

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1. Allgemeines
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Einordnung der Planung
 - 1.4. Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
 - 2.1. Verkehrserschließung
 - 2.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.3. Brandschutz
 - 2.4. Grünflächen/Naturschutz
 - 2.5. Altlasten
 - 2.6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
 - 2.7. Höhenlage der baulichen Anlage / Hochwasserschutz
 - 2.8. Hochwasserschutzanlage
 - 2.9. Geologische Situation
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 3.2. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten
 - 3.3. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft hat am 27.10.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37/94 "Erschließung Gewerbegebiet Wismar-West" beschlossen.

1.2. Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes Wismar-West (ehemaliges Wertgelände).

Dieses wird wie folgt begrenzt:

im Norden	vom Gelände der MTW GmbH
im Osten	vom Gelände der Seehafen GmbH - Bereich Holzhafen (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/91 "Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen") sowie von der westlichen Kaikante des Westhafens
im Süden	von der Lübschen Straße (E 22/ B 105)
im Westen	von der Wohnbebauung an der Koggenoor

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ausschließlich die Haupteerschließung des o.g. Bereiches.

1.3. Einordnung der Planung

Die Haupteerschließung ist Teil der im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Gewerbegebiet Wismar-West ausgewiesenen Fläche.

1.4. Planungsabsichten und Ziele

Das Gewerbegebiet Wismar-West befindet sich zum größten Teil auf dem ehemaligen, jetzt nicht mehr betriebsnotwendigen Gelände der MTW GmbH.

Seit 1990 wurden in diesem Bereich meist unter Nutzung vorhandener Gebäude verschiedene kleinere Firmen angesiedelt, deren Grundstücke bisher nicht öffentlich erschlossen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan soll zur planungsrechtlichen Sicherung der Haupteerschließung und der hierfür benötigten Flächen dienen.

Diese ist Voraussetzung für eine städtebaulich geordnete Aufteilung des Geländes in einzelne Grundstücke und daraus folgend zur sinnvollen Einordnung neuer baulicher Anlagen.

Wichtigstes Ziel bei der Konzipierung der Erschließung ist neben einer optimalen Anbindung der Firmengrundstücke die Möglichkeit zur Schaffung einer kurzen Verkehrsverbindung der Bereiche vom Alten Hafen über das Gewerbegebiet Wismar-West bis zur Kompaktwerft der MTW GmbH, insbesondere für den Quelle-Ziel-Verkehr des Gewerbegebietes, und daraus resultierend eine Entlastung der stark befahrenen Ulmenstraße und Lübschen Straße.

2. Planinhalt

Inhalt des Planes ist ausschließlich die Erschließung des Gewerbegebietes.

2.1. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über 3,00 bis 6,50 m breite neu anzulegende Straßen.

Die Planung von Straßenaufbau und -breite erfolgt entsprechend ihrer künftigen Bedeutung nach den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85)".

Die Anbindung des Gewerbegebietes ist an folgenden drei Punkten vorgesehen:

- am Burgwall,
- an der Lübschen Straße (B 105/E22) in Höhe Weidendamm und
- an der Ulmenstraße, über eine Verlängerung der Planstraße A in Richtung Osten (Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/4 "Mischgebiet Holzhafen Süd")

Entsprechende Ausbauten dieser Anbindungen (Kreuzungsbauten), sind erforderlich und vorgesehen, um einen zügigen Verkehrsfluß zu ermöglichen. Sie sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sondern in der Ausbauplanung zur B 105 enthalten. Eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt Schwerin als Auftraggeber für den Ausbau der Bundesstraße erfolgte.

Die Planstraße A, als Hauptachse für die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes, wird an die Ulmenstraße sowie an die Straße Am Burgwall angebunden. Über die Planstraße B ist entsprechend dem vorliegenden Konzept des Straßenbauamtes Schwerin ein weiterer Anschluß der Planstraße A an die Lübsche Straße vorgesehen.

Die von der Planstraße A abzweigende wichtigste Erschließungsachse ist die Planstraße R, die direkt zum östlichen Eingang der MTW GmbH führt. Der öffentliche Bereich endet in einer Wendeanlage.

Die Ausbildung dieser beiden Planstraßen erfolgt auf Grund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens durch den Berufs- und Lieferverkehr als 6,50 m breiter Straßenkörper mit beidseitig anzulegenden Park- und Grünstreifen (öffentliche Stellplätze) sowie Fuß- und Radwegen. Im Bereich der Wendeanlage der Planstraße R ist kein separater Fuß- und Radweg vorgesehen, da auf den angrenzenden Grundstücken fußläufige Wegebeziehungen bereits bestehen. Die Radfahrtrasse wird auf der Straße weitergeführt.

