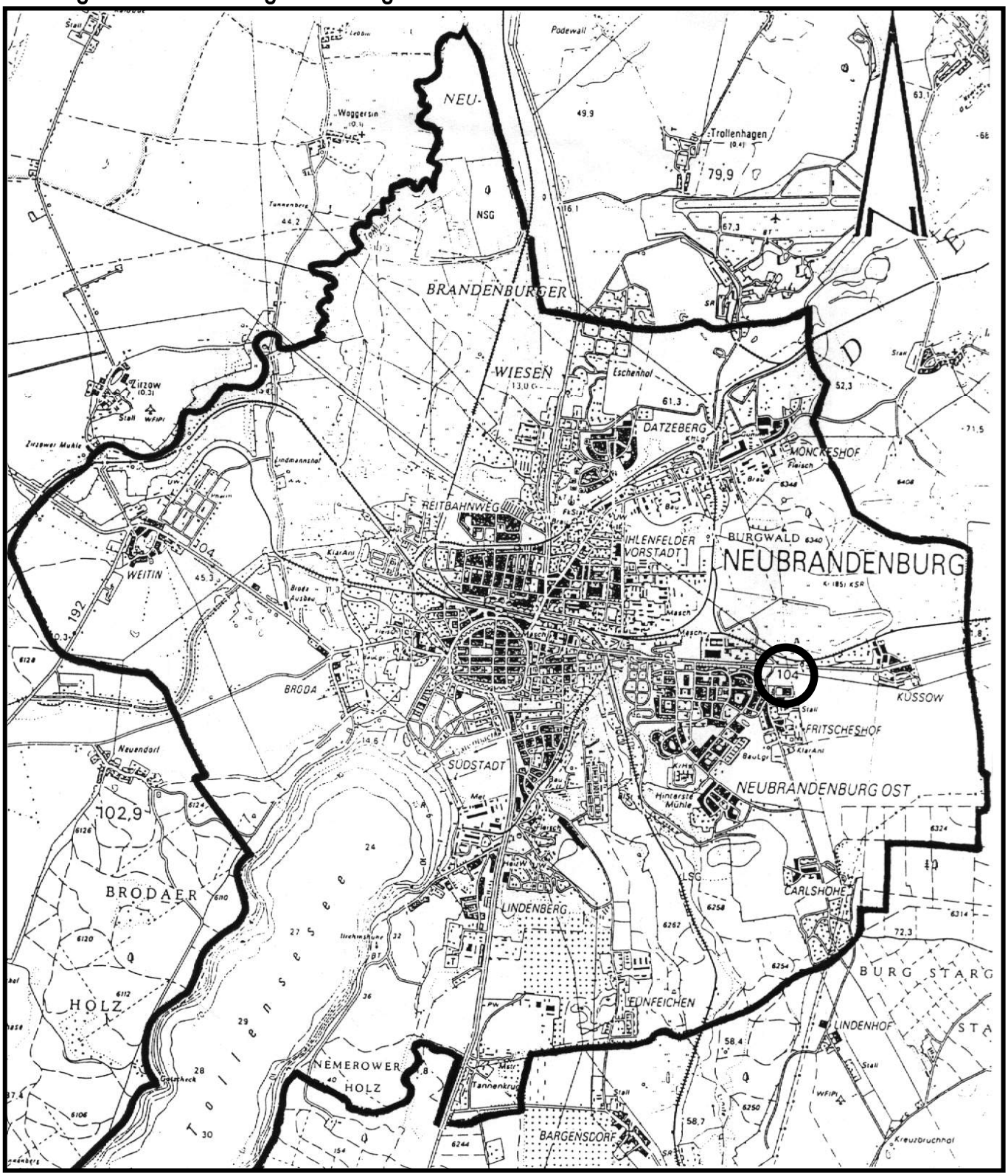
Anlage 1 zur 1. Änderung der Satzung

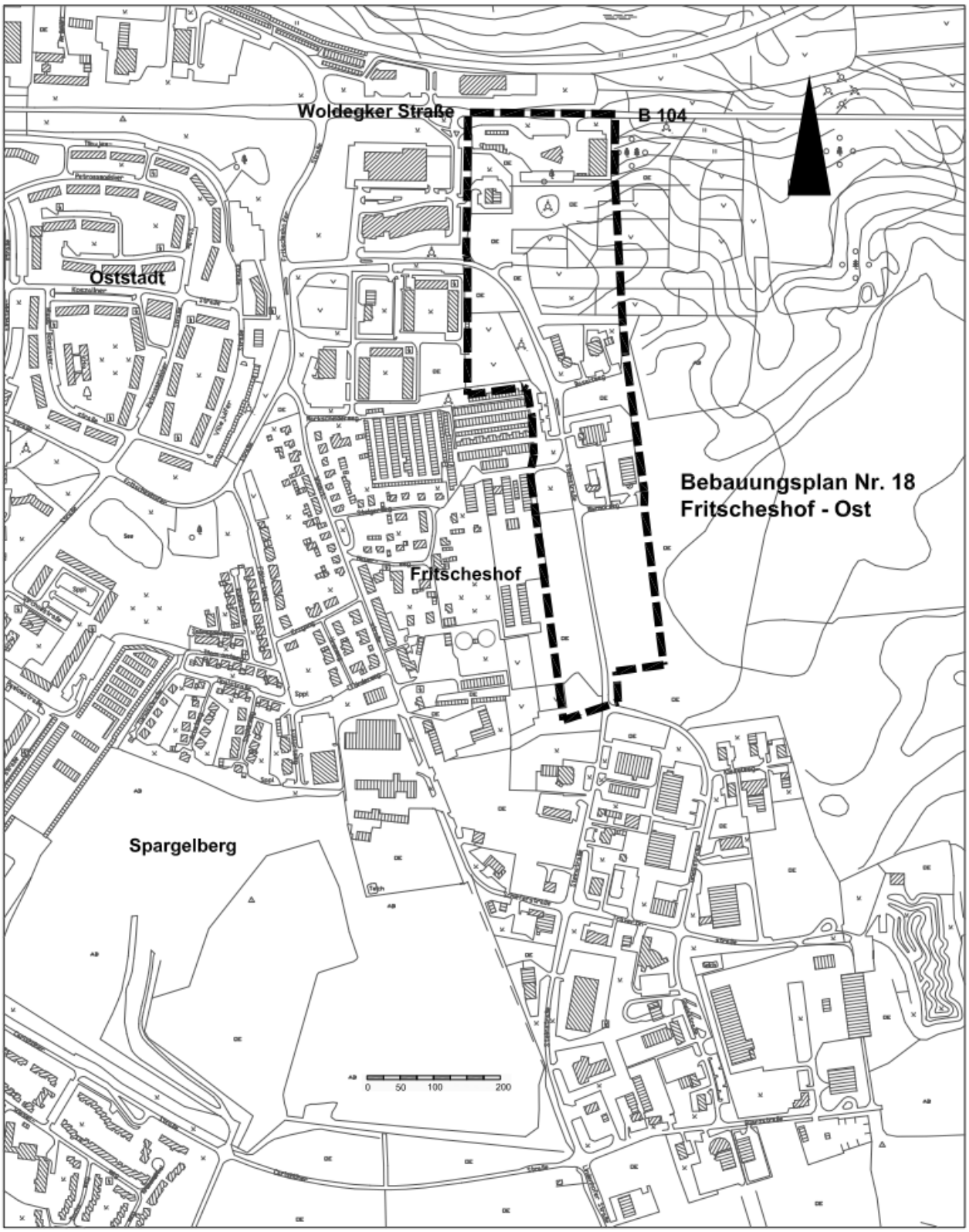


STADT NEUBRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 *„Fritscheshof-Ost“*

Begründung

Übersichtsplan



Fachbereich Stadtplanung und Umwelt, Abt. Bauleitplanung

Inhaltsverzeichnis
zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 18 *„Fritscheshof – Ost“*

1. Planungsanlass

2. Grundlagen der Planung
2.1 Rechtsgrundlagen
2.2 Planungsgrundlagen

3. Räumlicher Geltungsbereich

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

5. Beschaffenheit des Plangebietes
5.1 Ausgangssituation

6. Inhalt des Bebauungsplanes
6.1 Städtebauliches Konzept
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen
6.4 Grünkonzept/Ausgleichsmaßnahmen
6.4.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
6.4.2 Grünordnerische Festsetzungen
6.5 Verkehrskonzept

7. Abfallsentsorgung, Altlasten

8. Immissionsschutz

9. Ver- und Entsorgung

10. Denkmalschutz

11. Umweltbericht
11.1 Einleitung
11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
11.3 Zusätzliche Angaben

12. Flächenbilanz

1. Planungsanlass

Planungswille der Stadt war, Gewerbeflächen zu erschließen und eine geordnete Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Erfolgte Ansiedlungen und die abgeschlossene Erschließung des Gewerbegebietes beweisen den Erfolg der bisherigen Vorbereitung. Ein weiteres Anliegen ist die Gestaltung des Stadtrandes als Abschluss zur offenen Landschaft.

Der 1. Entwurf der 1. Änderung der Satzung erfolgte zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 73 „*Fritscheshof - Gneisstraße*“ durch die Änderung des Geltungsbereiches mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 03.06.99. Dieses Verfahren wurde weitergeführt mit der Abwägung der Anregungen.

