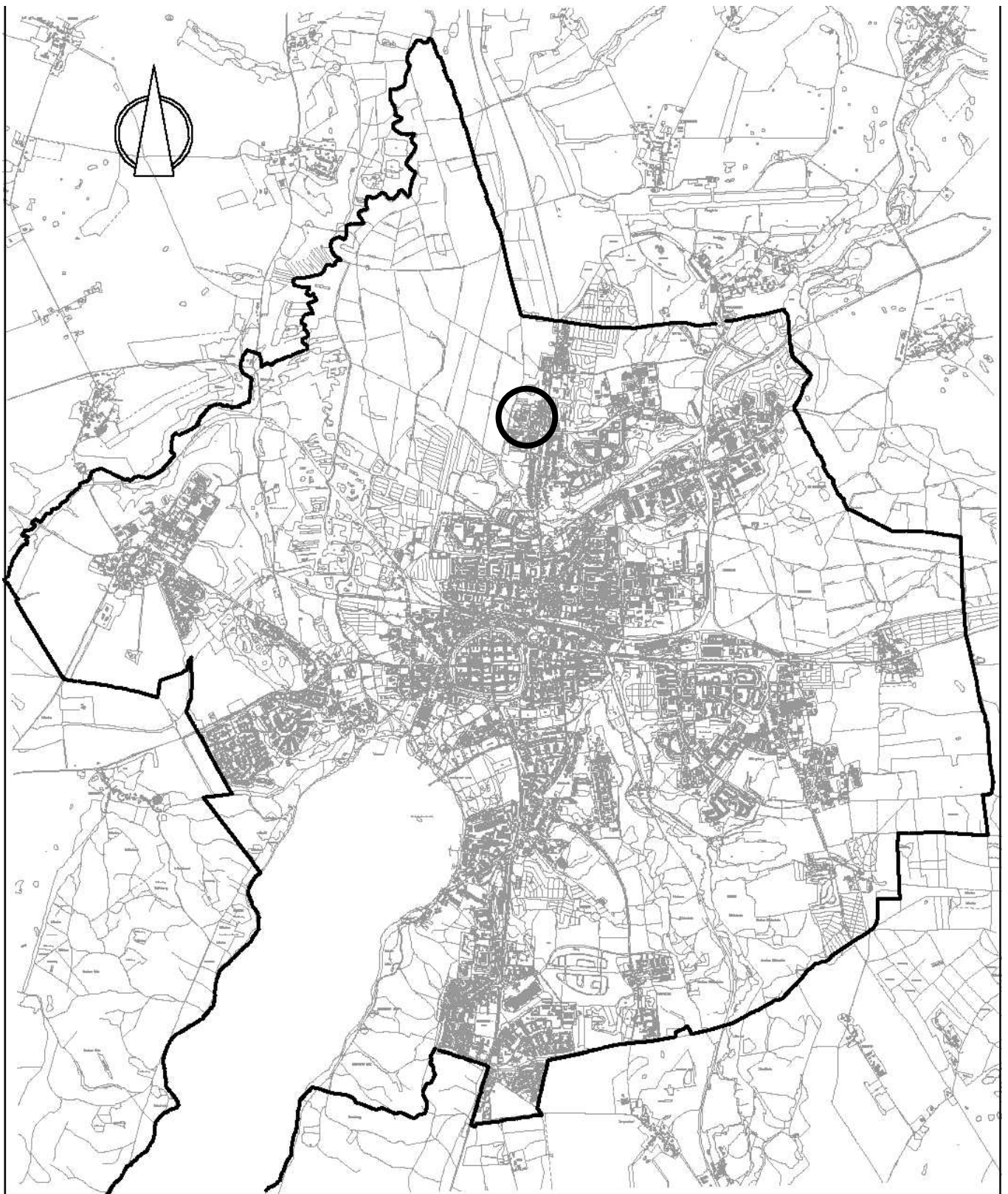
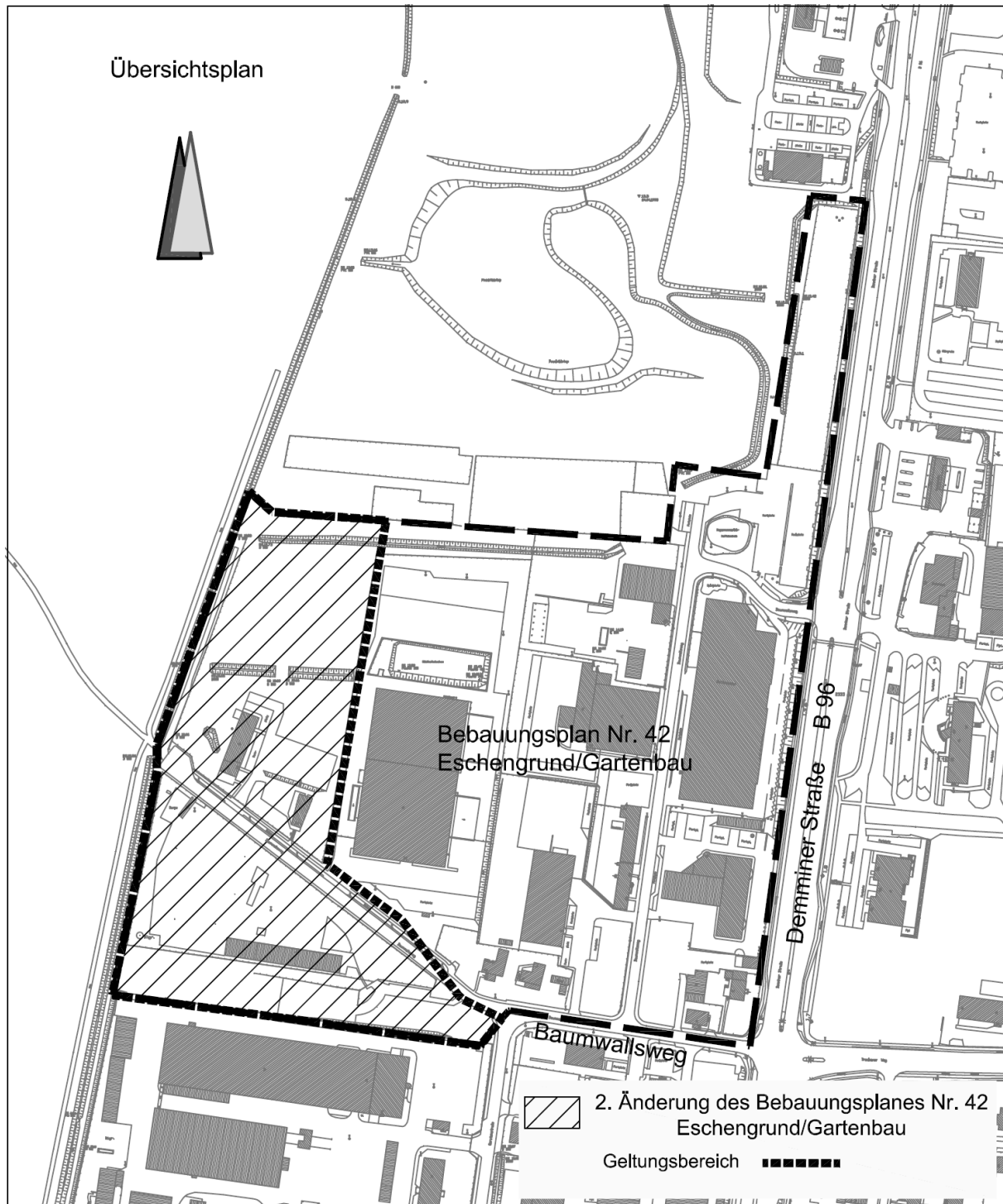




