessen in dieser Fläche keinesfalls stark verändern oder verkleinern, sondern wegen der intensiveren Bepflanzung mit Bäumen und Stauden und der Anlegung von Grünflächen eher erhöhen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern aus der Planung nicht.

#### Schutzgut Fläche

Die Fläche innerhalb des Plangebietes besitzt derzeit einen sehr geringen Nutzwert für Mensch und Natur. Aufgrund der vergangenen bahn- und baustellenbetrieblichen Nutzung sind bereits große Flächenanteile versiegelt und liegen seither brach.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets wird im Zuge der Bebauung annähernd gleichbleiben bzw. sich nicht wesentlich erhöhen. Für die innerstädtische Lage und die erforderliche Nutzung wird somit eine effektive bauliche Nutzung der Fläche gewährleistet und zugleich eine intensivere Begrünung der Fläche hergestellt.

#### Schutzgut Boden

Die im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung erhobenen Daten belegen eine Belastung der Auffüllböden mit verschiedenen Schadstoffen. Insbesondere in den ehemaligen Auffüllbereichen sind diese Kontaminationen nachgewiesen worden. Aufgrund der versiegelten und teilweise kontaminierten Bodenschichten ist von einem geringen Wert für die Biodiversität und Bodengüte auszugehen.

Im Zuge der Bebauung wird eine getrennte Erfassung, Deklaration und gegebenenfalls eine fachgerechte Entsorgung des belasteten Bodenmaterials erforderlich werden. Im Zuge der geplanten

Begrünungsmaßnahmen im Gebäudeumfeld ist von einer teilweisen Verbesserung des Bodens auszugehen.

#### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich jedoch teilweise im Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIb der Wasserversorgung „Wismar - Friedrichshof“. Die Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) vom 14.12.2020 ist zu beachten. So sind gemäß Anlage 2 zu § 3 der WSGVO insbesondere die Schutzanforderungen zum Ableiten und zur Beseitigung des Schmutzwassers sowie der fachgerechte Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen innerhalb der Trinkwasserschutzzone zu beachten und sicherzustellen. Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das Kanalnetz sichergestellt.

Innerhalb des Plangebiets sind weder Steh- noch Fließgewässer vorhanden. Die nächstgelegenen Gewässer sind in ca. 400 m (Wallensteingraben) bzw. 170 m (Hafenbecken) Luftlinie entfernt, jedoch ohne Einfluss auf das Plangebiet – in Ausnahme von Hochwasserereignissen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, wobei sich anhand der Hochwassergefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie aus 2019 eine theoretische Betroffenheit des Plangebiets erst bei Eintritt eines Hochwasserereignisses mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. einem Extremereignis (> 200-jähriges Ereignis) bis zum Jahr 2130 ergibt. In dem Fall wird eine Wasseraufstauhöhe von ca. 50 cm angenommen. Den daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Hochwasserschutz wird im Rahmen der Planung hauptsächlich durch eine Erhöhung des Baugeländes begegnet. Ein damit verbundener Verlust an Retentionsfläche und ihrer Bedeutung für das Umfeld wird im Zusammenhang mit der Wirksamkeit anderer Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Hafelinie sowie den bestehenden baulichen Barrieren und technischen Hochwasserschutzanlagen innerhalb und um das Plangebiet als gering bewertet.

Aus dem Planvorhaben resultiert keine Veränderung für den Wasserhaushalt. Die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone wird beachtet und entsprechende Schutzvorkehrungen über die Entsorgung von Abwasser sichergestellt. Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über das Regenwasserkanalnetz und wird im Falle von Starkniederschlagsereignissen vor Ort gesammelt, zurückgehalten und zur späteren Verdunstung und Versickerung gebracht.

#### Schutzgut Luft

Aufgrund der derzeitigen und teilweise bewachsenen Brachfläche ergeben sich geringfügig positive Auswirkungen hinsichtlich der Frischluftentstehung und zugunsten einer innerörtlichen Luftschneise.

Im Rahmen des Planvorhabens ist eine intensive Begrünung durch Baumpflanzungen und durch Anlegen von Grünflächen geplant, die mittel- bis langfristig zur Verbesserung der Luftqualität beitragen.

#### Schutzgut Klima

Das Plangebiet besitzt derzeit keinen Wert für das Schutzgut Klima.

Begründung – **Entwurf zur Auslegung**

---

Umweltrelevante negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben sich durch die geplante Nutzungsart nicht bzw. lassen sich unter Anwendung der üblichen gesetzlichen Bestimmungen mindern oder vermeiden. So erfolgt beispielsweise die Versorgung des Gebiets aus regenerativen Quellen mittels Photovoltaik und Wärmepumpen, sodass eine klimafreundliche Energieversorgung des geplanten Neubaus gewährleistet ist. Die geplante intensive Begrünung des Plangebiets wird sich positiv auf die Kaltluftentstehung und das Mikroklima auswirken. Aus verkehrlicher Sicht fördert die zentrale Lage des Plangebietes und die Nähe zum ZOB die Erreichbarkeit über umweltfreundliche Verkehrsmittel. Vor dem Hintergrund der Hochwassergefährdung und der Intensivierung von Starkniederschlagsereignissen werden plangebietsbezogene und objektbezogene Maßnahmen im Gebäudeumfeld ergriffen, um den Anforderungen einer klimafolgenangepassten Bauweise gerecht zu werden.

#### Schutzgut Landschaft

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ergeben sich aufgrund der Lage in einem innerstädtischen Umfeld und durch die geplante Nutzungsart nicht.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Erweiterungsgebiets Altstadt“, woraus besondere städtebauliche Anforderungen an das Plangebiet resultieren. So sind neben der Wismarer Altstadt und der freizuhaltenden Sichtachse entlang der Poeler Straße zwei unter Denkmalschutz stehende ehemals bahnbetrieblich genutzte Gebäude angrenzend zum Plangebiet vorhanden und zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Planvorhabens wird die Gebäudehöhe des neuen Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes so festgesetzt, dass eine Überhöhung gegenüber den Baudenkmalern vermieden wird. Im Besonderen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans der Abstand zur südwestlich an das Plangebiet angrenzenden ehemaligen Güterabfertigungshalle bewahrt, um diesen in seiner räumlichen Wirkung und Fernansicht nicht zu beeinträchtigen. Darüber hinaus ergibt sich aus dem Managementplan zur Wismarer Altstadt die Anforderung der Freihaltung der Sichtachse entlang der Poeler Straße auf die nördliche Altstadtkulisse mit der Kirche St. Nikolai als Dominante. Dies wird ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplans durch eine von der Sichtachse abgerückte Baugrenze sichergestellt. Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

#### Schutzgut Wechselwirkungen

Das Plangebiet in seiner bestehenden Situation erzeugt geringfügige negative Auswirkungen auf das Umfeld und besitzt nahezu keinen positiven Mehrwert hinsichtlich der zuvor genannten Schutzgüter. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen lediglich darin, dass

- der hohe Flächenversiegelungsgrad zu einer Beeinträchtigung des Oberflächenwasserabflusses, der Grundwasserneubildung und des Bodenlebens beiträgt,
- die vorhandene Bodenbelastung eine potenzielle Gefährdung für den Menschen darstellen könnte,
- die Ruderalvegetation nur einen geringen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bietet sowie geringfügig zur Luftqualität im innerstädtischen Umfeld beiträgt.

