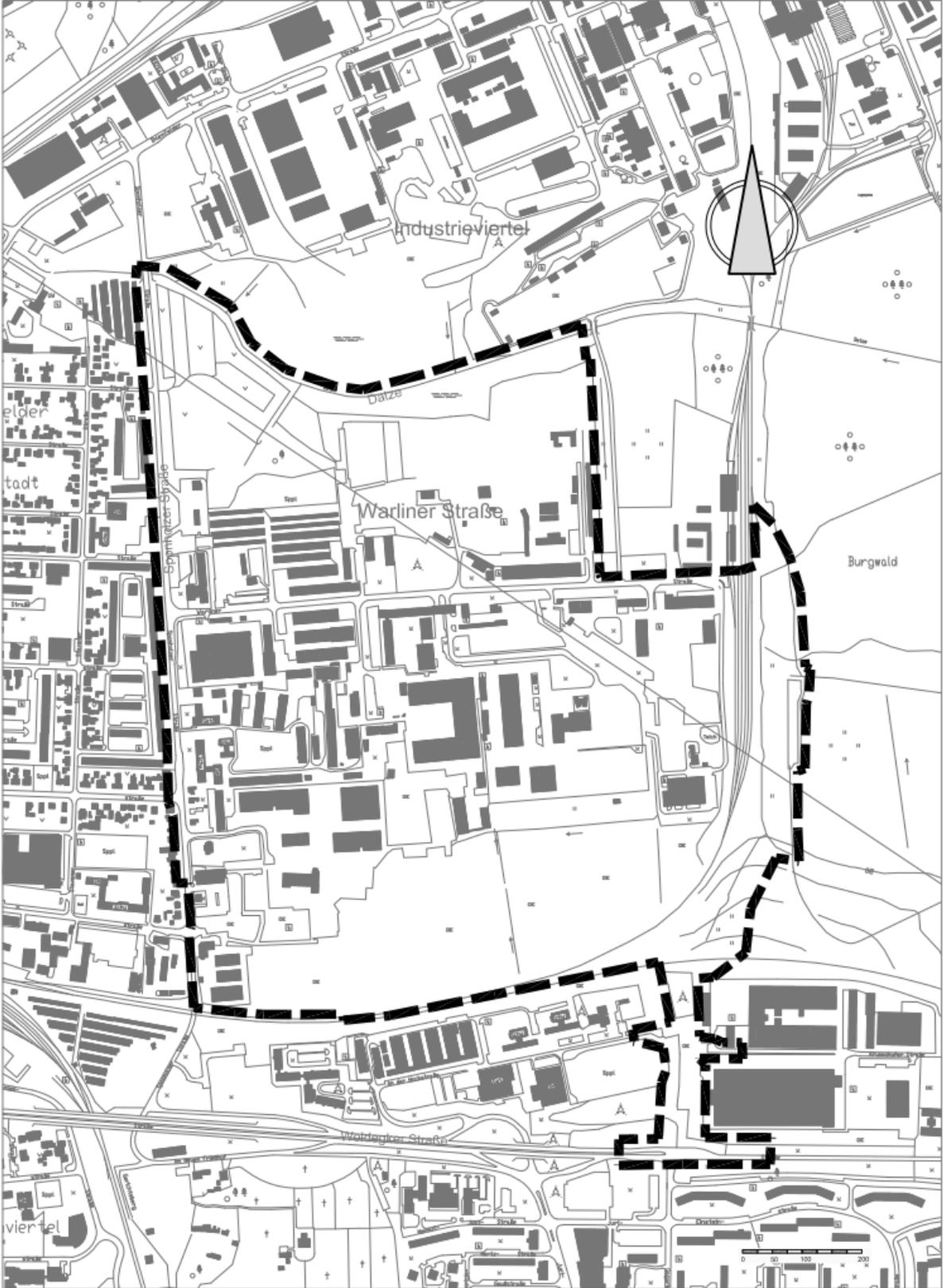


# STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße“

Begründung

Übersichtsplan:



1. Rechts- und Planungsgrundlagen .....	3
2. Veranlassung.....	4
3. Geltungsbereich.....	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
5. Ausgangssituation.....	4
6. Prüfung der UVP-Pflicht .....	5
6.1. Merkmale des Vorhabens (Pkt. 1 der Anlage 2 UVP-G) .....	5
6.2. Standort des Vorhabens (Pkt. 2 der Anlage 2 UVP-G) .....	5
6.3. Merkmale der möglichen Auswirkungen (Pkt. 3 der Anlage UVP-G).....	6
7. Inhalt des Bebauungsplanes.....	6
7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
7.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen .....	6
7.3. Grünordnung.....	7
7.3.1. Geschützte Biotop ( § 20 LNatG M-V).....	7
7.3.2. Öffentliche Grünflächen und geplanter Spiel- und Bewegungsplatz an der Sponholzer Straße .....	7
Geschützte Alleen .....	7
7.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
7.5. Verkehrskonzept.....	8
7.6. Altlasten .....	9
7.7. Immissionsschutz .....	9

## 1. Rechts- und Planungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3; BGBl. 1991 Teil I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturchutzgesetz – LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V Gl. Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S. 647)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (3. ÄndG KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 634)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang)
- 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. der Bekanntmachung vom 11. August 2000

## 2. Veranlassung

Auf der Grundlage der förmlichen Zustimmung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zu der im Flächennutzungsplan dargestellten Linie der Ortsumgehung und auf der Grundlage des Rahmenplanes für das Gewerbegebiet *„Warliner Straße“* wurde der vorliegende Bebauungsplan erarbeitet. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz wurde für den Abschnitt der Ortsumgehung, der das Gewerbegebiet quert, eine Voruntersuchung zur Bestimmung des notwendigen Korridors für die Ortsumgehung B 104/B 96 in Auftrag gegeben. Neben der Darstellung der notwendigen Verkehrsfläche für die Ortsumgehung war die Sicherung der Erschließung der bestehenden Gewerbegrundstücke vorrangige Aufgabe.

## 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 *„Warliner Straße“* umfasst ein ca. 101 ha großes Gebiet im Nordosten der Stadt. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch den Bebauungsplan Nr. 20 *„Ihlenfelder Straße“* (nördlich der Datze) und durch den Bebauungsplan Nr. 68 *„Glocksiner Straße“*
- Im Osten: durch das Flurstück 373/5 der Flur 3 östlich des Industrieanschlussgleises und der Verladerampe und durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Verbindungsstraße zur Oststadt
- Im Süden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der B 96 im Bereich der geplanten Anbindung der Verbindungsstraße und die Bahnlinie nach Pasewalk
- Im Westen: durch die Sponholzer Straße und angrenzende Flächen westlich der Sponholzer Straße

## 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Art der Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet, der Grünzug an der Datze und die Festsetzung der durch die Ortsumgehung beanspruchten Flächen entsprechen den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes.

## 5. Ausgangssituation

Im Gewerbegebiet waren bis 1989 hauptsächlich Großbetriebe angesiedelt, die von der Sponholzer Straße bzw. der Warliner Straße erschlossen wurden. Mit der Aufsplitterung der Flächen der ehemals großen Betriebe in Flächen für kleinere private Betriebe wurde der Nachweis einer gesicherten Erschließung problematisch. Mit dem Aufstellungsbeschluss von 1991 für den Bebauungsplan Nr. 21 *„Warliner Straße“* wurde die städtebauliche Zielstellung der Erhaltung der Gewerbe- und Industrienutzung ausgewiesen. Gleichzeitig wurden großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

In der Vergangenheit wurden die Neuansiedlung von einzelnen Gewerbebetrieben und entsprechende Bauanträge mit dem Baurecht nach § 34 BauGB beurteilt. Da neben der Beurteilung des Einfügens des Vorhabens in die nähere Umgebung die gesicherte Erschließung ausschlaggebend

ist, ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes notwendig geworden. Arbeitsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildete ein 1996 von der Stadtvertretung bestätigter Rahmenplan.