STADT NEUBRANDENBURG
2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42
„ESCHENGRUND/GARTENBAU“
Begründung



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

Stand Entwurf

Inhaltsverzeichnis

- 1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**
- 2 Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3 Räumlicher Geltungsbereich**
- 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
- 5 Beschaffenheit des Plangebiets der 2. Änderung**
 - 5.1 Ausgangssituation
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Höhe baulicher Anlagen
 - 6.5 Grünkonzept
 - 6.6 Verkehrskonzept
 - 6.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V
 - 6.8 Hinweise
- 7 Abfallentsorgung, Altlasten**
- 8 Immissionsschutz**
- 9 Ver – und Entsorgung, Regenwasserableitung**
- 10 Bodendenkmale**
- 11 Flächenbilanz**
- 12 Umweltbericht**
 - 12.1 Einleitung
 - 12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 12.3 Zusätzliche Angaben

1 **Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Die Ratsversammlung der Stadt Neubrandenburg hatte in ihrer Sitzung am 30. Januar 1992 beschlossen, für das Gebiet „Eschengrund/Gartenbau“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan sollten die Rechtsgrundlagen für die Umstrukturierung des Gewerbegebiets geschaffen werden, um die städtebauliche Ordnung zu sichern, insbesondere die neue Gliederung, Straßenanbindung und um Festsetzungen zum Ausschluss des großflächigen Einzelhandels treffen zu können.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ soll eine wohnbauliche Nutzung der im rechtskräftigen B-Plan als Gewerbegebiet festgesetzten Flurstücke 24/19, 24/20, 27/2 – 27/12 und 28/48 vorbereiten. Diese Änderung wertet die zurzeit brachliegenden Flächen auf und schafft einen fließenden Übergang in das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung. Die Lage des Gebietes im peripheren Stadtgebiet von Neubrandenburg mit „Blick ins Grüne“ ermöglicht eine Wohnqualität, die ansonsten nur in den Randbereichen neuerschlossener Baugebiete der Stadt oder in den umliegenden dörflichen Lagen erreicht wird. Mit der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße 96 ist eine günstige infrastrukturelle Anbindung des Gebietes gegeben.