Mit der zugrundeliegenden Planung ergeben sich hinsichtlich der Wechselwirkungen folgende Änderungen: Die beabsichtigte intensive Begrünung des Plangebiets wird sich voraussichtlich positiv auf das Mikroklima und die biologische Vielfalt auswirken. Gegenüber den kulturellen

Schutzgütern wird das harmonische Einfügen des neuen Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes sichergestellt und die Wirkung der Wirkung der Flächen- und Baudenkmäler gewahrt.

### **Fazit**

Basierend auf der durchgeführten Betrachtung sind die planbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen nicht geeignet, um erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher weiterhin abgesehen. Zudem erfüllt die Planung kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB. Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB ist auch aus diesem Aspekt vollumfänglich gegeben und wird insofern bestätigt.

## **4. MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG**

### **Bodenordnung / Eigentumsverhältnisse**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die Entsorgungsfläche (hier: Regenrückhaltebecken) sowie der Großteil der Flächen im Sonstigen Sondergebiet im Eigentum der Hansestadt Wismar. Letztere sind über einen Kaufvertrag von der Seehafen Wismar GmbH an die Hansestadt Wismar übergegangen und in 2025 grundbuchlich gesichert worden. Lediglich die Flurstücke 3613/112, 3613/113, 3613/114, 3615/4, 3615/10, 3615/11, 3622/20, 4494/68 und 4494/69 befinden sich im Eigentum der DB Netz AG. Für den Erwerb dieser Flurstücke sind bereits Vertragsgespräche zwischen der Hansestadt Wismar und der DB Netz AG eingeleitet worden.

## **5. FLÄCHENBILANZ**

Flächenart	Flächengröße	
	absolut [m <sup>2</sup> ]	relativ [%]
Sonstiges Sondergebiet - davon Anpflanzflächen (A-C)	18.935 (2.017)	83,28 (8,87)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Poeler Straße, Ladestraße)	3.060	13,46
Fläche zur Abwasserbeseitigung	742	3,26
<b>Plangebiet</b>	<b>22.737</b>	<b>100</b>

## **6. KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Die Planungs- und Erschließungskosten für den Hochbau werden von der Hansestadt Wismar als Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin übernommen. Für die Realisierung des Verwaltungs- und Feuerwehrgebäudes stehen der Hansestadt Wismar Städtebaufördermittel zur Verfügung. Weitere Kosten entstehen für die Erschließung des Baugebiets.

Für die Erstellung des Bebauungsplanes entstehen der Hansestadt Wismar keine Kosten, da die Bearbeitung durch das Bauamt (Abteilung Planung) selbst erfolgt.

## **7. AUSFERTIGUNG**

### **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr – Poeler Straße / Ladestraße“ der Hansestadt Wismar wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am ..... gebilligt.

Hansestadt Wismar, den

(Siegel)

Thomas Beyer  
Bürgermeister der  
Hansestadt Wismar

### **Arbeitsvermerk**

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B und der Begründung, wurde erstellt durch das Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung.

Als Grundlage für die Erstellung der Planunterlagen zur vorliegenden Bauleitplanung wurden folgende Fachgutachten verwendet:

- Gutachtliche Stellungnahme zur Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel, erstellt durch ita Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik Weimar mbH, Projekt-Nr. 1026/24 – Rev. 1, vom 02.12.2024
- Gutachtliche Stellungnahme zur Prognose der Schallimmissionen und Beurteilung nach TA Lärm, erstellt durch ita Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik Weimar mbH, Projekt-Nr. 1026/24 – Rev. 2, vom 16.02.2026
- Verkehrsuntersuchung zum Neubau Feuerwache und Verwaltungsgebäude für die Hansestadt Wismar, erstellt durch PTV Transport Consult GmbH, Dresden vom 14.03.2025

### **Anlagen**

Anlage 1: Pflanzliste A und B

<b>Projekt: VFW Neubau VW/FFW Wismar</b>					
Bauherr:in	<b>Hansestadt Wismar, Amt für Hochbau, Service und Liegenschaften</b>		Architekt:in	<b>Pussert Kosch Architekten</b>	
	Hinter dem Rathaus 6 D - 23966 Wismar			Bautzner Landstraße 29 D - 01324 Dresden	
TGA	<b>G-TEC Ingenieure GmbH</b>		Freianlagenplaner:in	<b>REHWALDT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN</b>	
	Banksstr. 6 D - 20097 Hamburg			Joseph-Haydn-Str. 1, 10557 Berlin Bautzner Str. 133, 01099 Dresden	
Planungsphase:	LP3		Planungsstand:	<b>V</b>	
Datum:	14.08.2025		Gebäude:	Verwaltung / Feuerwehr	
Fachrichtung:	Freianlagenplanung		Index:	00	

In blau die von der GALK ausgewiesenen Zukunftsbäume aus der Straßenbaumliste.

In kursiv (x) gekennzeichnet, die endemischen Arten.

## PFLANZENLISTE A - BÄUME

### Baumgattungen 1. bis 3. Ordnung (hinsichtlich der Wuchshöhen) in Arten und Sorten:

#### 1. Ordnung (20 - 25 m):

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsform & Höhe	Blätter & Herbstfärbung	Standort & Bodenansprüche	Besonderheiten / Eignung	
1 Herbstflammen-Ahorn	Acer × freemanii 'Autumn Blaze'	kräftig wachsend, rund-ovale Krone, 15–20 m	3–5-lappig, leuchtend rot im Herbst	sonnig, frisch bis feucht, durchlässig	sehr farbintensiv, schnelles Wachstum, hitze- & stadtklimafest	
2 Spitz-Ahorn	Acer platanoides	große, breitkronige Form, 20–30 m	5–7-lappig, gelb im Herbst	sonnig/halbschattig, anspruchslos, Trockenresistent	häufiger Stadt- und Alleebaum, salzempfindlich	x
3 Spitzahorn 'Deborah'	Acer platanoides 'Deborah'	großer Wuchs, 20–25 m	dunkelgrün, leuchtend rot im Herbst	bevorzugt sonnig, anspruchslos	intensive Herbstfärbung	
4 Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	hoch, breit gewölbte Krone, 25–35 m	groß, 5-lappig, gelblich im Herbst	sonnig-halbschattig, feucht-frische, nährstoffreiche Böden	robust, windfest, verträgt Höhenlagen	x
5 Kastanie	Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	runder Wuchs, 20–25 m	handförmig, gelb im Herbst	sonnig, frische Böden	doppelte weiße Blüten, steril	
6 Sand-Birke	Betula pendula	schlank, hängende Zweige, 15–25 m	dreieckig, hellgrün, gelb im Herbst	sonnig, magere, trockene bis frische Böden	Pionierbaum, hitzeverträglich, empfindlich gegen Luftschadstoffe	x
7 Moor-Birke	Betula pubescens	locker, unregelmäßig, 10–20 m	eiförmig, filzig behaart, gelb im Herbst	sonnig, feuchte bis nasse Böden, moorig	toleriert Staunässe, für Feuchtbiotope	x