Da die Stadt inzwischen neue Erkenntnisse bezüglich des Bebauungsplangebietes gewonnen hat, die die Veränderung der damaligen Planung erforderten, die Erschließungsstraßen bereits ausgeführt und einzelne Gebäude errichtet wurden, hat sich die Stadt Neubrandenburg entschlossen, den Bebauungsplan komplett zu überarbeiten und entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zu verfahren. Die Änderung der Grenzen des Geltungsbereiches (südlich) und damit notwendige Gestaltung der Anschlussbereiche erforderten ebenfalls eine Überarbeitung. Weiterhin liegen nunmehr aktuelle Unterlagen zum Bergwerksfeld und eine schalltechnische Untersuchung vor. Die Maßgaben und Auflagen des Innenministeriums aus der Stellungnahme vom 16.03.93 wurden erfüllt bzw. sind durch entsprechende Korrekturen des Bebauungsplanes gegenstandslos geworden. Den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des
2. Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes fasste die Stadtvertretung am 29.09.05. Nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Planteil 2 wurde gestrichen (Planzeichnung Teil A, Text Teil B: Punkt 4.2, in der Begründung Aussagen und Berechnungen zu Planteil 2).
- Die „offene“ Bauweise wird durch „abweichende“ Bauweise ersetzt.
- Bereiche mit Bodendenkmalen wurden gekennzeichnet.
- Das geschützte Biotop wurde eingetragen.
- An der Kreuzung Steinstraße/Granitweg wurde ein Sichtfeld eingefügt.
- Im Text- Teil B wurde Punkt 1.2 (Einzelhandelseinrichtungen der Branchen) gestrichen.

Die Begründung wurde entsprechend geändert.
Den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des 3. Entwurfes der 1. Änderung fasste die Stadtvertretung am 20.04.06. Die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen erfordern keine wesentlichen Änderungen. So konnte der 3. Entwurf zur 1. Änderung am 15.03.07 als Satzung beschlossen werden.

Die Satzung wurde mit ihrer Veröffentlichung am 28.03.07 rechtskräftig.