Das vorliegende schalltechnische Gutachten vom September 2003 mit Ergänzung November 2003, Mai 2004, Februar und März 2005 ist Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes und stellt fest, dass eine optimale schallabschirmende Wirkung gegen die östlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen durch sinnvolle Gestalt und Anordnung von Baukörpern zueinander zum Schutz der dahinter gelegenen Bebauungen und zur hinreichend großen Ausweisung schutzbedürftiger Außenwohnbereiche erreicht werden kann. Daraus entwickelte Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen sind unter der Maßgabe, dass die heranrückende Wohnbebauung auch den Schallschutz gegenüber dem südlichen Gewerbegebiet zu erbringen hat, konkretisiert worden. Im Ergebnis der Ergänzungen zum schalltechnischen Gutachten vom November 2003 ist zur Bewältigung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der B-Plangeltungsbereich um das südlich angrenzende Flurstück 28/48 der Flur 1, Gemarkung Neubrandenburg, erweitert worden. Mit der vorgesehenen Wohnbebauung wird vom Landschaftsschutzgebiet ausgehend ein „sanfter Übergang“ zur gewerblichen Nutzung bis hin zur stark emissionsbelasteten Bundesstraße geschaffen. Dies soll durch Randbegrünung des Gebietes unterstützt werden. Zugleich wird der vorhandene hohe Versiegelungsgrad des Gebietes um mehr als 50 % reduziert.

Mit dem BauGB 2004 ist die Möglichkeit gegeben, nach § 9 Abs. 2 BauGB die bisher im städtebaulichen Vertrag zu verankernde Bedingung, zuerst die Schallschutzbebauung zu errichten, als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Damit verbunden ist die erneute Aufnahme der Verfahrensschritte der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes nach dem neuen BauGB 2004.

Die aufgrund der Stellungnahmen der Verkehrsplanung und der unteren Wasserbehörde beauftragte B-Planbegleitende Erschließungsplanung ist als Grundlage der verkehrstechnischen und sonstigen Erschließung in die B-Planbearbeitung eingestellt worden und in der weiterführenden Objektplanung zu beachten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht Bestandteil der Begründung wurden.

** Die Änderungen gegenüber der Begründung zur öffentlichen Auslegung wurden kursiv gekennzeichnet.*

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 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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 10.05.07 (BGBl. I S. 666)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.05 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- 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 14.07.06 (GVOBl. M-V S.560)
- 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 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- 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)

2.2 Planungsgrundlagen

Digitale Stadtkarte des Geodatenservice der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie: 12/2003

Stand Kataster: 03/2007

Höhenbezugssystem: HN

Lagebezug: System Neubrandenburg

im Maßstab: 1 : 1 000

- Entwurf zur Gestaltung des Änderungsbereichs M 1 : 1 000
Büro K. Wolf vom Mai 2002, vom September, Oktober und Dezember 2003, Februar 2005
- Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben, Ing. Büro Seidler & Lehmann vom Februar 2003
- Schalltechnisches Gutachten Ing. Büro Dr. Wünsche, September 2003 mit Ergänzungen November 2003, Mai 2004, Februar und März 2005
- B-Plan begleitende Erschließungsplanung des Ingenieurbüros SKH vom Dezember 2006

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1 000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 3,66 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 1 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstücke 24/19, 24/20, 26/3, 27/1 (wurde während der B-Planbearbeitung in 27/2 – 12 geteilt) und 28/48 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 26/4.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrums unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung und umfasst innerhalb des rechtskräftigen B-Planes Nr. 42 einen Teilbereich des Geländes des ehemaligen VEG Gartenbau Neubrandenburg im Eschengrund.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Norden : Hundeplatz, Flurstücksnr. 20 der Flur 1, Gem. Neubrandenburg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung,
- im Osten : vorhandene Gewerbegebietsflächen auf Flur 1. Flurstück 24/43,
- im Süden : vorhandene Gewerbegebietsflächen auf Flurstück 28/17 (Gerstenstr. 2) der Flur 1, Gem. Neubrandenburg
- im Westen : Königsgraben/Wiesengelände der Flur 15, Gem. Neubrandenburg. Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 4. Änderung (wirksam seit dem 22. 08.07) stellt den Bereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ entsprechend § 4 BauNVO dar. Entsprechend dieser Darstellung erfolgt die Festsetzung der Flächen. Damit entspricht der vorliegende Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Insbesondere wird dem Leitsatz des Flächennutzungsplanes zur Revitalisierung ungenutzter Gewerbegebiete entsprochen (Innen- vor Außenentwicklung).