## RLA\_Pflanzliste gemäß Hansestadt Wismar

8	Europäischer Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	großer Baum, 15-25 m	grün, gelb im Herbst	bevorzugt sonnig, anspruchlos	trockentolerant	
9	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>	groß, breitkronig, 20–30 m	lanzettlich, gesägt, gelb-braun im Herbst	sonnig, saure bis neutrale, durchlässige Böden	essbare Früchte, wärmeliebend, empfindlich gegen Frost in Jugend	
10	Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	dicht, rund, 25–35 m	ganzrandig, glänzend, kupferbraun im Herbst	halbschattig, frische, kalkhaltige Böden	schattenverträglich, empfindlich bei Hitze/Trockenheit	x
11	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	schlank bis breitkronig, 25–35 m	gefiedert, gelblich im Herbst	sonnig, frische, nährstoffreiche Böden	schneller Wuchs, anfällig für Eschentriebsterben	x
12	Esche 'Altena'	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Altena'	großer Wuchs, 20–25 m	gefiedert, gelb im Herbst	sonnig, frische Böden	schnellwachsend	x
13	Ginkgobaum, Fächerbaum	<i>Ginkgo biloba</i>	schlank bis breit, 20–30 m	fächerförmig, leuchtend gelb im Herbst	sonnig, durchlässige Böden	sehr robust, stadtklimafest, lebendes Fossil	
14	Geweihbaum	<i>Gymnocladus dioicus</i>	lockerer Wuchs, 20–25 m	sehr große, doppelt gefiederte Blätter	sonnig, nährstoffreiche Böden	selten, frosthart	
15	Lärche	<i>Larix decidua</i>	kegelförmig, 25–45 m	Nadeln, goldgelb im Herbst	sonnig, frische Böden	einzige heimische Nadelbaumart mit Laubfall	x
16	Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	großer Baum, 20-25 m	grün, rot bis violett im Herbst	bevorzugt sonnig, feuchte Böden	spektakuläre Herbstfärbung	
17	Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>	hoch, gerader Stamm, 25–35 m	tulpenförmig, gelb im Herbst	sonnig, tiefgründige, frische Böden	große Blüten, wärmeliebend	
18	Urweltmammutbaum	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	großer Baum, 20-30 m	hellgrün, rötlich-braun im Herbst	bevorzugt sonnig, feuchte Böden	lebendes Fossil	
19	Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	lockerer Wuchs, 20–30 m	Nadeln, immergrün	sonnig, trockene Böden	sehr anpassungsfähig, Pionierbaum	x
20	Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	groß, ausladend, 25–35 m	3–5-lappig, gelblich im Herbst	sonnig, tiefgründige, frische Böden	sehr hitze- & stadtklimafest, gut als Straßenbaum	
21	Pappel	<i>Populus spp.</i>	schnellwachsender Baum, 20–35 m	wechselständig, meist gelb im Herbst	sonnig, feucht bis frisch	schneller Sichtschutz, Holzproduktion, kurzlebig	x
22	Säulenpappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'	schmäler, hoher Baum, 20-30 Meter	grün, gelb im Herbst	bevorzugt sonnig, feuchte Böden	schmale, säulenförmige Krone	
23	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	breitkronig, 15–25 m	eiförmig, gelb-rot im Herbst	sonnig/halbschattig, nährstoffreiche Böden	weiße Frühjahrsblüte, Bienenweide	x
24	Kaukasische Flügelnuss	<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	breiter Wuchs, 20–30 m	gefiedert, gelblich im Herbst	sonnig, feucht bis nass	dekorative, geflügelte Früchte, geeignet für Parkanlagen	
25	Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>	breiter Wuchs, 25–35 m	gelappt, gelb-braun im Herbst	sonnig, trockene bis frische Böden	robust, hitzeverträglich	

## RLA\_Pflanzliste gemäß Hansestadt Wismar

26 Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>	breitkronig, 25–30 m	große, tief gelappte Blätter, gelb-braun im Herbst	sonnig, trockene bis frische Böden	sehr hitzeverträglich, geeignet für Klimawandelstandorte	
27 Spanische Eiche 'Wageningen'	<i>Quercus hispanica</i> 'Wageningen'	breiter Wuchs, 20–25 m	gelappt, gelblich im Herbst	sonnig, trocken bis frisch	hitzetolerant	
28 Sumpf-Eiche	<i>Quercus palustris</i>	pyramidale Form, 20–25 m	tief gelappt, leuchtend rot im Herbst	sonnig, feucht bis nass	auffällige Herbstfärbung, verträgt Staunässe	
29 Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	breit, 20–30 m	gelappt, gelb-braun im Herbst	sonnig, trockene bis frische, saure Böden	robuste, heimische Eiche	x
30 Stiel-Eiche 'Fastigiata Koster'	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata Koster'	säulenförmig, 15–20 m	gelappt, gelblich im Herbst	sonnig, nährstoffreiche Böden	platzsparende Form, gut für Alleen	x
31 Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	breiter Wuchs, 20–25 m	groß, tief gelappt, intensiv rot im Herbst	sonnig, saure Böden	Sehr dekorativ, schnellwachsend	
32 Robinie / Scheinakazie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	großer Baum, 15-25 m	grün, gelb im Herbst	bevorzugt sonnig, anspruchslos	stickstofffixierend, robust	
33 Weide	<i>Salix alba</i>	breitkroniger Wuchs, 20–25 m	schmal-lanzettlich, silbrig, gelb im Herbst	sonnig, feucht bis nass	gut für Gewässerränder	x
34 Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Rundkroniger Wuchs, 20–30 m	herzförmig, gelb im Herbst	sonnig-halbschattig, frische Böden	duftende Blüten, Bienenweide	x
35 Amerikanische Linde	<i>Tilia americana</i> 'Nova'	großer Baum, 20-30 m	grün, gelb im Herbst	anspruchslos, bevorzugt sonnig	duftende Blüten, bienenfreundlich	
36 Amerikanische Stadtlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	großer Baum, 20-25 m	grün, gelb im Herbst	anspruchslos, bevorzugt sonnig	stadtklimafest	
37 Kaiser-Linde	<i>Tilia europaea</i> 'Pallida'	großer, breiter Wuchs, 25–35 m	herzförmig, gelb im Herbst	sonnig, nährstoffreiche Böden	beliebter Alleebaum	
38 Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	breitkroniger Wuchs, 25–35 m	herzförmig, gelb im Herbst	sonnig-halbschattig, frische Böden	großblättrig, hitzeempfindlicher als Winter-Linde	x
39 Brabanter Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	großer Wuchs, 20–30 m	unterseits silbrig, gelblich im Herbst	sonnig, trockenheitsverträglich	besonders hitze- & stadtklimafest	
40 Krimlinde	<i>Tilia x euchlora</i>	großer Wuchs, 20-30 m	grün, gelb im Herbst	bevorzugt sonnig, anspruchslos	immergrüne Blätter im Winter	
41 Kaiserlinde	<i>Tilia x europaea</i> 'Pallida'	großer Wuchs, 25-30 m	grün, gelb im Herbst	bevorzugt sonnig, anspruchslos	historisch bedeutender Baum	
42 Resista-Ulme 'Rebona'	<i>Ulmus x Resista</i> 'Rebona'	breit bis rund, 15–20 m	elliptisch, gelb im Herbst	sonnig, frische Böden	resistent gegen Ulmensterben, geeignet für Alleen	