2. Grundlagen der Planung
2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.05 (BGBl. I S. 1224)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.04 (BGBl. I S. 1359), in Kraft am 20.07.04
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.09.01 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.05 (BGBl. I S. 1224)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.03 (GVOBl. M-V S. 690)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.10.02 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.03 (GVOBl. M-V 2004 S. 2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) vom 09.08.02 (GVOBl. M-V S. 531, 631), geändert durch Gesetz vom 24.06.04 (GVOBl. M-V S. 61), in Kraft am 04.03.04
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.05 in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung), in Kraft seit 24.06.99
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081)
- Landeswaldgesetz (LwaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.01.05 (GVOBl. M-V S. 34)

2.2 Planungsgrundlagen

Digitale Stadtkarte der Abt. Geoinformation und Vermessung der Stadt Neubrandenburg

Stand Topographie:	02-03/2003
Stand Kataster:	01/2007
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	System Neubrandenburg
Im Maßstab:	1 : 1.000

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Stadtrand Neubrandenburgs, südlich der Bundesstraße B 104. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat in nord-südlicher Richtung eine Länge von etwa 900 Metern und in ost-westlicher Richtung eine Breite von etwa 150 Metern im südlichen Bereich beziehungsweise von etwa 210 Metern im nördlichen Bereich.
Die Grenzen des Bebauungsplangebietes sind:

im Norden	die Südseite der Bundesstraße B 104;
im Osten	die östliche Grenze des Flurstückes 31/6 über die Flurstücke 31/5 und 40/6 bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 41/19. Der weitere Verlauf ist die östliche Grenze der Flurstücke 43/18, 43/17, 43/16, 43/15, 44/4 und 20/12;
im Süden	die südliche Begrenzung der Flurstücke 20/12, 20/10 und 46/14;
im Westen	die westliche Begrenzung der Flurstücke 46/14, 44/2, 43/19, 43/18, 41/15, 40/8, 38/16, 38/15, 38/13, 38/11 und 35/5 in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 4.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 2. Änderung 2003 (rechtskräftig seit dem 14.07.04). Damit entspricht der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Die Topographie des Geländes ist im südlichen Bereich ziemlich eben. Auf einer Strecke von etwa 300 Metern betragen die Höhenunterschiede 3 Meter (Höhen etwa 54,2 bis 57,2 Meter über HN). Größere Höhenunterschiede sind im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes anzutreffen. So liegt die Tankstelle auf einer Höhe von etwa 38,1 Meter über HN. Die Höhenunterschiede werden durch zum Teil recht steile Böschungen und durch Stützmauern überwunden. Die Bauflächen sind jedoch relativ eben.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde auf Grund seiner Stadtrandlage landwirtschaftlich in Form von Ackerland genutzt. Ein großer Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche wurde kurz vor der politischen Wende für die Errichtung von Kleingartenanlagen freigegeben. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan waren die Anlagen im Entstehen. Die ehemals als Acker genutzten Flächen werden bereits zum Teil mit gewerblicher Bebauung in Anspruch genommen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes
6.1 Städtebauliches Konzept

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wurde aufgrund der Stadtrandlage landwirtschaftlich in Form von Ackerland und für Kleingärten genutzt. Während des Bebauungsplanverfahrens wurden nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen einige Gewerbegrundstücke gemäß § 33 Abs. 1 BauGB bebaut, z. B. die Flurstücke 38/13, 41/16, 41/18, 41/19, 43/14, 43/16 und 46/15. Älteren Baubestand stellt die Tankstelle auf dem Flurstück 35/3 dar.

Die nach dem Bebauungsplan von 1993 realisierten Erschließungsmaßnahmen, sowohl Straßen als auch Leitungen, sichern die im Flächennutzungsplan vorgesehene städtebauliche Entwicklung des Gebietes. Mit der Steinstraße wurde eine Verbindung von Carlshöhe zur Bundesstraße 104 hergestellt. Somit ist gleichzeitig eine Umgehung von Fritscheshof entstanden. Des Weiteren sind, außer der Verbindungsstraße nach Fritscheshof (Verbindung mit Bebauungsplan Nr. 38), die von der Steinstraße abzweigenden Erschließungsstraßen fertiggestellt.

Die im Geltungsbereich geplanten Gewerbeflächen werden in der südlichen Nachbarschaft in dem größtenteils realisierten Gewerbegebiet „Fritscheshof - Südost“ und dem geplanten „Fritscheshof - Gneisstraße“ fortgesetzt. Zur offenen Landschaft hin werden am Rand der Gewerbeflächen Sträucher und Bäume festgesetzt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet (GE, GEe)
  Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 8 BauNVO. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbetreibenden, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden. Ausnahmsweise sind nur Verkaufsstellen zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Produktionsbetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.

  Mit der Festsetzung 1.2 im Text (Teil B) soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a). Diese Festsetzung geht konform mit den Leitsätzen im Flächennutzungsplan zur Zentrenstruktur und zum Einzelhandel.

  Die Baugebiete wurden teilweise aufgrund ihrer Nähe bzw. der direkten Nachbarschaft zu bestehenden und geplanten Wohngebieten und zu den Kleingärten, hinsichtlich ihrer möglichen Lärmimmissionen eingeschränkt. Die betroffenen Gebiete wurden in der Planzeichnung (Teil A) mit GEe gekennzeichnet.

- Kleingärten (Bestand)

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt:

- Gewerbegebiet 0,8

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Traufhöhe werden gestaffelt festgesetzt, um eine Anpassung an die topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten der Nachbarschaft zu sichern.

Das Bebauungsplangebiet wird von einer Freileitung (110 kV) gequert, woraus sich in den gekennzeichneten Bereichen Einschränkungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen ergeben (nachrichtliche Übernahme). In diesem Bereich wurde 1992 die Leitung auf einen Leiter-Boden-Abstand von 15 m angehoben.

Geforderter Abstand zwischen Leiter und

- Dächern mit einer Neigung von > 15° = 3,00 m
- Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung von < 15° = 5,00 m.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

In der abweichenden Bauweise kann die Längenbeschränkung der Baukörper (50 m) in den Gewerbegebietsflächen bis maximal 80 m überschritten werden, womit eine Angleichung an die benachbarten Gewerbegebiete erfolgt. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Der Verlauf von Baugrenzen gestattet zusammenhängende Baufelder und sichert vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es verbleiben genügend Freiräume.

6.4 Grünkonzept

Zum Bebauungsplan Nr. 18 wurde bereits 1996 ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt, dessen Inhalt nachfolgend wiedergegeben ist.

Durch die Bebauungsplanänderungen ergeben sich keine für die Grünordnung relevanten Veränderungen in der Art der Bodennutzung, so dass gemäß § 13 Abs. 2 LNatG M-V von einer Fortschreibung des Grünordnungsplanes abgesehen werden kann.