Um einen geregelten und zügigen Verkehrsablauf auf der Planstraße A gewährleisten zu können, sind an allen Einmündungs- bzw. Kreuzungspunkten zu den übrigen Planstraßen Linksabbiegerspuren vorgesehen. Ein entsprechend breiter Verkehrsraum wurde ausgewiesen.

Das Bahngleis zum Gelände der MTW GmbH entlang der Planstraßen A und R bleibt erhalten.

Die Planstraße C verläuft parallel zur Kaikante des Westhafens und dient zur Erschließung der bereits bestehenden Hallen auf den angrenzenden Grundstücken.

An beiden Enden der Straße sind Wendeanlagen vorgesehen. Der ausgewiesene Verkehrsraum ermöglicht den Ausbau dieser Anlagen entsprechend der Anforderungen für 3achsige Lieferfahrzeuge.

Die gegenwärtige Anbindung an die Lübsche Straße (Verlängerung der Planstraße C) ist zurückzubauen und als Grundstücksüberfahrt anzulegen. Ein Teil dieser Fläche wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" bis zur Lübschen Straße weitergeführt und ist als öffentlicher Bereich Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Planstraße N ist die direkte Verbindung zwischen den Planstraßen R und C und trägt damit zur Entlastung der Planstraße A mit ihren Knotenpunkten bei. Außerdem dient sie zur Erschließung der neu aufzuteilenden Grundstücke.

Die Planstraße O wird zur rückseitigen Erschließung der Grundstücke an der Lübschen Straße sowie der Planstraße A benötigt. Sie befindet sich zum großen Teil auf einem vorhandenen öffentlichen Weg. Ihre Ausbildung (Straßenbreite und -aufbau) entspricht den Mindestforderungen, die für einen Richtungsverkehr nötig sind.

2.2. Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist erschließungsseitig neu zu überplanen. Sowohl die Stadtwerke Wismar GmbH als auch die HEVAG beabsichtigen eine komplette Neuverlegung ihrer Versorgungsanlagen, da die vorhandenen Systeme veraltet sind und nicht den gültigen technischen Vorschriften entsprechen. Diese Firmen sowie die Telekom sind frühzeitig während der Ausbauplanung zu beteiligen.

Die bestehenden Regen- und Schmutzwasserkanalisationsanlagen sind ebenfalls in einem veralterten Zustand und deshalb in den geplanten Hauptachsen der Verkehrsanlagen neu zu verlegen.

Im Zuge der Neuverlegung sind das teilweise vorhandene Mischwassersystem auf Trennsystem umzustellen sowie die Anschlüsse der neu aufgeteilten Grundstücke zu verlegen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist - nach Absprache mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde - in das Hafenbecken abzuleiten. Eine hydraulische Untersuchung hinsichtlich der Schmutzwasserableitung des Bereiches an die vorhandene Kanalisation ist erforderlich.

Da sich im Plangebiet der Mündungsbereich der Köppernitz (als Doppelrohrleitung) befindet, wird darauf hingewiesen, daß für dieses Gewässer z.Zt. ein hydraulisches Gutachten erarbeitet wird. Aus dessen Erkenntnissen wird eine Entscheidung über notwendige Veränderungen im Mündungsbereich erwartet, um so eine ordnungsgemäße Abführung des Oberflächenwassers aus dem Einzugsgebiet "Köppernitz" gewährleisten zu können. Eine erforderliche Neugestaltung des Mündungsbereiches wird Berücksichtigung in der Ausführungsplanung zur Rekonstruktion der Südkai des Westhafens finden.

2.3. Brandschutz

Die Zugänglichkeit der Grundstücke vom Straßenraum aus muß für die Feuerwehr gewährleistet sein.

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

Es ist zu sichern, daß die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zur Löschwasseraufnahme ans offene Gewässer gelangen.

2.4. Grünflächen/Naturschutz

Das Gelände im Planbereich ist größtenteils versiegelt und durch die bisherige Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet charakterisiert. Es gibt keine nennenswerten Grünbestände.

Im Bereich, entlang der Haupteerschließungsstraßen ist zur Aufwertung und Gestaltung sowie zur Verringerung versiegelter Flächen im Gebiet die Anlage eines Grün- und Parkstreifens geplant, auf dem in Abständen einheimische Bäume gepflanzt werden. Zusätzlich wurden Restflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Pflanzenauswahl erfolgte entsprechend der gewerblichen Nutzung. Die festgesetzte Pflanzliste enthält ausschließlich industriefeste Bäume und Sträucher, die gleichzeitig einen Bezug zur maritimen Umgebung vermitteln sollen.