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, soweit sie aus dem Flächennutzungsplan und sonstigen Entwicklungsabsichten hervorgeht, wird bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Der nördlich gelegene Änderungsbereich ist auf einem Teilbereich mit einer Gaststätte (Weißes Haus) bebaut und durch zurzeit nicht genutzte brachliegende Gewerbeflächen auf Flurstück 24/19 gekennzeichnet. Der südliche Änderungsbereich beinhaltet das einen hohen Versiegelungsgrad aufweisende ungenutzte gewerbliche Flurstück 27/1 (während der B-Planbearbeitung in 27/2 – 27/12 geteilt). Das östlich unmittelbar an das Flurstück 24/19 angrenzende Gewerbegebiet (Flurstück 24/43) wird durch einen Fachgroßhandel für Haustechnik genutzt. Die Grundstücke sind durch den auf der südlichen Seite mit einer Lindenreihe bepflanzten Baumwallsweg erschlossen, der in einem Wendeplatz an der Flurstücksgrenze der Flur 1 zum Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung (Flur 15) endet.

Das schalltechnische Gutachten vom September 2003 stellt fest, dass das im Süden angrenzende nicht mit einem Bebauungsplan belegte Gewerbegebiet Gerstenstraße 2 zurzeit große Leerstände aufweist. Lärmemittlernde Vorgänge durch produzierendes Gewerbe finden kaum statt. Insbesondere werden Lager- und Umschlagsarbeiten mit dem damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehr durch PKW, Kleintransporter und LKW durchgeführt.

Geologisch gesehen liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen der vertorften Tollenseniederung im NW, W, SW und anstehenden Talsanden im östlichen Teil des Plangebietes. In den ausgewiesenen Wohngebieten muss mit organischen Böden gerechnet werden, deren Mächtigkeit teils <1 m und teils 1 – 2 m betragen. Im geotechnischen Bericht vom Februar 2003 wird der Baugrundaufbau im Untersuchungsbereich hinsichtlich der Kornzusammensetzung und der Schichtenfolge als relativ heterogen be-

schrieben. Es dominieren Sandschichten, in welche mit unterschiedlicher Mächtigkeit humose und anmoorige Bodenschichten eingelagert sind. Hinsichtlich der Frostepfindlichkeit schwanken diese Bodenmaterialien zwischen mäßig bis stark frostepfindlich.

Das Grundwasser stellt sich im Mittel bei einer örtlichen Höhe von ca. – 1,9 m ein. Jahreszeitlich- und witterungsbedingt ist mit GW-Schwankungen in einer Höhe von $\pm 0,5$ m in Abhängigkeit zur Wasserstandshöhe der Datze zu rechnen. Abhängig von der Gründungstiefe der Bauwerke können mit der Durchführung von Erdbau- und Gründungsarbeiten offene als auch geschlossene Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Vor Beginn der Wasserhaltungsmaßnahmen wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens an den angrenzenden Bauwerken empfohlen.

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Sandbodens wird mit $k_f = 10^{-4}$ bis 10^{-5} m/s angegeben. Danach ist der Standort in Abhängigkeit von der Höhe des Grundwasserspiegels (auf den Höchstgrundwasserstand bezogen) für das Versickern von Niederschlagswasser geeignet.

Das Gelände fällt von Süd (14,32) nach Nord (12,7) leicht ab, während es von Ost nach West eben bleibt.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Im Rahmen städtebaulicher Vorgaben ist vorgesehen, unter Bezug auf die Stadtrandlage eine maßstabsgerechte Bebauung zu erreichen.

Mit der 2. Änderung soll auf einer bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche des Bebauungsplanes Baurecht für die Wohnnutzung geschaffen werden. Die Hauptblickrichtung wird nach Westen und Norden, Richtung freie Tollenseniederung, ausgerichtet. Betont werden soll das qualitativ Einmalige des Ortes, wie Stadtrandlage und Blick in die Tollenseniederung. Die zwischen der heranrückenden Wohnbebauung und den bereits vorhandenen Gewerbegebieten zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sollen durch Festsetzung einer schallabschirmenden Riegelbebauung und weiterer Lärmschutzmaßnahmen (s. Punkt 8) erreicht werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Der als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzte nördliche Änderungsbereich mit ca. 25 Wohneinheiten wird angrenzend an das vorhandene östliche Gewerbegebiet aus schalltechnischen Gründen als zwingend zweigeschossige Riegelbebauung mit kompakten Baukörpern, die als Schallschutzschirm fungieren sollen, ausgewiesen, s. dazu auch Punkt 8 Immissionsschutz. Diese Schallschutzschirmbebauung ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB vor der Wohnbebauung an der Schrotmühlenstraße zu errichten.

Zur Tollenseniederung entstehen eingeschossige Einzelwohnhäuser/Doppelhäuser mit "Sichtlücken" zur Landschaft.