6.4.1 Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung

Mit ausgleichenden Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen im Landschaftsraum keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Die Einordnung von größeren Grünflächen und von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen dient als Ausgleich für die baulichen und erschließungstechnischen Eingriffe.
Biotopwertermittlung – Bestand (nach der hessischen Methode)
Da bereits 1996 ein Grünordnungsplan erarbeitet wurde, werden die Berechnungen zur Eingriffsregelung auf dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanz aufgebaut.

B = Biotopwert, S = Schutzwert, BT = Biotoptyp- Nr.
Biotopwertermittlung vor dem Eingriff (nach der hessischen Methode)

Pos.	Biotoptyp	Fläche m²	B	S	Werte-punkte
1	Hohlform, überwiegend mit Schlehen bewachsen-trockene Gebüsche und Hecken *BT 02.100*	600	36	1	21.600

Pos.	Biotoptyp	Fläche m²	B	S	Werte-punkte
2	Gehölzstrukturen im Bereich der Tankstellenböschung - Laubgehölze wie Salix, Pappeln, Prunus, Cornus.Neupflanzung von Acer, Fagus, Populus, Betula, Crataegus, Berberis. - trockene Büsche und Hecken BT 02.100	900	36	1	32.400
3	Ausdauernde Ruderalflur am Nordhang überwiegend Gräser im Bereich der Tankstellenböschung bis an den südl. Zaun *BT 09.220*	3.300	36	1	118.800
4	Extensivrasen im Bereich der Tankstelle *BT 11.121*	7.000	21	1	147.000
5	Kleingartenanlage im 2.-3. Standjahr bzw. noch nicht bewirtschaftet *BT 11.212*, wegen fehlender Gehölzstrukturen erfolgen 3 Punkte Abzug	48.007	16	1	768.112
6	Ackerfläche, sandig, intensiv genutzt *BT11.121*	57.635	11	1	633.985
7	Feld- und Gartenwege sowie unversiegelte Hofflächen an der Tankstelle 50 % *BT 10.530* (Sandflächen) und 50 % *BT 10.610* (bewachsene Feldwege)	8.200	14	1	114.800
8	Versiegelte Flächen: Tankstelle, Gartenlauben, Gartenweg *BT 10.510*	83.000	2	1	164.000
9	Fläche Bergwerksfeld (Kleingärten ohne Ackersoll)	18.316	-	-	-
	Gesamtfläche des Plangebietes	**151.658**			
	Biotopausgangswert				**1.981.097**

Biotopwertermittlung nach dem Eingriff (nach der hessischen Methode)

B = Biotopwert, S = Schutzwert, BT = Biotoptyp-Nr.

Pos.	Biotoptyp	Fläche m²	B	S	Werte-punkte
1	Vorhandene Gehölzfläche im Bereich der Tankstellenböschung - Laubgehölze wie Salix, Pappeln, Prunus, Cornus. Vorhandene Neupflanzung von Acer, Fagus, Populus, Betula, Crataegus, Berberis. -trockene Gebüsche und Hecken im privaten Bereich BT 02.100	1.150	36	1	41.400
2	Gehölzstrukturen im Kleingartenbereich, Parkplatzeingrünung (im Bereich Garagen) *BT 02.400*	12.521	27	1	338.067
3	Rasenwege in den Kleingärten *BT 11.224*	4.076	10	1	40.760
Pos.	**Biotoptyp**	**Fläche m²**	**B**	**S**	**Werte-punkte**
4	Kleingartenanlage nicht gewerblich genutzt *BT 11.211*	8.669	14	1	121.366
5	Gehölzstrukturen-straßenbegleitendes Grün *BT 02.600*	4.681	20	1	93.620
6	Gehölzstrukturen lt. Pflanzbindung - privat *BT 02.400*	2.457	27	1	66.339
7	Unversiegelte Flächen GRZ 0,7; 0,8; 0,6 *BT 11.212*	16.318	19	1	3.10.042
8	Versiegelte Flächen GRZ 0,7; 0,8; 0,6;Straßen, Wege; Lauben *BT 10.510*	83.470	3	1	250.410
9	Fläche Bergwerksfeld	18.316	-	-	-
	Gesamtfläche des Plangebietes	**151.658**			
	600 einheimische u. nicht einheim. Bäume im privaten Bereich zu pflanzen *BT Mittel zw. 04.110 u. 04.120*	9.000	29	1	261.000
	102 einheimische Alleebäume 1. Ordnung im öffentlichen Raum *BT 04.310*	1.530	31	1	47.430
	43 nicht heimische Alleebäume 3. Ordnung im öffentlichen Raum *BT 04.220*	344	26	1	8.944
	40 einheimische Einzelbäume 1. Ordnung am Parkplatz und im Kleingartenumfeld *BT 04.110*	600	31	1	18.600
	14 einheimische Einzelbäume 3. Ordnung am Parkplatz *BT 04.110*	112	31	1	3.472
	Gesamtwertepunktzahl nach dem Eingriff				**1.601.450**

	Biotopausgangswert				1.981.097
	Biotopwert nach Maßnahmen				1.601.450

Biotopwertdifferenz **- 379.347**

Der Eingriff kann vor Ort nicht vollständig kompensiert werden. Auf Grund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde der Planteil 2 und die damit geplanten Ausgleichsmaßnahmen gestrichen. Eine Umsetzung der Maßnahme ist auf Grund der rechtlich nicht mehr durchsetzbaren Refinanzierung nicht mehr gewährleistet. Die untere Naturschutzbehörde nimmt daher das Ausgleichsdefizit von –379.647 Wertepunkten hin.