2.5. Altlasten

Ausgehend von umfangreichen historischen Recherchen erfolgte eine zielgerichtete Festlegung des Untersuchungsprogramms zur Lösung der Altlastenproblematik im gesamten Bereich des Gewerbegebietes Wismar-West (ehemaliges MTW-Gelände).

Es liegen folgende Gutachten vor:

- "Orientierende Untersuchungen zur Ersterkundung von Altlastverdachtflächen auf dem Betriebsgelände der MTW Schiffswerft GmbH"
erstellt von: Dr.-Ing. Steffen Ingenieurgesellschaft, Lüzburg
Stand: Juli 1993

- "Hydrogeologisches Gutachten Kontaminationsermittlung Heizöl-Tanklager Wismar"
erstellt von: Hydrogeologie GmbH, Schwerin
Stand: April 1992

Die Untersuchungen der Altlastverdachtflächen (ALVF) wurden wie folgt durchgeführt und ergaben folgende Ergebnisse:

ALVF 1 (ehemaliges Kampfgruppengelände)

In diesem Bereich befinden sich ein Wasch- und Wartungsplatz, eine Tankstelle und ein Leichtflüssigkeitsabscheider, die im Zusammenhang mit dem geplanten Straßenbau durch entsprechende Fachfirmen zurückzubauen sind.

Zur Fläche wurde im Zusammenhang mit der Altlasterkundung des gesamten Werftgeländes eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt mit dem Ergebnis, daß hinsichtlich der anorganischen Inhaltsstoffe eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nicht zu erwarten ist.

Die nachgewiesenen Belastungen mit Dibenzofuranen liegen in einer Größenordnung, die in Haus- und Kleingärten als zulässig anzusehen ist. Sie sind somit als unproblematisch einzustufen. Da man jedoch Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen nachgewiesen hat, die einen uneingeschränkten Einsatz des Bodenaushubs nicht gestatten, wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

ALFV 2 (ehemaliges Minol-Tanklager/Teer-Eggert)

Auf dieser Fläche befand sich ein Heizöltanklager.

Zur Erstuntersuchung wurden 12 Rammkernsondierungen durchgeführt, wobei Kontaminationen mit schwerem Heizöl in unterschiedlicher Konzentration nachgewiesen wurden. Bodenbelastungen oberhalb des Sanierungswertes (C-Wertes) der Niederländischen Liste wurden jedoch bei den Untersuchungen nicht angetroffen.

Der B-Wert, bei dessen Überschreitung im allgemeinen weitere Untersuchungen erforderlich sind, wurde nur an einem Bohrpunkt überschritten. Erhöhte Konzentrationen sind nur bis in ca. 2 m Tiefe vorgefunden worden. Darunter liegen Konzentrationen in der Größenordnung der Hintergrundwerte (A-Werte) vor. Ausgehend von der geplanten gewerblichen Nachnutzung der Fläche ist eine Sanierung nicht erforderlich.

Von den genannten 12 Rammkernsondierungen befinden sich drei im Trassenbereich der Planstraße B, wobei hier der B-Wert von 1000 mg Mineralölkohlenwasserstoffe/kg Boden mit maximal 270 mg MKW/kg deutlich unterschritten wird. Sanierungsmaßnahmen sind somit im Straßenbereich nicht erforderlich.

Es muß jedoch gesichert werden, daß der beim Straßenbau anfallende Bodenaushub gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften verwertet bzw. entsorgt wird. Zur öffentlich-rechtlichen Absicherung dieser gesetzlichen Forderung wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Neben gekennzeichneten Altlastverdachtflächen 1 und 2 liegen keine weiteren Verdachtsmomente für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Altlastbedingte Gefährdungen, die der geplanten Nutzung (Straßenbau und Erschließung) entgegenstehen, sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der industriellen Vornutzung sowie erfolgter Geländeauffüllungen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, daß bei Tiefbauarbeiten Bodenaushub anfällt, für den aufgrund von abfallrechtlichen Vorschriften Verwertungseinschränkungen bestehen bzw. für den ein höherer Entsorgungsaufwand erforderlich ist. Es wurde deshalb für den gesamten Plangeltungsbereich festgesetzt, daß bei organoleptischen

Auffälligkeiten (d.h. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) in Abstimmung mit der zuständige Umweltbehörde notwendige Entsorgungsuntersuchungen und -maßnahmen sowie ggf. erforderliche Gefahrenermittlungs- und Abwehrmaßnahmen baubegleitend durchzuführen sind.

2.6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Im gesamten Planbereich wurden zwischen den Kaikanten und den Planstraßen von der Bebauung freizuhaltende Flächen mit der Zweckbestimmung Hafenwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Diese bieten Umschlags- und kurzfristig auch Lagermöglichkeiten für Güter, die see-seitig geliefert werden.