Auf der südlichen Änderungsfläche ist aus Schallschutzgründen entlang des Baumwallswegs für die dem Gewerbebetrieb gegenüberliegende Wohnbebauung eine Riegelbebauung (s. o.) zur Schaffung von Schallschattenbereichen festgesetzt, worden, zum südlich vorhandenen Gewerbegebiet Gerstenstraße 2 sind auf Flurstück 28/48 Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls in Kombination mit Lärmschutzwand oder geschlossener Schallschirmbebauung festgesetzt. Diese Schallschutzschirmbebauung ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB vor der zur Tollenseniederung hin ausgerichteten eingeschossigen Wohnbebauung zu errichten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Bereichen, die an ein Gewerbegebiet grenzen, zwingend (Schallschutz) und in den übrigen Bereichen als Höchstmaß angegeben.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den Änderungsbereich wird eine offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) und eine zwingend zweigeschossige geschlossene Bauweise zur Schaffung von Schallschattenbereichen für die dahinterliegende Bebauung festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so gegliedert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben und ein städtebaulich ansprechendes Gesamtbild entsteht.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

Zur Schaffung der technischen Voraussetzungen für die geplante Regenwasserentsorgung sollen gemäß B-Planbegleitender Erschließungsplanung die Erschließungsstraßen des nördlichen Planbereichs ca. 1,5 bis 2,0 m, die des südlichen Planbereichs um ca. 0,7 m aufgeschüttert werden.

Um Böschungen zwischen den Verkehrsflächen und den Baugrundstücken zu vermeiden, soll sich die Höhenlage der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Baugrundstücke und der Wohngebäude nach der Höhenlage der Verkehrsflächen richten.

Zur Einbindung der Wohngebäude in die Landschaft darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude nur max. 30 cm oberhalb der Straßenkrone liegen. Ziel ist eine höhenmäßige Begrenzung mit Rücksicht auf die Stadtrandlage.

6.5 Grünkonzept

Innerhalb des Planbereichs sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen:

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen,
- Parkstellflächen sind so zu gestalten, dass auf 5 Stellplätze 1 Baum entfällt,
- Entlang der Grundstücksgrenzen ist am Rand des Wohngebiets die Anpflanzung von landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.
- Zur Erhaltung des künftigen Wohngebiets als Nahrungs- und Lebensraum für Kleinsäuger (z. B. Igel) sollen Zäune an den seitlichen Grundstücksgrenzen und zur offenen Landschaft einen Durchschlupf von ca. 15 x 15 cm haben.

Die Abpflanzung der westlichen Außengrenze zum Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung erfolgt durch einen 3 m breiten Grünstreifen mit Laubsträuchern, in den pro Grundstück ein mittelkroniger Laubbaum gepflanzt wird (privates Grün). Sichtbeziehungen zur freien Landschaft sollen erhalten bleiben.

z. B. Bäume: Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
 Sorbus aucuparia – Vogelbeere
 Corylus colurna – Baumhasel
 Robinia pseudoacacia „Unifoliola“ – Straßenakazie

Die Hecken nördlich des Baumwallsweges zum Landschaftsschutzgebiet sind auch erforderlich, um die sich auf Grund der Höhenlage der Schrotmühlenstraße ergebenden Höhen der Gebäude und deren Auswirkungen auf das Landschaftsbild der Niederung abzumildern. Das Gleiche trifft auch für mögliche steile Böschungen im Gartenbereich zu.

Die nördliche Begrenzung des Flurstücks 24/19 ist auf dem Leitungsrecht der Regenentwässerung 3 m breit mit Sträuchern ohne Baumpflanzung vorzusehen.

Die südliche Begrenzung des Wohngebietes auf Flurstück 28/48 wird durch Sträucher, Bäume und Baumgruppen gebildet, die die in unmittelbarer Nähe befindliche 2-geschossige Hallenbebauung optisch abdecken sollen,

- z. B. Sträucher: Corylus avelana – Haselnuss
 Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 Acer campestre – Feld-Ahorn
- z. B. Bäume: Acer columnare Typ Ley II – Säulen-Ahorn
 Sorbus aucuparia "Fastigiata" – Säuleneberesche
 Carpinus betulus 'Frans fontaine' (Heister) – Hainbuche

Bauliche Anlagen jeglicher Art in den Pflanzstreifen – einschließlich Komposteranlagen, Komposthaufen, Kleintierställe u. ä. – sind ausgeschlossen. Damit soll ein landschaftsgerechter Übergang in die Umgebung erreicht werden.