## RLA\_Pflanzliste gemäß Hansestadt Wismar

2. Ordnung (15 - 20 m):						
Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsform & Höhe	Blätter & Herbstfärbung	Standort & Bodenansprüche	Besonderheiten / Eignung	
43 Kolchischer Ahorn 'Rubrum'	<i>Acer cappadocicum</i> 'Rubrum'	rundlicher Wuchs, 15–20 m	rundlich gelappt, leuchtend gelb/rot im Herbst	sonnig, tiefgründige Böden	intensive Herbstfärbung	
44 Spitz-Ahorn 'Columnare'	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	<i>säulenförmiger Wuchs</i> , 15–20 m	<i>5–7-lappig, gelb im Herbst</i>	<i>sonnig</i> , <i>trockenheitsverträglich</i>	<i>platzsparend, für Alleen</i>	x
45 Spitz-Ahorn 'Deborah'	<i>Acer platanoides</i> 'Deborah'	breiter Wuchs, 15–20 m	jung rotbraun, später grün, gelb im Herbst	sonnig, anspruchlos	Zierlaub, stadtklimafest	
46 Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'	<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'	<i>rundkroniger Wuchs</i> , 20 m	<i>groß, grün, gelb im Herbst</i>	<i>sonnig</i> , <i>anspruchlos</i>	<i>Straßenbaum, robust</i>	x
47 Spitz-Ahorn 'Royal Red'	<i>Acer platanoides</i> 'Royal Red'	breiter Wuchs, 15–20 m	dunkelrot, im Herbst rotbraun	sonnig, nährstoffreiche Böden	Zierlaub, auffällig	
48 Rot-Ahorn 'Armstrong'	<i>Acer rubrum</i> 'Armstrong'	schmäler Wuchs, 15–20 m	3–5-lappig, intensiv rot im Herbst	sonnig, feuchte, saure Böden	schmale Form, Herbstfarbe	
49 Rot-Ahorn 'Red Sunset'	<i>Acer rubrum</i> 'Red Sunset'	breiter Wuchs, 15–20 m	leuchtend rot im Herbst	sonnig, feuchte, saure Böden	sehr farbintensiv	
50 Rot-Ahorn 'Scanlon'	<i>Acer rubrum</i> 'Scanlon'	schmalkroniger Wuchs, 15–20 m	rot im Herbst	sonnig, feuchte Böden	schlank, für enge Standorte	
51 Kastanie	<i>Aesculus camea</i>	rundkroniger Wuchs, 15–20 m	handförmig, gelb im Herbst	sonnig, frische Böden	rote Blüten, stadtklimafest	
52 <i>Purpur-Erle</i>	<i>Alnus x spaethii</i>	<i>schlanker Wuchs</i> , 15–20 m	<i>elliptisch, lange grün</i>	<i>sonnig</i> , <i>feuchte Böden</i>	<i>frühblühend, stadtklimafest</i>	x
53 Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	<i>runder Wuchs</i> , 15–20 m	<i>eiförmig, gelb im Herbst</i>	<i>sonnig-halbschattig</i> , <i>anspruchlos</i>	<i>schnittverträglich, auch als Hecke</i>	x
54 <i>Europäischer Zürgelbaum</i>	<i>Celtis australis</i>	<i>breiter Wuchs</i> , 15–25 m	<i>eiförmig, gelb im Herbst</i>	<i>sonnig</i> , <i>trockenheitsverträglich</i>	<i>dekorative Früchte, robust</i>	
55 Baumhasel	<i>Corylus columna</i>	pyramidaler Wuchs, 15–20 m	eiförmig, gelb im Herbst	sonnig, kalkliebend	tiefwurzeln, langlebig	
56 Weißesche 'Autumn Purple'	<i>Fraxinus americana</i> 'Autumn Purple'	großer Baum, 15-20 m	grün, tiefpurpurn im Herbst	bevorzugt sonnig, feuchte Böden	intensive Herbstfärbung	
57 Rotesche, Grünesche	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	großer Baum, 15-20 m	grün, gelb im Herbst	bevorzugt sonnig, feuchte Böden	robust, stadtklimafest	
58 Rot-Esche 'Summit'	<i>Fraxinus pennsylvanica</i> 'Summit'	breiter Wuchs, 15–20 m	gefiedert, gelb im Herbst	sonnig, feuchte Böden	salztolerant	
59 <i>Domenlose Gleditschie 'Inermis'</i>	<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Inermis'	großer Baum, 15-20 m	grün, gelb im Herbst	bevorzugt sonnig, anspruchlos	domenlos, schattenspendend	