## 6. Prüfung der UVP-Pflicht

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Trasse der zukünftigen Ortsumgehung B 104/B 96 gequert. Bereits 1998 wurde im Rahmen der Linienfindung eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) erarbeitet. Diese stellt einen gesonderten fachplanerischen Beitrag zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) dar, die mit dem Planfeststellungsverfahren erfolgt. Dieses erfolgt als selbständiges Verfahren durch das Straßenbauamt Neustrelitz. Die Entwurfsplanung soll nach den gegenwärtigen Zeitvorstellungen im 1. Quartal 2004 vorliegen.

In der vorliegenden UVS wurden raum- und variantenbezogen die Auswirkungen des Vorhabens auf

1. Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen,
2. Kultur- und sonstige Sachgüter

erfasst, beschrieben und bewertet.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt zentral im Untersuchungsraum der UVS.

Außenbereichsflächen sind von baulichen Anlagen nicht betroffen, diese beschränken sich nur auf den Innenbereich.

Da es sich bei dem Bebauungsplan somit überwiegend um ein Innenbereichsvorhaben handelt, ist eine UVP im Sinne des UVPG nicht erforderlich, sondern eine allgemeine Vorprüfung entsprechend der Anlage 1, Ziffer 18.8 des UVPG.

Die Anwendung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls wurden für den vorliegenden Bebauungsplan geprüft.

### 6.1 Merkmale des Vorhabens (Pkt. 1 der Anlage 2 UVPG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 101 ha und beinhaltet neben der Trasse der Ortsumgehung ein neues Erschließungsnetz zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich der Datze. Auf diesen Maßnahmeflächen sollen im Rahmen des URBAN-II-Projektes *Grünzug Datzeniederung* auf der Grundlage eines gewässerökologischen Gutachtens Hochwasserspitzen der Datze abgefangen werden. In diesem Rahmen ist gleichzeitig die Wiederherstellung von Biotopen vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen ca. 40 ha, die Verkehrsflächen einschließlich der Bahnanlagen nehmen aufgrund des Trassenkorridors der Ortsumgehung ca. 36 ha ein.

### 6.2 Standort des Vorhabens (Pkt. 2 der Anlage 2 UVPG)

Es erfolgt keine wesentliche Inanspruchnahme von Bauflächen über das bestehende Maß hinaus. Schutzgebiete werden nicht berührt oder beeinträchtigt.

### 6.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen (Pkt. 3 der Anlage UVPG)

Während es im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu zusätzlichen Versiegelungen kommt, ist südlich der Datze auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Rückbau von Lagerflächen und Aufschüttungen vorgesehen. Hier ist die Neuschaffung von Feuchtbiotopen zu erwarten. Diese Flächen umfassen ca. 10 ha.

## **7 Inhalt des Bebauungsplanes**

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung als gewerbliche Baufläche und den inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes wird der überwiegende Teil des zu überplanenden Bereiches im Bebauungsplan als Gewerbe- bzw. Industriegebiet (GE/GI) festgesetzt. Grundlage für die Differenzierung ist einerseits die Forderung einer Maximalausweisung an Industrieflächen, andererseits ein vorliegendes Lärmschutzgutachten. Der Bereich entlang der Sponholzer Straße wird als Mischgebiet (MI), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Ausschlaggebend für die jeweilige Festsetzung ist neben dem vorhandenen Bestand die Forderung nach Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Zur Sicherung einer gezielten Ansiedlungspolitik von Einzelhandelseinrichtungen in zentralen Versorgungsbereichen werden diese im Plangebiet ausgeschlossen. Im Wege der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB sind nur solche Verkaufsstellen bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind. Mit dem Ausschluss einer bestimmten Art von Vergnügungsstätten (Spielhallen) und Gewerbebetrieben (bordellähnlichen Betrieben) sollen Spannungen mit der benachbarten Wohnbebauung sowie vorhandenen Gemeinbedarfeinrichtungen vermieden und eine Gewerbe- und Industrieentwicklung nicht behindert werden. Für alle Nutzungsarten gelten für das Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen nach BauNVO. Ausgehend von der Sponholzer Straße erfolgt eine Staffelung zulässiger Traufhöhen als Obergrenzen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung von 9 bis 20 Meter.