Die einseitige Baumreihe (Linden) auf der Südseite des Baumwallswegs ist gemäß § 27 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz M-V gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu deren Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Grundstückszufahrten vom Baumwallsweg auf das Flurstück 27/12 sind nur an den festgesetzten Bereichen zulässig, um zu gewährleisten, dass zu den Kronentraufbereichen der geschützten Bäume mind. 1,50 m Abstand bleiben. Für eine Linde, die nach der B-Plan begleitenden Erschließungsplanung in der Zufahrt zu Flurstück 27/11 steht, *liegt eine Ausnahmegenehmigung vor unter der Bedingung, dass der Baum erst unmittelbar vor Beginn des Baus der Straßenanbindung gefällt werden darf. Als Auflage ist erteilt worden, 3 Hainbuchen (Carpinus betulus 'Frans Fontaine') in einem Abstand von 7,5 m – 10 m untereinander an der geplanten Bechlystraße zu pflanzen (s. Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 07.04.08).* Das betrifft auch die Eiche und die Weide auf Flurstück 27/12, die bei Erhalt den Rahmen eines Wohnbaugrundstückes sprengen würden. *Die untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 01.07.08 die Ausnahme zum Fällen der beiden Bäume mit der Bedingung in Aussicht gestellt, dass die Satzung das Einholen der Fällgenehmigung durch den Bauherrn vor Baubeginn regelt (siehe Festsetzung Nr. 1.4.3).* Von den 6 geforderten Ersatzbäumen sind 5 Bäume entlang der Bechlystraße festgesetzt (Hainbuchen -Carpinus betulus 'Frans Fontaine', eine je Grundstück). Der 6. Baumstandort ist am Abfallsammelplatz auf Flurstück 28/48 festgesetzt (Sorbus aucuparia "Fastigiata" – Säuleneberesche). Eine Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes ist erst nach Grundstücksvermarktung mit Beginn der Bautätigkeit zulässig.

Zur Sicherung einer dauerhaften Durchgrünung des Gebietes mit Großgrün sind für das nördliche und für das südliche Gebiet Straßenraum begleitende Baumpflanzungen vorzusehen.

Für die Bepflanzung der Schrottmühlenstraße wird Robinia pseudoacacia – Gold-Akazie, für die Bechlystraße im Nord-Süd verlaufenden Teil beidseitig je Grundstück Carpinus betulus 'Frans fontaine' – Hainbuche im Abstand von 15 m festgesetzt, Stammumfang mindestens 14 –16 cm. Die Pflanzung und Erhaltung obliegt dem Erschließungsträger.

Hinweis: Beim Fällen, Roden und Schneiden von Gehölzen im Zeitraum vom 15. März bis 30. September sind § 34 Abs. 3 und 4 Landesnaturschutzgesetz M-V zu beachten.

6.6 Verkehrskonzept

Grundlage für das Verkehrskonzept des vorliegenden B-Planentwurfs ist die B-Planbegleitende Erschließungsplanung des Ingenieurbüros SKH vom Dezember 2006.

6.6.1 Ruhender Verkehr

Im Änderungsbereich wurden bei der Ermittlung des Bedarfs für den ruhenden Verkehr als Bedarfswert 2 Stellplätze je Wohneinheit zugrunde gelegt. Zusätzlich sind 15 % der notwendigen Stellplätze als öffentliche Parkfläche abzusichern. Bei Planung von 50 Wohneinheiten sind 100 PKW-Stellplätze (Garagen, Carports oder Stellplatz) sowie 15 öffentliche Parkflächen abzusichern.

Hinweise aus der B-Planbegleitenden Erschließungsplanung für die weiterführende Objektplanung: Die öffentlichen *Parkflächen* werden in den Verkehrsflächen angeordnet und in Abhängigkeit der Grundstückszufahrten während der straßenbaulichen Maßnahmen in ihrer Lage festgelegt. Zur optischen Darstellung sind Änderungen der Oberflächenbefestigung zu verwenden. Die Gradlinigkeit der Straßen wird so unterbrochen. Die Verteilung der öffentlichen *Parkfläche* auf den jeweiligen Straßen wurde wie folgt geplant: Schrotmühlenstraße 5 P, Janssenstraße 3 P, Bechlystraße 7 P. Durch eine geeignete Anordnung wie zum Beispiel das Versetzen der Parkflächen lassen sich auf längeren geraden Abschnitten (Janssenstraße, Bechlystraße) Verkehrsberuhigungen erzielen.

6.6.2 Fließender Verkehr

Die Erschließung des nördlichen Änderungsbereichs erfolgt entsprechend RAS 06 ab Baumwallsweg über zwei geplante öffentliche Anliegerstichstraßen mit Wendehammer als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)), die des südlichen Bereichs über eine Umfahrt (Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich). Weitere mit der unteren Naturschutzbehörde zur vorhandenen geschützten Lindenreihe abgestimmte Grundstückszufahrten sollen ab Baumwallsweg mit einem Mindestabstand von 1,50 m zum Kronentraufbereich der vorhandenen Linden auf das Grundstück 27/12 führen.

Nachrichtlich aus der B-Planbegleitenden Erschließungsplanung SKH 2006:

Der geplante Querschnitt des Baumwallswegs wird durch eine einseitige Verringerung der Fahrbahnbreite von 6,50 m auf 5,50 m erzielt. Des Weiteren erhält er einen beidseitigen Grünstreifen von 2,50 m Breite und beidseitig einen Gehweg in einer Breite von 1,80 m.