## RLA\_Pflanzliste gemäß Hansestadt Wismar

60	Dornenlose Gleditschie 'Shademaster'	Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	großer Baum, 15-20 m	grün, gelb im Herbst	bevorzugt sonnig, anspruchslos	dornenlos, robust
61	Dornenlose Gleditschie 'Skyline'	Gleditsia triacanthos 'Skyline'	großer Baum, 15-20 m	grün, gelb im Herbst	bevorzugt sonnig, anspruchslos	dornenlos, schnellwachsend
62	Amberbaum 'Slender Silhouette'	Liquidambar styraciflua 'Slender Silhouette'	schmaler Wuchs, 15-20 m	handförmig, rot/orange im Herbst	sonnig, feuchte Böden	schmale Form
63	Amberbaum 'Worplesdon'	Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	mittelgroßer Baum, 15-20 m	grün, rot bis violett im Herbst	bevorzugt sonnig, feuchte Böden	besonders intensive Herbstfärbung
64	Tupelobaum	Nyssa sylvatica	schlanker Wuchs, 10-20 m	einfach, leuchtend rot im Herbst	sonnig, feuchte Böden	sehr auffällige Herbstfärbung
65	Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	runder Wuchs, 15-20 m	eiförmig, gelb im Herbst	sonnig, trocken bis frisch	robust, wie Hainbuche
66	Robinie 'Bessoniana'	Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	lockerer Wuchs, 15-20 m	gefiedert, gelb im Herbst	sonnig, trocken	bienenfreundlich
67	Robinie 'Nyrsegi'	Robinia pseudoacacia 'Nyrsegi'	lockerer Wuchs, 15-20 m	gefiedert, gelb im Herbst	sonnig, trocken	robust
68	Schnurbaum	Sophora japonica	breiter Wuchs, 15-20 m	gefiedert, gelb im Herbst	sonnig, trocken	spätblühend
69	Winterlinde 'Greenspire'	Tilia cordata 'Greenspire'	schmaler Wuchs, 15-20 m	herzförmig, gelb im Herbst	sonnig-halbschattig frisch	bienenfreundlich
70	Winterlinde 'Rancho'	Tilia cordata 'Rancho'	schmaler Wuchs, 15-20 m	herzförmig, gelb im Herbst	sonnig-halbschattig frisch	schmale Form
71	Schmalkronige Stadtulme	Ulmus hollandica 'Lobel'	schmaler Wuchs, 15-20 m	elliptisch, gelb im Herbst	sonnig frisch	resistent gegen Ulmensterben
72	Resista-Ulme	Ulmus x 'Columella'	schmaler Wuchs, 15-20 m	elliptisch, gelb im Herbst	sonnig frisch	sehr resistent
73	Schmalkronige Stadtulme 'New Horizon'	Ulmus-Hybride 'New Horizon'	großer Baum, 15-20 m	grün, gelb im Herbst	bevorzugt sonnig anspruchslos	resistent gegen Ulmensterben
74	Japanische Zelkove	Zelkova serrata	breiter Wuchs, 15-25 m	Eiförmig, orange-rot im Herbst	sonnig, nährstoffreich	stadtklimafest

## RLA\_Pflanzliste gemäß Hansestadt Wismar

3. Ordnung (5 - 15 m):					
Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsform & Höhe	Blätter & Herbstfärbung	Standort & Bodenansprüche	Besonderheiten / Eignung
75 Dreispitziger Ahorn	<i>Acer buergerianum</i>	rundlich Wuchs, 6–10 m	dreilappig, orange-rot im Herbst	sonnig, warme, durchlässige Böden	gut für kleinere Gärten
76 <i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>	<i>mittelgroßer Baum, 10–15 m</i>	<i>grün, gelb im Herbst</i>	<i>bevorzugt sonnig-halbschattig, anspruchslos</i>	<i>sehr widerstandsfähig, gut für Hecken und Alleen</i> x
77 <i>Feld-Ahorn 'Elsrijk'</i>	<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	<i>rund bis kompakter Wuchs, 10–15 m</i>	<i>klein, 3–5-lappig, goldgelb im Herbst</i>	<i>sonnig-halbschattig, trockenheitsverträglich</i>	<i>Stadt- und Straßenbaum, schnittverträglich</i> x
78 <i>Feld-Ahorn 'Huibers Elegant'</i>	<i>Acer campestre 'Huibers Elegant'</i>	<i>schmäler Wuchs, 10–15 m</i>	<i>klein, 3–5-lappig, gelb im Herbst</i>	<i>sonnig, trockene bis frische Böden</i>	<i>schlanke Form, gut für enge Standorte</i>
79 <i>Französischer Ahorn</i>	<i>Acer monspessulanum</i>	<i>rundlicher Wuchs, 10–15 m</i>	<i>dreilappig, gelb bis rot im Herbst</i>	<i>sonnig, trockenheitsverträglich</i>	<i>mediterraner Charakter</i>
80 <i>Spitzahorn 'Allershausen'</i>	<i>Acer platanoides 'Allershausen'</i>	<i>mittelgroßer Wuchs, 15–20 m</i>	<i>dunkelgrün, gelb bis orange im Herbst</i>	<i>sonnig-halbschattig, feuchte Böden</i>	<i>seltene Sorte</i> x
81 <i>Kegelförmiger Spitzahorn 'Cleveland'</i>	<i>Acer platanoides 'Cleveland'</i>	<i>kegelförmiger Wuchs, 10–15 m</i>	<i>dunkelgrün, gelb bis orange im Herbst</i>	<i>bevorzugt sonnig, feuchte Böden</i>	<i>kompakte Wuchsform</i>
82 <i>Säulenförmiger Spitzahorn 'Columnare'</i>	<i>Acer platanoides 'Columnare'</i>	<i>säulenförmiger Wuchs, 10–15 m</i>	<i>dunkelgrün, gelb bis orange im Herbst</i>	<i>bevorzugt sonnig, feuchte Böden</i>	<i>schmäler Wuchs</i>
83 <i>Rotblättriger Spitzahorn 'Royal Red'</i>	<i>Acer platanoides 'Royal Red'</i>	<i>mittelgroß, 12–15 m</i>	<i>rot, leuchtend rot im Herbst</i>	<i>bevorzugt sonnig, feuchte Böden</i>	<i>dekorative rote Blätter</i>
84 <i>Felsenbirne 'Robin Hill'</i>	<i>Amelanchier arborea 'Robin Hill'</i>	<i>schmäler bis runder Wuchs, 6–8 m</i>	<i>Eiförmig, orange-rot im Herbst</i>	<i>sonnig-halbschattig, anspruchslos</i>	<i>Frühjahrsblüher, bienenfreundlich</i>
85 <i>Kupfer-Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier lamarkii</i>	<i>mehrstämmig, 4–6 m</i>	<i>kupferfarben austreibend, orange-rot im Herbst</i>	<i>sonnig-halbschattig, humos</i>	<i>sehr dekorativ, insektenfreundlich</i>
86 <i>Himalaya-Birke</i>	<i>Betula jacquemontii</i>	<i>schmäler Wuchs, 10–15 m</i>	<i>weißrindig, gelb im Herbst</i>	<i>sonnig, frische Böden</i>	<i>Zierde durch helle Rinde</i>
87 <i>Pyramiden-Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	<i>pyramidenförmig, 10–15 m</i>	<i>dunkelgrün, gelb im Herbst</i>	<i>bevorzugt sonnig bis schattig, anspruchslos</i>	<i>formschöner Baum</i> x
88 <i>Säulen-Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus 'Lucas'</i>	<i>säulenförmig, 8–10 m</i>	<i>dunkelgrün, gelb im Herbst</i>	<i>bevorzugt sonnig bis schattig, anspruchslos</i>	<i>schmale, aufrechte Wuchsform</i> x
89 <i>Trompetenbaum</i>	<i>Catalpa bignonioides</i>	<i>breiter Wuchs, 10–15 m</i>	<i>herzförmig, gelb im Herbst</i>	<i>sonnig, nährstoffreich</i>	<i>exotische Blätter, große Blüten</i>
90 <i>Judasbaum</i>	<i>Cercis siliquastrum</i>	<i>rundlicher Wuchs, 4–8 m</i>	<i>herzförmig, gelb im Herbst</i>	<i>sonnig, kalkverträglich</i>	<i>frühe rosa Blüte am Holz</i>
91 <i>Kornelkirsche</i>	<i>Cornus mas</i>	<i>Großstrauch/Kleinbaum, 3–6 m</i>	<i>eiförmig, gelb im Herbst</i>	<i>sonnig-halbschattig, kalkliebend</i>	<i>Frühblüher, essbare Früchte</i>