### 7.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Gemäß § 22 BauNVO wird neben der offenen Bauweise für Bauflächen an der Sponholzer Straße für die anschließenden gewerblichen Grundstücke eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, dass die Längenbegrenzung von 50 Meter entfällt. Der seitliche Grenzabstand ist zu berücksichtigen. Im Sinne einer uneingeschränkten Entwicklung werden die Baugrenzen sehr großzügig angeordnet. Mit diesen großflächig zusammenhängenden überbaubaren Flächen soll einer optimalen funktionsgerechten gewerblichen Nutzung entsprochen werden. Mit der Festsetzung einer Baulinie entlang der Sponholzer Straße soll der Straßenraum bei Neubau- oder Ersatzmaßnahmen städtebaulich gefasst werden.

## 7.3 Grünordnung

### 7.3.1 *Geschützte Biotope (§ 20 LNatG M-V)*

Das gesamte nördliche Plangebiet südlich der Datze ist eine zusammenhängende Grünfläche, die nur durch die innerörtliche Umgehung und die Glocksiner Straße unterbrochen wird. In der Vergangenheit sind die Niedermoorareale an der Datze großflächig verkippt worden. Der alte Datzelauf ist in einer Länge von 200 Meter verschüttet. Dort, wo der alte Datzeverlauf erhalten ist, haben sich infolge von Verlandungsprozessen Röhrichte ausgebreitet, so dass der Verlauf kaum sichtbar ist. Zwischen Datzeforfluter und altem Datzeverlauf ist ein 10 bis 30 Meter breiter Röhrichtgürtel erhalten geblieben. östlich der Kleingartenanlage „An der Datze“ hat sich auf nicht verschütteten Restflächen ein vorwiegend aus Weiden befindlicher Sumpfwald (Vorwaldstadium) herausgebildet. Östlich der Tankstelle an der Sponholzer Straße ist ein ca. 700 m<sup>2</sup> großer Röhrichtbestand erhalten geblieben. Biotoppflegende Maßnahmen sind in den geschützten Biotopen, abgesehen von der Entfernung von Müll und Unrat, nicht erforderlich.

### 7.3.2 *Öffentliche Grünflächen und geplanter Spiel- und Bewegungsplatz an der Sponholzer Straße*

Um das Fehlen öffentlicher Grünflächen und das Spielplatzdefizit in der Ihlenfelder Vorstadt anteilig auszugleichen, wird entsprechend Flächennutzungsplan und Landschaftsplan östlich der Tankstelle an der Sponholzer Straße ein ca. 1,7 ha großer, mit Boden aufgeschütteter und zur Zeit ungenutzter Bereich als Grünfläche mit Spielangeboten für Jugendliche vorgehalten. Der geplante Spielbereich umfasst eine Nettofläche von 0,3 ha mit Möglichkeiten zum Bolzen und anderen Sportangeboten. Das Spiel- und Sportangebot soll so ausgelegt werden, dass es andere Potentiale für Jugendliche in der Ihlenfelder Vorstadt, wie die Umnutzung alter Sporthallen für Jugendliche, sinnvoll ergänzt. Nördlich schließt eine ca. 1,4 ha große ebenfalls aufgeschüttete Fläche an, die in Richtung Datze in geschützte Biotope übergeht und an die Kleingartenanlage „An der Datze“ angrenzt. Der Bereich soll behutsam wegebaulich von der Sponholzer Straße aus erschlossen werden und als naturnahe Grünfläche gestaltet werden. Die Gestaltungsmaßnahmen beschränken sich auf die Entfernung aus dem Boden ragender Betonteile. Die Funktion der naturnahen Fläche als Pufferzone zu den nördlich angrenzenden geschützten Biotopen soll erhalten werden. Die vorhandenen offenen Gräben im Plangebiet stellen Vorfluter zur Datze dar. Sie bleiben erhalten und sollen dort, wo sie durch Verkehrsflächen überbaut werden, neu hergestellt werden. Beidseitig der Gräben werden Grünflächen geplant, die einseitig einen Pflegeweg erhalten.