Hinweis für die weiterführende Objektplanung: Die untere Verkehrsbehörde fordert, den verkehrsberuhigten Bereich in Betonsteinpflaster auszubauen.

6.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften zu Dachformen und Einfriedungen als Festsetzungen aufgenommen.

Die Dächer sind als geneigte Dächer in den festgesetzten Bereichen als Pult-, Sattel- oder Walmdach zulässig. Sie sollen sich harmonisch in die Umgebung einfügen und zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Im WA - Bereich der 2. Änderung sind Einfriedungen der Grundstücke nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m (straßenseitig) und max. 1,20 m (Außenzaun - Grundstücksgrenze in Richtung Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung) zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Damit soll ein harmonischer Übergang von den Grundstücken in die Landschaft erreicht werden.

6.8 Hinweise

Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmefeld schrittweise erneuert. Diese neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG M-V) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung teilte das zuständige Referat Kataster & Vermessung Team Neubrandenburg mit, dass keine zu schützenden Aufnahmepunkte vorhanden sind.

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. Die vorhandene Versiegelung auf den Flurstücken 27/2 – 27/12 ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen. Die Wertstoffcontainer sind so aufzustellen, dass Sichtbehinderungen für die Kraftfahrer ausgeschlossen sind. Standorte für Wertstoffcontainer einschl. Kleidersammelcontainer wurden in der östlichen Ausfahrt der Bechlystraße, an der Ausfahrt der Janssenstraße und im westlichen Bereich des Baumwallswegs eingeordnet.

8 Immissionsschutz

Die im Änderungsbereich festgesetzte Wohnbebauung neben vorhandenen Gewerbebetrieben mit den zulässigen Orientierungsrichtwerten nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) hat durch die notwendigen Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume der Wohnbebauung einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten.

Das schalltechnische Gutachten vom September 2003 mit Ergänzungen vom November 2003, Mai 2004 und März 2005 verweist auf die Möglichkeit, eine optimale schallabschirmende Wirkung durch sinnvolle Gestalt und Anordnung der Baukörper zum Schutz der dahinter gelegenen Bebauungen und zur Flächenvergrößerung der eigenen schutzbedürftigen Außenwohnbereiche zu erreichen. Der Immissionskonflikt kann durch die Anordnung der baulichen Anlage auf den privaten Grundstücken selbst gelöst werden (Lärmschutzbebauung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Die zeitliche Abfolge der Bebauung auf dem nördlichen und südlichen Baufeld soll durch eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB, nach der bestimmt wird, dass die festgesetzte Lärmschutzbebauung vor der zu schützenden übrigen Bebauung zu errichten ist, gesichert werden.

In Auswertung des schalltechnischen Gutachtens und seiner Ergänzungen sollen folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden:

1. Die an die Gewerbeflächen im Osten angrenzende Wohnbebauung (Flurstück 24/19) und die den Gewerbeflächen gegenüberliegende zwingend zweigeschossig festgesetzte Wohnbebauung auf Flurstück 27/12 werden als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt.
2. Die an das Gewerbegrundstück Gerstenstr. 2 angrenzende Wohnbebauung auf Flurstück 28/48 ist als schallschützende Riegelbebauung – Kombination von Lärmschutzwand, 3,5 m hoch, mit aufgesetzter Lärmschutzwand, Gesamthöhe 6 m über OKG, oder geschlossener mind. 6 m hoher schallschützender Riegelbebauung – festgesetzt.
3. Für die an die Gewerbeflächen im Osten angrenzenden Wohnbauflächen auf Flurstück 24/19 sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten in Richtung des Landschaftsschutzgebietes zuzuordnen.
4. Für die den Gewerbeflächen gegenüberliegenden zwingend zweigeschossig festgesetzten Wohnbauflächen auf Flurstück 27/12 und 28/48 sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
5. Die Außenwohnbereiche (Terrasse usw.) sind im Schallschatten der Bebauung anzuordnen.
6. Das Schalldämm-Maß der Außenbauteile auf den für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen umgrenzten Wohnbauflächen in Richtung Gewerbe ist mindestens auf den max. prognostizierten Außenbeurteilungspegel von etwa 66 dB (A) abzustellen.

Lt. Schallschutzgutachten des Ingenieurbüro's Dr. Wünsche vom Mai 2004 „lässt sich im nördlichen Bau-feld bereits durch Errichtung von 5 Reihenhäusern der vollständige Schallschutz für alle dort zu etablie-

renden freistehenden Eigenheime erreichen. Der Vertrieb von Reihenhäusern sollte sich daher zunächst also auf gerade diese 5 Häuser konzentrieren."