## RLA\_Pflanzliste gemäß Hansestadt Wismar

92 Apfeldorn 'Carrierei'	<i>Crataegus lavallei</i> 'Carrierei'	rundkroniger Wuchs, 6–8 m	elliptisch, orange-rot im Herbst	sonnig, trockenheitsverträglich	fornenarm, große Früchte
93 Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus prunifolia</i>	breiter Wuchs, 6–8 m	dunkelgrün, rot im Herbst	sonnig, trockenheitsverträglich	reiche Blüte, dornig
94 Schmalblättrige Ölweide	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	schmaler Wuchs, 6–8 m	silbrig, kaum Herbstfärbung	sonnig, trocken, salztolerant	duftende Blüten, hitzetolerant
95 Dreilappiger Apfel	<i>Eriolobus trilobatus</i>	mittelgroßer Baum, 8-12 m	grün, gelb-rötlich im Herbst	sonnig-halbschattig	interessante Blattform
96 Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>	rundlicher Wuchs, 8–12 m	gefiedert, gelb im Herbst	sonnig, kalkliebend	duftende weiße Blüten
97 Blumenesche 'Louisa Lady'	<i>Fraxinus ornus</i> 'Louisa Lady'	mittelgroßer Baum, 8-12 m	grün, gelb im Herbst	sonnig-halbschattig	reichblühend
98 Kugelförmige Blumenesche 'Mecsek'	<i>Fraxinus ornus</i> 'Mecsek'	Kleinbaum, 6-10 m	grün, gelb im Herbst	sonnig-halbschattig	kugelige Krone
99 Rotesche 'Summit'	<i>Fraxinus pennsylvanica</i> 'Summit'	mittelgroßer Baum, 10-15 m	grün, gelb im Herbst	bevorzugt sonnig, feuchte Böden	säulenförmige Wuchsform
100 Säulen-Fächerbaum	<i>Ginkgo biloba</i> 'Fastigiata Blagon'	säulenförmiger Wuchs, 10-15 m	grün, leuchtend gelb im Herbst	bevorzugt sonnig, anspruchlos	schmale Form, dekorativ
101 Goldgleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Sunburst'	lockerer Wuchs, 10–15 m	gefiedert, gelbgrün	sonnig, trockenheitsverträglich	somenlos, helles Laub
102 Blasenbaum	<i>Koelreuteria paniculata</i>	rundkronig, 7–10 m	gefiedert, gelb im Herbst	sonnig, durchlässige Böden	gelbe Sommerblüte, dekorative Fruchtkapseln
103 Baummagnolie	<i>Magnolia kobus</i>	breiter Wuchs, 8–12 m	groß, grün	sonnig-halbschattig, humos	frühblühend, duftend
104 Wollapfel	<i>Malus tschonoskii</i>	Kleinbaum, 5-8 m	grün, gelb-orange im Herbst	sonnig-halbschattig	zierende Früchte, dekorative Rinde
105 Zierapfel 'Evereste'	<i>Malus tschonoskii</i> 'Evereste'	pyramidal, 6–8 m	grün, orange-rot im Herbst	sonnig, humos	reiche Blüte, Zierfrüchte
106 Zierapfel 'Red Sentinel'	<i>Malus tschonoskii</i> 'Red Sentinel'	runder Wuchs, 4–6 m	grün, orange-rot im Herbst	sonnig, humos	dekorative rote Früchte
107 Zierapfel 'Royalty'	<i>Malus tschonoskii</i> 'Royalty'	runder Wuchs, 4–6 m	purpur, rot im Herbst	sonnig, humos	dunkellaubig, auffällige Blüte
108 Zierapfel 'Rudolph'	<i>Malus tschonoskii</i> 'Rudolph'	runder Wuchs, 4–6 m	grün, rot im Herbst	sonnig, humos	rosafarbene Blüte
109 Zierapfel 'Street Parade'	<i>Malus tschonoskii</i> 'Street Parade'	runder Wuchs, 5-7 m	grün, orange-rot im Herbst	sonnig, humos	Zierfrüchte, stadtklimafest

## RLA\_Pflanzliste gemäß Hansestadt Wismar

110 Mispel	Mespilus germanica	Kleinbaum, 4–6 m	groß, braun im Herbst	sonnig, kalkliebend	essbare Früchte	
111 Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	mittelgroßer Baum, 10–15 m	grün, gelblich im Herbst	bevorzugt sonnig-halbschattig, anspruchlos	hopfenähnliche Früchte	
112 Persischer Eisenholzbaum	Parrotia persica	breiter Wuchs, 6–10 m	orange-rot im Herbst	sonnig-halbschattig, humos	spektakuläre Herbstfärbung	
113 Steinweichsel	Prunus mahaleb	Kleinbaum, 5–8 m	eiförmig, gelb im Herbst	sonnig, trockenheitsverträglich	duftende Blüten	
114 Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	lockerer Wuchs, 10–15 m	eiförmig, gelb im Herbst	sonnig-halbschattig, frisch	duftende Blüten	x
115 Spiegelrinden-Kirsche	Prunus schmittii	schlanker Wuchs, 7–12 m	klein, schmal, gelb im Herbst	sonnig, mäßig trocken	attraktive Rinde	
116 Chinesische Wildbirne 'Chanticleer'	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	schmaler Wuchs, 10–12 m	grün, rot im Herbst	sonnig, stadtklimafest	frühe Blüte, schlanker Wuchs	
117 Weidenblättrige Birne	Pyrus salicifolia	rundlicher Wuchs, 6–8 m	silbrig, kaum Herbstfärbung	sonnig, trockenheitsverträglich	Zierwert durch silbriges Laub	
118 Kegelakazie 'Bessoniana'	Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	kegelförmiger Wuchs, 12–15 m	grün, gelb im Herbst	bevorzugt sonnig, anspruchlos	kompakte Wuchsform	
119 Schnurbaum	Sophora japonica	mittelgroßer Baum, 10–15 m	grün, gelb im Herbst	bevorzugt sonnig	dekorative Blüten, bienenfreundlich	
120 Schnurbaum 'Regent'	Sophora japonica 'Regent'	Kleinbaum, 5–10 m	grün, gelb im Herbst	bevorzugt sonnig	dekorative Blüten, kompakter Wuchs	
121 Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere	Sorbus aria 'Brouwers'	schmaler Wuchs, 8–10 m	grün, gelb im Herbst	sonnig, trockenheitsverträglich	Straßenbaum, salzverträglich	x
122 Großlaubige Mehlbeere 'Magnifica'	Sorbus aria 'Magnifica'	schmaler Wuchs, 8–10 m	grün, gelb im Herbst	sonnig, trockenheitsverträglich	dekorative Blüte	x
123 Eberesche	Sorbus aucuparia	rundlicher Wuchs, 8–12 m	gefiedert, gelb-rot im Herbst	sonnig, anspruchlos	Bienen- und vogelfreundlich	x
124 Speierling	Sorbus domestica	rundlicher Wuchs, 10–15 m	gefiedert, gelb im Herbst	sonnig, kalkliebend	selten, essbare Früchte	x
125 Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia 'Brouwers'	Mittelgroßer Baum, 10–15 m	grün, gelb-rötlich im Herbst	bevorzugt sonnig, anspruchlos	zierende Früchte	x
126 Thüringische Säulen-Mehlbeere	Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	schmaler Wuchs, 8–10 m	gefiedert, gelb im Herbst	sonnig, anspruchlos	schlanker Wuchs	x
127 Elsbeere	Sorbus torminalis	rundlicher Wuchs, 10–15 m	gelappt, orange im Herbst	sonnig, kalkliebend	selten, wertvolles Holz	