### 7.3.3 • *Geschützte Alleen*

Im Planungsgebiet findet neben der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg der § 27 des Landesnaturschutzgesetzes M-V (Schutz von Alleen und Baumreihen) Anwendung. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes Einsteinstraße und der daran anschließenden geplanten nördlichen Erschließungsstraße ist ein Antrag auf Ausnahme entsprechend § 27 LNatG notwendig, da die vorhandenen Bäume eine geschützte Baumreihe darstellen. Es betrifft 11 Bäume, für die der Verursacher 3 Neupflanzungen pro gefällttem Baum in Form von Alleen oder Baumreihen vorzunehmen hat.

## 7.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Südlich der Datze ist ein ca. 60 m breiter Grünzug festgesetzt, der zu renaturieren und von einer Bebauung freizuhalten ist. Zum Schutz des Großgrünbestandes werden auf den nicht überbaubaren Grundstücken südlich der Datze bauliche Anlagen aller Art ausgeschlossen. Für Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm für mehrstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm findet die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung) Anwendung. Am südseitigen Datzeufer sind auf einem etwas erhöhten Streifen Hybrid-Papeln gepflanzt worden. Weil die Reihenpflanzung den kanalartigen Charakter der Datze eher betont anstatt abmindert, sollen die Bäume bei Abgang nicht ersetzt werden. Die Bodenerhöhung soll zwischen den Bäumen wieder zurückgenommen werden. Mit Boden, Bauschutt und Müll jeder Art verkippte ehemalige Röhrichtflächen sollen auf einer ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Fläche zwischen Datze und altem Datzeverlauf als Ried- und Röhrichtflächen wieder hergestellt werden. Der alte Datzeverlauf soll durch die Befestigung von Verkippungen und der Vertiefung verlängerter Abschnitte ebenfalls wieder hergestellt werden. Um die alte Datze sowie die noch vorhandenen und neu herzustellenden Röhrichtflächen für eine natürliche Hochwasserretention nutzen zu können, sollen auf Grundlage eines hydrologischen Gutachtens Möglichkeiten einer Verbindung dieser Bereiche mit der Datze geprüft werden. Zumindest ein Abschnitt der alten Datze sollte dabei bis unter die Mittelwasserlinie vertieft werden, um Fischen einen geeigneten Laichplatz anzubieten. Damit die alte Datze ihre Lebensfunktionen als Laichgewässer, Brut- und Nahrungshabitat erfüllen kann und langfristig offene Wasserflächen erhalten bleiben, soll das südseitige Ufer unregelmäßig mit Gehölzgruppen aus Erlen, Weiden und anderen standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt werden (10 m Streifen südlich der alten Datze). Der Uferabschnitt an der Kleingartenanlage „An der Datze“ soll mit einfachen Mitteln, d.h. punktuelle Bepflanzung und Pflegeextensivierung aufgewertet werden.

### 7.5 Verkehrskonzept

Die Linie der Ortsumgehung Neubrandenburg B 104/B 96 durchschneidet mit dem 2. Bauabschnitt das Gewerbegebiet „Warliner Straße“. Eine über das Straßenbauamt Neustrelitz in Auftrag gegebene Voruntersuchung setzt den für den Bau und die Unterhaltung der Ortsumgehung notwendigen Straßenraum fest und wurde in den Bebauungsplan übernommen. Neben einer zügigen Verkehrsflüssigkeit entlang der Hauptverkehrsbeziehung galt es, den Eingriff in die vorhandenen Gewerbebetriebe so gering wie möglich zu halten. Für Firmen, die direkt von der Ortsumgehung betroffen werden, gilt es Lösungen zu finden. Aus dem gegenwärtigen Planungsstand können allerdings keine Ersatz- oder Entschädigungsansprüche gegenüber dem Baulastträger der Ortsumgehung abgeleitet werden. Mit einer Vorlage der Entwurfsplanung kann nach den gegenwärtigen Zeitvorstellungen 2004 gerechnet werden.