6.4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Vorhandene Grünstrukturen wie die Kleingärten und die Gehölze am Hang der Tankstelle werden von der Planung nicht berührt. Mit dem Straßenbau wurden die geplanten Alleen bereits angelegt. Dementsprechend werden sie als zu erhaltende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Die grünordnerischen Festsetzungen, Text (Teil B) Nr. 4 und 5, zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zu den Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen und auf privaten Flächen dienen der Stadtbildgestaltung und als Ausgleich für die baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

<u>Auswahl und Empfehlung geeigneter Gehölzarten:</u>

1. Straßenbäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm:
   - an der Hauptstraße (Steinstraße) Acer platanoides (Spitzahorn)
   - unter der Hochspannungsleitung Acer rubrum "Scanlon" (Rotahorn),
   - an den Nebenstraßen Tilia euchlora (Krimlinde)
2. Einzelbäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm, z. B.:
   Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stieleiche), Betula pendula (Birke),Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Prunus avium (Vogelkirsche), Juglans regia (Walnuss), Pinus sylvestris (Kiefer)

3. Arten für Schutzpflanzungen, 2 x verpflanzte Ware:

- Bäume z. B.: Malus sylvestris (Wildapfel), Pyrus communis (Wildbirne), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Acer campestre (Feldahorn)
- Sträucher z. B.: Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus-Arten (Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Holunder)

4. Pflanzen zur Wandbegrünung, z. B.: Hedera helix (Efeu), Parthenocissicus tricuspidata Veitchii (Wilder Wein), Euonymus fortunei in Sorten (Kriechspindel), Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber), Polygonum auberti (Knöterich), Wisteria sinensis (Blauregen) sowie Kletterrosen und Clematis in Sorten

6.5 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung mit den dazugehörigen Grünstreifen, Rad- und Fußwegen sowie öffentlichen Parkplätzen ist bereits realisiert.

Mit der geplanten Einmündung des Granitweges in die Steinstraße wird die Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 38 „*Ortsteil Fritscheshof*“ an die

Steinstraße **als Mischverkehrsfläche** hergestellt. Die Erschließung aller bebaubaren Flächen ist dann gegeben und die Gliederung des Plangebietes entsprechend der Vorgaben aus dem Bebauungsplan von 1993 realisiert.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist bei Gewerbebetrieben für jeweils drei Beschäftigte ein PKW-Stellplatz vorzusehen, 10 bis 30 Prozent für Besucher. Auf den Gewerbeflächen wird mit 150 Arbeitskräften gerechnet (50 Stellplätze, davon 5 bis 15 für Besucher).

Im Plangebiet befinden sich neunzig Kleingärten (30 Stellplätze, kein Stellplatz für Besucher). Die Stellplätze für Besucher sind im öffentlichen Bereich vorgesehen, die übrigen auf privaten Grundstücken bzw. in den Kleingartenanlagen. Im öffentlichen Bereich sind demnach 5 bis 15 Stellplätze vorzusehen.

Bereits verwirklicht sind:	38 an der Steinstraße,
	5 am Basaltweg und
	5 am Marmorweg.
Das sind insgesamt	**48** Stellplätze.

7. Abfallentsorgung, Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird. Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen.

Hinweis (Stellungnahme der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde, 29.04.03)***:***

„Während früherer Bauarbeiten wurden auf dem Flurstück 43/19, Flur 4, Gemarkung Neubrandenburg Vergrabungsrückstände aus der intensiven Geflügeltierhaltung des Altstandortes „Ehemalige Stallanlagen Fritscheshof“ gefunden. Weitere Ablagerungen im Umfeld der ehemaligen Stallanlagen sind nicht auszuschließen. Nutzungseinschränkungen ergeben sich daraus wahrscheinlich nicht. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine weiteren Untersuchungen vor. Ermittlungen, insbesondere Befragung von Bürgern, führten zu keinen weiteren Erkenntnissen.“

8. Immissionsschutz

Die Lärmimmissionsprognose verfolgte das Ziel, festzustellen, ob die bestehende und geplante Bebauung (Bebauungsplan Nr. 38) in der Nachbarschaft zu den bestehenden und geplanten Anlagen der angrenzenden Gewerbegebiete (Bebauungsplan Nr. 18 und 13) aus lärmtechnischer Sicht mit den derzeitigen Festsetzungen oder aber unter welchen Voraussetzungen bzw. Lärmminderungsmaßnahmen möglich ist.

Bei den vorangegangenen umfangreichen lärmtechnischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass

- durch den Straßenverkehr auf der Steinstraße (Kreisstraße MST 35) mit ca. 4.000 Kfz/24h keine Orientierungswertüberschreitungen (DIN 18005) für das geplante WA (Bebauungsplan Nr. 38) ausgehen
- die benachbarten Gewerbegebiete (Bebauungsplan Nr. 13 und 18) bei der in Ansatz gebrachten Maximalauslastung (IFSP für GE 65/50 dB(A)/m²) bzw. IFSP gemäß Lärmimmissionsprognose erhebliche Immissionsrichtwertüberschreitungen tags/nachts von bis zu 8/15 dB(A) verursachen und nur eine erhebliche Kontingentierung benachbarter Gewerbeflächen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein MI/WA führen würde.

Eine Möglichkeit, um den allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bzw. des § 50 BImSchG hinsichtlich des Lärmimmissionsschutzes zu genügen, ist die Begrenzung und Kontingentierung der Lärmemission gewerblich genutzter bzw. zu nutzender Flächen durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) im Bebauungsplan. Dies ist insbesondere für die Neuausweisung von Gewerbeflächen in der Nachbarschaft zu geplanten bzw. bestehenden Wohngebieten geboten.

Nach erfolgter Abstimmung (Stadt Neubrandenburg intern) wurden daraufhin die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 13 und 18 kontingentiert (Lärmimmissionsprognose vom November 2004), die Gewerbetreibenden über den teilweise geänderten IFSP und die Verfahrensweise informiert (Informationsveranstaltung am 24.05.05 für Bebauungsplan Nr. 18) und damit die Gelegenheit zur frühzeitigen Beteiligung und Einflussnahme ermöglicht. Aufgrund der kaum in Anspruch genommenen Teilnahme/Meinungsäußerung durch die Gewerbetreibenden (Wahrung der eigenen Interessen) wird davon ausgegangen, dass die rechnerisch (theoretisch) ermittelten und durch Vorortbegehung lärmtechnisch für angemessen erachteten IFSP das jeweilige bestehende Gewerbe (bestehende Betriebstätigkeiten) nicht wirklich einschränken werden. Es wird deshalb nicht Desinteresse der Gewerbetreibenden, sondern zum gegenwärtigen Zeitpunkt Einverständnis unterstellt.