## RLA\_Pflanzliste gemäß Hansestadt Wismar

128 Henry's Linde	Tilia henryana	rundlicher Wuchs, 8–12 m	gesägt, gelb im Herbst	sonnig/halbschattig, humös	suffällige behaarte Blattränder	
129 Mongolische Linde	Tilia mongolica	rundlicher Wuchs, 8–12 m	klein, gelb im Herbst	sonnig/halbschattig, humös	kleine, dekorative Blätter	
130 Kegellinde	Tilia x flavescens 'Glenleven'	kegelförmiger Wuchs, 12-15 m	grün, gelb im Herbst	bevorzugt sonnig, anspruchlos	pyramidale Wuchsform	
131 Säulen-Ulme	Ulmus-Hybride 'Columella'	<i>schmal, säulenförmiger Wuchs, 10-15 m</i>	<i>grün, gelb im Herbst</i>	<i>bevorzugt sonnig, anspruchlos</i>	<i>schmale Wuchsform, ideal für Alleen</i>	x

**PFLANZENLISTE B - STRÄUCHER**  
**Gehölzgattungen in Arten und Sorten:**

**a) für freiwachsende Strauch- und Heckenpflanzungen:**

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsform & Höhe	Blätter & Herbstfärbung	Standort & Bodenansprüche	Besonderheiten / Eignung	
132 Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	aufrecht, locker, 2-4 m	eiförmig, Herbstfärbung	sonnig-halbschattig, tolerant, humos	weiße Blüten und Früchte für Vögel	
133 Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	dicht, verzweigt, 2-3 m	klein, domig	sonnig, trockenheitsverträglich	Dornen, Bienen- und Vogelnahrung, stark duftend	x
134 Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>	kompakt, kugelig, 1-3 m	immergrün, klein	sonnig-schattig, kalkliebend	schnittverträglich (z.Z. Buxbaumzünslerbefall)	x
135 Erbsenstrauch	<i>Caragana arborescens</i>	locker, aufrecht, 3-5 m	gefiedert	sonnig, anspruchlos	windfest	
136 Blasenstrauch	<i>Colutea arborescens</i>	locker, 2-4 m	gefiedert	sonnig, trockenheitsverträglich	Zierfrüchte	
137 Purpur-Hartriegel	<i>Cornus alba</i> 'Sibirica'	aufrecht, 3-4 m	eiförmig, Herbstfärbung	sonnig-halbschattig, tolerant	rote Zweige im Winter	
138 Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	aufrecht, 3-5 m	eiförmig, Herbstfärbung	sonnig-halbschattig, tolerant	Triebe über Winter dunkelblutrot	
139 Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	breitbuschig, 3-6 m	eiförmig	sonnig, kalkliebend	essbare Früchte	
140 Haselnuss 'Rotblättrige Zellenuss'	<i>Corylus avellana</i> 'Rotblättrige Zellenuss'	buschig, 3-5 m	rotlaubig	sonnig, tolerant	Nüsse essbar	x
141 Zwergmispel	<i>Cotoneaster</i>	breitbuschig, 0,5-3 m	immergrün oder sommergrün	sonnig-halbschattig, tolerant	Bienen- und Vogelnahrung	
142 Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	dicht, domig, 3-6 m	gelappt	sonnig, tolerant	Dornen, weiße Blüten und rote Früchte	
143 Deutzia	<i>Deutzia</i>	locker, aufrecht, 1-3 m	einfach	sonnig-halbschattig, humos	reiche Blüte	
144 Schmalblättrige Ölweide	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	locker, 3-5 m	silbrig	sonnig, trockenheitsverträglich	duftende Blüten	
145 Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	locker, 2-4 m	eiförmig	sonnig-halbschattig, tolerant	giftige Früchte, Herbstfärbung	x
146 Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	dicht, 2-5 m	immergrün, stachelig	halbschattig, humos	Früchte für Vögel	
147 Ranunkelstrauch	<i>Kerria japonica</i>	locker, 1-2 m	einfach	halbschattig, humos	gelbe Blüten	

## RLA\_Pflanzliste gemäß Hansestadt Wismar

148	Blasenstrauch	Koelreuteria paniculata	breitbuschig, 4-6 m	gefiedert	sonnig, wärmeliebend	gelbe Blüten, Lampionfrüchte	
149	Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis	breitbuschig, 2-3 m	einfach	sonnig-halbschattig, humos	rosafarbene Blüten	
150	Goldregen	Laburnum watereri	locker, 3-5 m	dreizählig	sonnig, durchlässig	gelbe Blütentrauben, giftige Früchte / Schoten	
151	Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	dicht, 1-3 m	klein, immergrün	sonnig-halbschattig, tolerant	weiße, stark duftende Blüten, schnittverträglich	
152	Tataren.Heckenkirsche	Lonicera tatarica	locker, 2-4 m	einfach	sonnig-halbschattig, tolerant	duftende Blüten	
153	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	buschig, 2-3 m	einfach	halbschattig, tolerant	weiße Blüten, glänzend roten Beeren, Vogelnahrung	
154	Gewöhnliche Mahonie	Mahonia aquifolium	buschig, 1-2 m	immergrün, ledrig	halbschattig, humos	gelbe Blüten	
155	Zier-Apfel	Malus x Hybride	aufrecht, 2-4 m	eiförmig	sonnig, humos	reiche Blüte	x
156	Mispel	Mespilus germanica	buschig, 3-5 m	eiförmig	sonnig, kalkliebend	essbare Früchte	
157	Europäischer Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius	buschig, 2-3 m	einfach	sonnig-halbschattig, humos	duftende Blüten	x
158	Schlehdorn	Prunus spinosa	dornig, 3-5 m	klein	sonnig, tolerant	weiß reichblühend, essbare Früchte	x
159	Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	dornig, 2-4 m	eiförmig	sonnig, tolerant	Vogelnahrung	
160	Faulbaum / Pulverholz	Rhamnus frangula	locker, 2-4 m	schmal	sonnig-halbschattig, humos	Insektennahrung	
161	Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'	buschig, 1-2 m	klein	sonnig-halbschattig, humos	essbare Früchte	
162	Gold-Johannisbeere	Ribes aureum	buschig, 1-2 m	einfach	sonnig-halbschattig, tolerant	duftende gelbe Blüten	
163	Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum	buschig, 1-2 m	einfach	sonnig-halbschattig, tolerant	rosafarbene Blüten	
164	Hundsrose	Rosa canina	dornig, 2-3 m	gefiedert	sonnig, tolerant	rosa Blüten, Hagebutten	
165	Wildrose	Rosa glauca	dornig, 2-3 m	bläulich	sonnig, tolerant	Zierwert	