2.7. Höhenlage der baulichen Anlage/Hochwasserschutz

Die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlage erfolgte auf Grund der Hochwassergefährdung im Planbereich. Das Bemessungshochwasser beträgt + 3,20 m über NN (vgl. Anlage zur Begründung), die Errichtung baulicher Anlagen (außer bei Wohnnutzung) ab + 2,20 m über NN ist zulässig.

2.8. Hochwasserschutzanlage

Eine vorliegende Studie zum Hochwasserschutz der Hansestadt Wismar beinhaltet konzeptionelle Maßnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes im Wismarer Stadtgebiet. Diese Studie legt die mögliche Trasse für eine künftige Hochwasserschutz-Anlage fest. Die Anlage befindet sich teilweise im Bereich des Bebauungsplanes. Da eine konkrete Festsetzung aber noch nicht erfolgte, wurde die Trassenführung nicht in die Planzeichnung übernommen. Im Text, Teil B des Bebauungsplanes ist aber ein Hinweis zur Berücksichtigung der Trasse in den Kreuzungsbereichen der Planstraßen B und C sowie der Hafengleise enthalten.

2.9. Geologische Situation

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines in der Weichselkaltzeit ausgeschürften Beckens. Über der Grundmoräne des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit lagert ein für diesen Raum lokalspezifisches Sediment, das als "Wismarer Ton" bezeichnet wird. Während des Holozäns wurden die Beckensedimente von organischen Bildungen bedeckt, die dann anthropogen überschüttet worden sind.

Der oberflächennahe geologische Untergrund setzt sich nach Archivunterlagen vom Liegenden zum Hangenden wie folgt zusammen:

- > 20,0 m Geschiebemergel und Grundmoräne
- ca. 10,0 m Beckenton (Ton und Schluff)
- ca. 3,0 m Flachmoortorf
- ca. 2,5 m Mudde
- ca. 1,0 m Aufschüttung

Organische Böden und Aufschüttungen sind stark setzungsgefährdet. Der Beckenton kann wassergesättigte Sandlinsen führen, die sich auf die Scherfestigkeit negativ auswirken. Bei Gründungsarbeiten sind diese Faktoren zu berücksichtigen.

Der im Planungsraum verbreitete obere Grundwasserleiter führt gespanntes Grundwasser. Er ist durch einen Stauer gedeckt und deshalb vor flächenhaftem Schadstoffeintrag relativ geschützt. Das bei einem Flurabstand von ca. > 10 m zu erwartende Grundwasser pegelt sich unter Beeinflussung auf einen Ruhewasserspiegel von ca. 1,5 m NN ein. Die Fließrichtung orientiert nach Nordosten. Eine Trinkwasserschutzzone wurde nicht ausgehalten.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 4,03 ha
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2,96 ha
von der Bebauung freizuhalten Fläche	ca. 1,07 ha

3.2. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die Kosten für den geplanten Ausbau der Erschließungsmaßnahmen werden wie folgt geschätzt:

Grunderwerb	
Straßenbau (einschließlich Beleuchtung)	5.702.000,00 DM
Verkehrsbegleitgrün	53.000,00 DM
Entsorgungseinrichtungen	4.986.700,00 DM
Versorgungseinrichtungen	1.410.000,00 DM

3.3. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

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

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft am: 26.06.1997
ausgefertigt am: 30.06.1997



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
der Hansestadt Wismar



Huschner
Amtsleiter Bauamt
und Abt.-leiter Stadtplanung

Anlage zur Begründung

Auszug aus: „Studie zum Hochwasserschutz der Hansestadt Wismar“
STAUN Rostock Juni 1995

Wasserstände am Pegel Wismar über HN + 1,40 m seit 1872:

Datum Pegelstand (cm über HN)

13.11.1872	270
25.11.1890	157
19.04.1903	142
31.12.1904	218
30.12.1913	198
09.01.1914	147
07.11.1921	186
02.03.1949	164
11.12.1949	154
04.01.1954	200
14.12.1957	146
14.01.1960	145
12.01.1968	145
15.12.1979	149
12.01.1987	159

Wiederkehrintervall einzelner Wasserstände auf Basis des Zeitraums von 1913 bis 1994

Wiederkehrintervall (Jahre)	Wasserstand (1994) (cm HN)	Wasserstand (2070) (cm HN)
--------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

5	138	156
10	157	157
20	175	193
50	198	216
100	216	234
200	233	251

Für Wismar wurde vom STAUN Rostock, Dezernat Küste, der dieser Studie zugrunde gelegte Bemessungshochwasserstand mit 3,10 m über HN (entspricht 3,20 m über NN) für das Jahr 2070 festgelegt, der inzwischen in den Generalplan Küstenschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern übernommen wurde.