Die somit erfolgte Herabsetzung der in den Berechnungsansatz eingestellten IFSP (Maximalauslastung) musste teilweise drastisch erfolgen, um die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bei gleichzeitiger Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der schutzbedürftigen teils vorhandenen und teils baurechtlich geplanten Nachbarschaft (WA) zu garantieren. Der Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 18) ist demzufolge und zu Gunsten der bestehenden Bebauung (WA/MI) und des Bebauungsplanes Nr. 38 zu ändern und die Gewerbeflächen aufgrund einer noch planungsrechtlich ermöglichten und mit Bezug auf die schutzbedürftige vorhandene und geplante Nachbarschaft aber unzulässigen Immissionsrichtwertüberschreitungen zu kontingentieren.

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen wurden nach § 1 Abs. 4 BauNVO immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in dB(A) pro Quadratmeter zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bei gleichzeitiger Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (maßgebende Teilbeurteilungspegel) gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Baufläche Nr.	immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel max. IFSP/m² in dB (A)	
	Tag **(06:00-22:00)**	Nacht **(22:00-06:00)**
1.1 GEe	50	0
1.2 GEe	55	45
2.1 GEe	53	0
2.2 GEe	55	0
3.1 GEe	55	0
3.2 GEe	55	45
4.1 GE	60	55
4.2 GE	60	60
4.3 GE	60	50
5 GEe	55	45
6 GEe	55	40
7 GEe	55	45
8 GE	65	55

Die Flächen mit einem geringeren IFSP als 60/45 dB(A) Tag/Nacht werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 als GEe, eingeschränktes Gewerbegebiet, in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Für gewerbliche Neuansiedlungen oder Änderungen von bestehenden gewerblichen Anlagen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens (immissionsschutzrechtlich und bauordnungsrechtlich) ist dann ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten IFSP (Anlage 1*) bzw. der Teilbeurteilungspegel (Anlage 2*) nach TA Lärm abzufordern.

Ist im Nachweisverfahren die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte/Teilbeurteilungspegel nicht möglich, sind weitere Maßnahmen (z. B. Einschränkung der Nutzungszeit, Einschränkung im Betriebsablauf, aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Grundstück, lärmmindernde Anordnung der Betriebsgebäude und lärmrelevanten Quellen etc.) zum Schutz der Nachbarschaft auf den gewerblichen Flächen zu berücksichtigen und deren Wirksamkeit nachzuweisen. Ansonsten ist die Errichtung oder Betreibung der Anlagen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.

Auf den jetzt noch freien Flächen dürften nur solche Anlagen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen IFSP in dB(A) pro Quadratmeter (Anlage1*) bzw. die maßgeblichen Richtwerte am Immissionsort (Teilbeurteilungspegel Anlage 2*) nicht überschreiten. Auf den als eingeschränktes Gewerbe (GE_E) gekennzeichneten Flächen ist stark emittierendes Gewerbe ausgeschlossen.

* Lärmtechnische Untersuchung, Ergebnisbericht v. 15.06.05

9. Ver- und Entsorgung

Mit den Straßen wurden auch alle notwendigen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Grundstücke wird über die Regenwasserkanalisation abgeleitet.

Auf den mit „Leitungsrecht“ gekennzeichneten Flächen haben die öffentlichen Versorgungsträger das Recht, Ver- und Entsorgungsleitungen zu führen, zu betreiben und gegebenenfalls zu sanieren.

Mit der Herstellung der Straße „Granitweg“ werden die in diesem Bereich vorhandenen, ungeordnet geführten Trinkwasserleitungen neu verlegt, weshalb sie zwar als Bestand dargestellt, aber nicht als Leitungsrecht festgesetzt werden. Bei Auflösung der Kleingärten wird die Az. 150 stillgelegt. Die Leitung nach Küssow kann im Bereich der Steinstraße an die GG 300 angeschlossen werden.

10. Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmale

Im Planungsgebiet sind Bodendenkmale im Sinne § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern bekannt. Die betreffenden Bereiche wurden in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

- Die bekannten Bodendenkmale müssen vor dem Beginn sämtlicher Erdarbeiten dokumentiert und geborgen werden. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des jeweiligen Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

11. Umweltbericht

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Umweltprüfung gilt nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB grundsätzlich für alle Bebauungspläne. Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB ist der Umweltbericht im Bauleitplanverfahren gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 18 vorgenommen, in welchem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Umweltprüfung hat eine lärmtechnische Untersuchung zum Schutz westlich angrenzender Misch- und Wohngebiete zum Inhalt. Der Umweltbericht wurde gemäß der Anlage zu § 2a Nr. 2 BauGB erstellt.

11.1 Einleitung

11.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Planungswille der Stadt war, Gewerbeflächen zu erschließen und eine geordnete Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Erfolgte Ansiedlungen und die abgeschlossene Erschließung des Gewerbegebietes beweisen den Erfolg der bisherigen Vorbereitung. Ein weiteres Anliegen ist die Gestaltung des Stadtrandes als Abschluss zur offenen Landschaft.

Arten der baulichen Nutzung
- GE, Gewerbegebiet
- GEe, eingeschränktes Gewerbegebiet
- Kleingärten (Bestand)

Maß der baulichen Nutzung
- Gewerbegebiet 0,8

Das Bebauungsplangebiet wird von einer Freileitung (110 kV) gequert, woraus sich in den gekennzeichneten Bereichen Einschränkungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen ergeben. Geforderter Abstand zwischen Leiter und
- Dächern mit einer Neigung von > 15° = 3,00 m
- Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung von < 15° = 5,00 m.

Überbaubare Grundstücksfläche
- offene Bauweise festgesetzt.
- Ausnahmsweise kann die Längenbeschränkung der Baukörper (50 m) in den Gewerbegebietsflächen bis maximal 80 m überschritten werden. Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.
- Der Verlauf von Baugrenzen gestattet zusammenhängende Baufelder und sichert vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Baugebiete wurden aufgrund ihrer Nähe zu bestehenden und geplanten Wohngebieten sowie aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den Kleingärten hinsichtlich ihrer Lärmimmissionen eingeschränkt (siehe 8. Immissionsschutz).