## RLA\_Pflanzliste gemäß Hansestadt Wismar

166	Büschelrose	<i>Rosa multiflora</i>	bogig, überhängend, 2-3 m	bläulich	sonnig-halbschattig, tolerant	weiß, reichblühend, Vogel- und Bienennährgehölz	
167	Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	aufrecht, 2-3 m	einfach	sonnig, feuchtigkeitsliebend	Flechtmaterial	x
168	Rosmarinweide	<i>Salix rosmarinifolia</i>	kompakt, 1-2 m	schmal, silbrig	sonnig, tolerant	zierlich	
169	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	buschig, 3-6 m	gefiedert	sonnig-halbschattig, humos	essbare Blüten und Beeren	x
170	Brautspiere	<i>Spiraea arguta</i>	buschig, 1-2 m	einfach	sonnig-halbschattig, humos	weiße Frühlingsblüte	
171	Birkenblättrige Spiere	<i>Spiraea betulifolia</i>	kompakt, 1-2 m	einfach	sonnig-halbschattig, tolerant	zierlich	
172	Sommerspiere	<i>Spiraea bumalda</i>	kompakt, 1-2 m	einfach	sonnig, humos	rosafarbene Blüten	
173	Risenspiere	<i>Spiraea cinerea</i>	buschig, 1-2 m	einfach	sonnig-halbschattig, tolerant	reiche Blüte	
174	Japanische Spiere	<i>Spiraea japonica</i>	kompakt, 0.5-1.5 m	einfach	sonnig, humos	rosa-rote Blüten	
175	Prachtspiere	<i>Spiraea vanhouttei</i>	überhängend, 2-3 m	einfach	sonnig-halbschattig, humos	reiche Blüte	
176	Kranz-Spiere	<i>Stephanandra incisa</i>	überhängend, 1-2 m	einfach	sonnig-halbschattig, humos	zierlich	
177	Gewöhnliche Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus laevigatus</i>	buschig, 1-2 m	einfach	sonnig-halbschattig, tolerant	weiße Beeren	
178	Purpurbeere	<i>Symphoricarpos chenaultii</i>	buschig, 1-2 m	einfach	sonnig-halbschattig, tolerant	rosa Beeren	
179	Weißer Schneebeere	<i>Symphoricarpos doorenbosii</i>	buschig, 1-2 m	einfach	sonnig-halbschattig, tolerant	große Beeren	
180	Korallenbeere	<i>Symphoricarpos orbiculatus</i>	buschig, 1-2 m	einfach	sonnig-halbschattig, tolerant	rote Beeren	
181	Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	aufrecht, 2-4 m	herzförmig	sonnig, humos	duftende Blüten	
182	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	buschig, 2-4 m	eiförmig	sonnig-halbschattig, tolerant	Beeren für Vögel	x
183	Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	buschig, 2-4 m	gelappt	sonnig-halbschattig, humos	Zierfrüchte, Herbstfärbung Vogelnährgehölz	x

## RLA\_Pflanzliste gemäß Hansestadt Wismar

b) für geschnittene Hecken:						
Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsform & Höhe	Blätter & Herbstfärbung	Standort & Bodenansprüche	Besonderheiten / Eignung	
184 <i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>	<i>Strauch bis kleiner Baum, 3–5 m</i>	<i>sommergrün, kleine gelappte Blätter, gelbe Herbstfärbung</i>	<i>sonnig-halbschattig, trockenheitsverträglich</i>	<i>sehr gut für Formschnitthecken, robust, gelblich-grünliche Blüte, Geflügelte Nüsschen</i>	x
185 <i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>	<i>großer Strauch, dicht verzweigt bis 6 m</i>	<i>sommergrün, eiförmig, gelb im Herbst</i>	<i>sonnig-schattig, verträgt Stadtklima</i>	<i>Klassische Schnitthecke, sehr robust, Klein, unscheinbar,</i>	x
186 <i>Scheinquitte</i>	<i>Chaenomeles</i>	<i>domiger Strauch, 1–2 m</i>	<i>sommergrün, einfache Blätter</i>	<i>sonnig-halbschattig</i>	<i>Frühjahrsblüher, bienenfreundlich, Rot bis orange Früchte, gelbliche, apfelähnliche Früchte</i>	
187 <i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>	<i>domiger Strauch, 3–5 m</i>	<i>sommergrün, gelappt</i>	<i>sonnig-halbschattig, kalkliebend</i>	<i>sehr schnittfest, vogelfreundlich, weiß reichblü. im Frühling,</i>	x
188 <i>Kornelkirsche</i>	<i>Cornus mas</i>	<i>Strauch, 3–5 m</i>	<i>sommergrün, eiförmig</i>	<i>sonnig-halbschattig</i>	<i>wertvolle Insektenpflanze, gelbe Blüte, sehr früh im Jahr, Rote essbare Früchte</i>	
189 <i>Rotbuche</i>	<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Großer Strauch bis kleiner Baum, 5–6 m</i>	<i>sommergrün, im Winter oft braunblättrig</i>	<i>sonnig-schattig</i>	<i>Edle Heckenpflanze, windfest, unscheinbare Blüte, Dreikantige Bucheckern</i>	x
190 <i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>dichter Strauch, 2–4 m</i>	<i>sommer- bis halbbimmergrün, kleine Blätter</i>	<i>sonnig-halbschattig</i>	<i>schnellwachsend, schnittfest, Weiß, duftende Blüte, Kleine, Schwarze Beeren (giftig)</i>	x
191 <i>Zierapfel</i>	<i>Malus</i>	<i>Kleiner Baum oder Strauch, 2–5 m</i>	<i>sommergrün, wechselständig</i>	<i>sonnig</i>	<i>goher Zierwert durch Blüte und Früchte, Weiß bis rosa, dekorativ, meist zierende Äpfel</i>	x
192 <i>Gewöhnliche Eibe</i>	<i>Taxus baccata</i>	<i>Immergrüner Strauch, bis 5 m</i>	<i>nadelförmig, dunkelgrün</i>	<i>sonnig-schattig</i>	<i>schnittverträglich, sehr langlebig, giftig, Unscheinbar Blüte, Rote Scheinbeeren (giftig)</i>	x