Eine weitere Planungsprämisse war die Anbindung des Gewerbegebietes an das übergeordnete innerstädtische Straßennetz. So ist eine Verbindung von der Warliner Straße zur Ihlenfelder Straße (Glocksiner Straße) sowie von der Warliner Straße zum Knoten B 104/Einsteinstraße geplant. Für die Trasse der geplanten Glocksiner Straße, die im Bebauungsplan Nr. 68 festgesetzt ist, erfolgt eine Verschiebung der Trassenführung um ca. 40 m in westliche Richtung auf einen vorhandenen aufzugebenen Garagenkomplex. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße“ erfolgt die entsprechende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Glocksiner Straße“. Mit der Aufgabe der Garagen wird einerseits ein städtebaulicher Missstand beseitigt, andererseits kann mit dieser Straße eine direkte Anbindung der westlich angrenzenden Gewerbegrundstücke gesichert werden. In Abhängigkeit von der Ortsumgehung und von der Forderung einer gesicherten öffentlich rechtlichen Erschließung der Gewerbegrundstücke ist ein neues Erschließungskonzept erforderlich. Mit der vorliegenden Planung wird der vorhandene Grundstückszuschnitt berücksichtigt und eine Erschließung gesichert.

Bei der geplanten Anbindung der Burgholzweiden (Straße III-III) handelt es sich um einen Ersatz für die geplante gegenwärtige Erschließung des Wirtschaftswegesystems im Bereich des Burgholzes, die über die Anrufschanke an der Kruseshofer Straße erfolgt. Zusätzliche Verkehre sind nicht zu erwarten.

#### 7.6 Altlasten

Das Gelände der ehemaligen Mecklenburger-Bauunion im Südosten des Planungsgebietes ist als Altstandort registriert. Diese Fläche gehört teilweise zum Gebiet der ehemaligen Munitionsfabrik Rinker KG, die als Rüstungsaltlast registriert ist. Auf der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche südlich der Warliner Straße werden ebenfalls Altlasten vermutet. Auf den Hauswiesen hinter Bau-Real gab es Ablagerungen von Abfällen aller Art, eine Beräumung erfolgte mit der Errichtung des Heizkraftwerkes.

#### 7.7 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet Nr. 21 grenzt im Westen (Sponholzer Straße) an Flächen, die nach der Art der Nutzung allgemeine Wohngebiete darstellen. Im Norden und Osten schließen sich an das Untersuchungsgebiet Grünflächen an. Die sich südlich an das Untersuchungsgebiet anschließenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich angrenzend an die Sponholzer Straße die gewerbliche Schule und das Ausbildungszentrum von ABC-Bau, eine Kindertagesstätte sowie ein Mischgebiet. Um dem Schutzanspruch des angrenzenden Wohngebietes und der Gemeinbedarfseinrichtungen gerecht zu werden, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 9. April 2001 liegt im Stadtplanungsamt zur Einsichtnahme vor. Zur Einhaltung der Orientierungswerte ergaben sich im Ergebnis der Untersuchung flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP), die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Damit wird sichergestellt, dass an der schützenswerten Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes als auch im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet die Richtwerte der DIN 18005/5 nicht überschritten werden. Die ermittelten FSP verdeutlichen, dass im Gebiet zwischen der Sponholzer Straße und der geplanten Ortsumgehung eine Gewerbenutzung nur eingeschränkt möglich ist (FSP tags/nachts kleiner als 60/45 dB (A)). Diese Feststellung bedeutet nicht, dass hier angesiedelte gewerbliche Anlagen nicht weiter bestehen oder erweitert werden dürfen oder die Errichtung neuer Anlagen ausgeschlossen ist. Entscheidend ist, dass die Anlagen nach dem Stand der Technik errichtet und betrieben werden und die auftretenden Emissionen keine Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005/5 an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben. Östlich der geplanten Ortsumgehung sind für gewerbliche/industrielle Ansiedlungen keine Einschränkungen hinsichtlich der betrachteten schützenswerten Nutzungen zu erwarten, wenn die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden. Die Nähe der schützenswerten Bebauung erforderte eine Reduzierung der Schallleistungspegel vor allem in der Nacht.