11.1.2 Darstellung der planungsrelevanten Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden:

Fachgesetze

- §1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

- § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 50 BImSchG (Lärmimmissionsschutz)

Fachplanungen

Der Bebauungsplan Nr. 18 befindet sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg. Den Darstellungen des Landschaftsplanes zur Einordnung von Großgrün an der Steinstraße und Durchgrünung des Gewerbegebietes wird mit den grünordnerischen Festsetzungen entsprochen. Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde im Juni 2005 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, die sich als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan niedergeschlagen haben.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.1 Bestandsaufnahme und derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

a) Schutzgut Mensch/Gesundheit

Unter Beachtung des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde 2005 eine lärmtechnische Untersuchung zur Ermittlung der Lärmvorbelastung hinsichtlich der bereits auf das Gebiet einwirkenden Lärmquellen (Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm) durchgeführt. Die Lärmimmissionsprognose verfolgte das Ziel, festzustellen, ob ein Allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft zu den bestehenden Anlagen der angrenzenden Gewerbegebiete aus lärmtechnischer Sicht verträglich ist oder unter welchen Voraussetzungen bzw. Lärmminderungsmaßnahmen möglich ist.

Der Bestandsschutz der Kleingärten bleibt im Bebauungsplan auf absehbare Zeit unangetastet. Kleingärten innerhalb des Bergwerksfeldes Fritscheshof besitzen gemäß dem rechtskräftigen Rahmenbetriebsplan und vertraglichen Regelungen mindestens bis zum Jahr 2025 Bestandsschutz.

Bewertung

Berücksichtigung von Fuß- und Radwegeverbindungen zur Sicherung der Erreichbarkeit von Freizeit- und Erholungsangeboten

Die vom Gewerbegebiet ausgehenden Auswirkungen auf die Wohnqualität der westlich angrenzenden Wohngebiete sind gering einzustufen. Von ausschlaggebender Bedeutung für die Wohnqualität und die Erholung ist das über

die Grünanlage Ihlenpool, Kopernikusstraße und Birkengrund zu erreichende Landschaftsschutzgebiet „Lindetal“.

b) Lärmimmissionen

Im Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass

- durch den Straßenverkehr auf der Steinstraße mit ca. 4.000 Kfz/24h keine Orientierungswertüberschreitungen für das geplante WA (Bebauungsplan Nr. 38) ausgehen,

- die benachbarten Gewerbegebiete bei der in Ansatz gebrachten Maximalleistung erhebliche Immissionsrichtwertüberschreitungen tags/nachts von bis zu 8/15 dB (A) verursachen und nur eine erhebliche Kontingentierung benachbarter Gewerbeflächen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein MI/WA führen würde.

Eine Möglichkeit, um den allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 50 BImSchG hinsichtlich des Lärmimmissionsschutzes zu genügen, ist die Begrenzung und Kontingentierung der Lärmemission gewerblich genutzter bzw. zu nutzender Flächen durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln im Bebauungsplan.

c) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde auf Grund seiner Stadtrandlage landwirtschaftlich in Form von Ackerland genutzt. Ein großer Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche wurde kurz vor der politischen Wende für die Errichtung von Kleingartenanlagen freigegeben. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan waren die Anlagen im Entstehen. 3,76 ha der als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesenen Flächen werden zwischenzeitlich gewerblich genutzt. 4,34 ha liegen derzeit als Bauerwartungsland noch brach. Im nördlichen Gebiet, oberhalb der Tankstelle, befindet sich eine mit Gehölzen bestandene Hohlform, die als naturnahes Feldgehölz nach § 20 LNatG M-V geschützt ist (gesetzlich geschütztes Biotop). Der Bewuchs besteht überwiegend aus Schlehen. Weitere Gehölzstrukturen befinden sich am Hang der Tankstelle. Sie wurden zur Hangsicherung angepflanzt und bestehen aus Salix, Populus, Prunus, Cornus, Acer, Fagus, Betula, Crataegus und Berberis. Die Straßenbäume an der Steinstraße stehen als Alleen nach § 27 LNatG M-V unter Schutz.

Bewertung

Das Gebiet wies zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung auf Grund seiner landwirtschaftlichen Nutzung und der erst entstandenen Kleingärten nur wenige Gehölzstrukturen auf. Durch den Bebauungsplan ergeben sich aufgrund der vorhande-
nen Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen für Tiere und Pflanzen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat hauptsächlich Festsetzungen im Sinne des Immissionsschutzes zum Inhalt.

d) Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen sowohl nichtbindige als auch bindige Böden an (Geschiebemergel, Sand, in geringer Tiefe örtlich pleistozän umlagerte tertiäre Bildungen wie Quarzsand, Schluff, Braunkohle als geringmächtige Zwischenlagen). Die genannten Böden stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Im Nordosten des Planungsgebietes innerhalb des Bergwerksfeldes Fritscheshof herrschen als Bodensubstrat Quarzsande vor. Die Ackerwertzahlen schwanken zwischen 37 (lehmige Substrattypen) und 15 (Sand).

Bewertung

Die Bodenfunktionen der noch nicht bebauten Gewerbegrundstücke werden mittel (Ertragsfunktion, Speicher- und Reglerfunktion) bis gering (Natürlichkeit, Besonderheit und Seltenheit, biotische Lebensraumfunktion) bewertet.

e) Wasser

Der Flurabstand des gespannten Grundwassers beträgt nach der hydrologischen Karte, Karte der Grundwasserisohypsen M 1 : 50.000, mehr als 10 m. Oberflächennah kann saisonbedingt Sicker-, Stau- bzw. Schichtwasser auftreten. Die Fließrichtung des Grundwassers ist Norden. Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III B der Wasserfassung Datzetal.

Bewertung

Für das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet besteht nach der Hydrogeologischen Karte, Karte der Grundwassergefährdung M 1 : 50.000, keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Wie fast im gesamten Stadtgebiet ist das Grundwasserdargebot der nicht versiegelten Bereiche als sehr hoch eingestuft.

f) Klima/Luft

Das 1996 erstellte Klimagutachten weist das Planungsgebiet als windoffenes Gebiet mit nächtlichem Kaltluftabfluss in Richtung der Datzeniederung aus.

Bewertung

Die klimatischen und lufthygienischen vom Gewerbegebiet ausgehenden Beeinträchtigungen für die westlich angrenzenden Wohngebiete, gegen die Hauptwindrichtung, können als eher gering eingestuft werden.

g) Landschaft
Die Steinstraße, der Basaltweg und Marmorweg wurden bereits im Mai 1995 beidseitig mit Bäumen bepflanzt und tragen mit den Kleingärten zum grünen Erscheinungsbild des östlichen Stadtrandes bei.

Die Topographie des Geländes ist im südlichen Bereich ziemlich eben. Auf einer Strecke von etwa 300 Metern betragen die Höhenunterschiede 3 Meter (Höhen etwa 54,2 bis 57,2 Meter über HN). Größere Höhenunterschiede sind im nördlichen

Bereich des Bebauungsplangebietes anzutreffen. So liegt die Tankstelle auf einer Höhe von etwa 38,1 Meter über HN. Die Höhenunterschiede werden durch zum Teil recht steile Böschungen und durch Stützmauern überwunden. Die Bauflächen sind jedoch relativ eben.

Bewertung

Die Bedeutung des Landschaftsbildes ist eher als gering einzustufen (Vorbelastung durch bereits bestehende gewerbliche Nutzungen, angrenzender Tagebaubetrieb).

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet sind zwei Fundorte mit Bodendenkmalen bekannt, im Bereich der Tankstelle und im Bereich der Kleingartenanlagen „Schneeglöckchen“. Im Rahmen der
Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf sonstige Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat den Lärmschutz für die westlich angrenzenden Wohngebiete zum Ziel. Wechselwirkungen zu den anderen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgütern ergeben sich durch die Festsetzungen zum Lärmschutz nicht. Die Wechselwirkungen, die aus der beabsichtigten Verdichtung des Gewerbegebietes und der zunehmenden Flächenversiegelung zu erwarten sind, sind vertretbar, da es sich bei dem Planungsgebiet um eine gefangene Fläche zwischen dem Wohngebiet Fritscheshof im Westen und dem Bergwerksfeld „Fritscheshof- Nord“ im Osten handelt (Verdichtung eines erschlossenen und teilweise belegten Gewerbegebietes).

Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheb-lichkeit
Mensch/ Gesundheit	Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm Verlust ehemals landwirtschaftlich genutzter Freiflächen	** *
Tiere/ Pflanzen	Vorbelastung durch Straßenverkehr, gewerbliche Nutzung und Strukturarmut der Brachflächen, Verlust ehemals landwirtschaftlich genutzter Freiflächen und derzeitiger Gewerbebrachen	*
Boden	Verlust ehemals landwirtschaftlich genutzter Freiflächen mittlerer Ertragsfähigkeit	*
Grundwasser	Gewerbliche Nutzung in der Trinkwasserschutzzone III B, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenversiegelung, Vorbelastung des Umfeldes durch geplanten Anschnitt des Grundwasserleiters im angrenzenden Tagebau, Geschütztheitsgrad C des Grundwassers (geschützte Bedingungen)	*
Klima/Luft	Belastung durch Bodenversiegelung/Vorbelastung durch ehemalige landwirtschaftliche Immissionen	*
Landschaft	Verlust ehemals landwirtschaftlich genutzter Freiflächen, Vorbelastung durch Tagebaubetrieb	*
Kultur- und Sachgüter	Überbauung eines Gebietes mit bekannten Bodendenkmalen (bereits erfolgter Eingriff)	-
Wechselwirkungen	Durch bestehende Erschließung, gewerbliche Nutzung und den Tagebaubetrieb bereits erheblich vorbelastetes Gebiet, ökologische Funktionsverluste ergeben sich auf unmittelbare Eingriffe durch Bodenversiegelung zur Auslastung des Gewerbegebietes	*

* - weniger erheblich; ** - erheblich

11.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die aufgenommenen Festsetzungen zum Lärmschutz sichern die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für die westlich angrenzende bestehende und geplante Bebauung ab. Eine Alternative zu der Planung bestand aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht.

11.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Herabsetzung der zulässigen Schallleistungspegel entsprechend der Orientierungswerte nach DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Luft. Eine Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie den Naturhaushalt ist im Interesse der angestrebten baulichen Auslastung des erschlossenen und teilweise bereits bebauten Gebietes, z. B. durch Herabsetzung der Grundflächenzahl, nicht möglich bzw. sinnvoll.

11.2.4 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind

Anlass waren die Festsetzungen immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP), um die bestehende und geplante Bebauung (Bebauungsplan Nr. 38) in der Nachbarschaft zu den bestehenden und geplanten Anlagen des angrenzenden Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 18) zu schützen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten standen in diesem Fall nicht zur Debatte. Der Stand der Planung (Satzung 1992), realisierte Erschließung und die nach dieser Planung ausgeführte Bebauung hatten bereits Fakten geschaffen.

11.3 Zusätzliche Angaben

11.3.1 Beschreibung von Merkmalen bzw. Verfahren der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

keine

11.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Nach Satzungsbeschluss wird die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und Punkt. 4 und 5, Text (Teil B) überwacht. Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und Punkt. 3, Text (Teil B) werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

11.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Anlass für die Änderungen im Bebauungsplan ist hauptsächlich der Immissionsschutz.

Der Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 18) ist zu Gunsten der bestehenden Bebauung (WA/MI) und des Bebauungsplanes Nr. 38 zu ändern und die Gewerbeflächen aufgrund einer noch planungsrechtlich ermöglichten und mit Bezug auf die schutzbedürftige, vorhandene und geplante Nachbarschaft, aber theoretisch möglichen, unzulässigen Immissionsrichtwertüberschreitungen, zu kontingentieren.

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen wurden nach § 1 Abs. 4 BauNVO immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in dB(A) pro Quadratmeter zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bei gleichzeitiger Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (maßgebende Teilbeurteilungspegel) festgesetzt. Wie aus dem Umweltbericht ersichtlich, wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche	**ca. 15,3 ha**
Gewerbegebiet	85.138 m²
Verkehrsflächen	21.578 m²
Grünflächen	46.356 m²
Gesamt	15.307 m²