Nach der Planänderung durch den Vorhabenträger, bei der nördlich der Gaststätte „Weißes Haus“ Eigenheime eingeordnet wurden, ist zum Schutz dieser zusätzlichen Bebauung vor Gewerbelärm aus dem östlich angrenzenden Gewerbegrundstück der Bau der Reihenhäuser bis auf Höhe des Nordgiebels des „Weißes Hauses“ als Schallschirmbebauung erforderlich (s. Ergänzung vom 19. März 2005 zum Schallschutzgutachten).

In der Ergänzung vom 17. März 2005 zum Schallschutzgutachten wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkung von Reflexionen, Beugungen und Streuungen auf Grund geringer Abstände und anderer Lage reflektierender Flächen zu einander im Bereich der mittleren Häuserreihe (in gedachter nördlicher Verlängerung des „Weißes Hauses"), ohne erneute rechentechnische Modellierung nicht sicher prognostizierbar ist.

„Die relativ kompakte Anordnung könnte z. B. zu wesentlichen Schallreflexionen auf die westliche Front der Reihenhausbauung mit den hier angeordneten schutzbedürftigen Räumen führen. Ohne erneute rechentechnische Modellierung und gegebenenfalls notwendige Optimierung der architektonischen Detaillösung sollte auf die hier vorgesehene Bebauung zunächst verzichtet werden."

„Im südlichen Baufeld dagegen führt bereits eine Verkürzung beider Schallschirme um jeweils nur ein Haus zu einem drastischen Lärmeinbruch aus Richtung Osten, da sich hier die Beurteilungspegel aus beiden gewerblichen Flächenschallquellen energetisch addieren."

Weitere Verkürzungen der Schallschirme führen zum völligen Wegfall von geschützten ebenerdigen Außenwohnbereichen. „Dies wäre jedoch nicht hinnehmbar."

„.... An der südlichen Grundstücksgrenze würde die Funktion des Schallschirmes auch ein nicht durch Häuser unterbrochener Lärmschutzwall mit aufgesetzter Schallschutzwand übernehmen können, in welchen die individuellen Einzelhäuser entsprechend Abverkauf nachträglich eingepasst werden können."

Aus Schallschutzgründen geändert wurde die geplante Bebauung an der südöstlichen Spitze des südlichen Baufeldes. Ein Lärmschutzbauwerk – Kombination von Lärmschutzwall, 3,5 m hoch, mit aufgesetzter Lärmschutzwand, Gesamthöhe 6 m über OKG –, soll den Lärmeintrag aus südöstlicher Richtung auf das für eine Wohnbebauung zulässige Maß senken. Die Planung und Bauausführung des Lärmschutzwalls bzw. der Lärmschutzwand hat nach den Grundsätzen der ZTV-LSW 88 zu erfolgen.

Im städtebaulichen Vertrag ist abzusichern, dass die vorhandene Vorbelastung des Wohngebiets den Anwohnern der heranrückenden Wohnbebauung zur Kenntnis zu geben ist. Dazu gehören ebenso Informationen zu den östlich und südlich vorhandenen Gewerbegebieten als auch zum vorhandenen Hundeplatz im Norden unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Bezüglich der von der Firma Hüneke befürchteten Geruchsbelastungen wurde von der unteren Immissionschutzbehörde mitgeteilt:

Die Firma Hüneke befürchtet, dass Asphaltdämpfe aus zeitweise auf dem Firmengelände abgestellten Fahrzeugen zu unzulässigen Belastungen im geplanten Wohngebiet führen und im Nachgang ihre Gewerbetätigkeit evtl. eingeschränkt wird. Die potentiell Asphaltdämpfe emittierenden Fahrzeuge werden auf dem Betriebsgelände nur zeitweise am Morgen abgestellt, so dass die Zeit, in denen Immissionen auftreten können zeitlich stark eingeschränkt ist.

Schon jetzt hat die Firma Hüneke hohe Anforderungen hinsichtlich Geruchsimmissionen gegenüber den Nachbarn im Gewerbegebiet einzuhalten. Nach der Geruchsimmissions-Richtlinie darf der Immissionswert in einem Gewerbegebiet von 0,15 nicht überschritten werden, d. h. der Geruchszeitanteil an der Gesamtstundenzahl innerhalb der Beurteilungszeit darf 15 % nicht überschreiten. Für ein allgemeines Wohngebiet beträgt der Immissionswert 0,10. Bei Einhaltung des Immissionswertes für das Gewerbegebiet

ist aufgrund des größeren Abstandes des Wohngebietes auch die Einhaltung des hier anzusetzenden Immissionswertes zu erwarten.

Eine evtl. vorgesehene Errichtung einer stationären Anlage zur Herstellung von bitumenhaltigem Mischgut wäre nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtig. Neben einer zu prüfenden Zulässigkeit dieser Anlage in einem Gewerbegebiet wäre die Einhaltung der oben angeführten Immissionswerte nachzuweisen. Die Einwendungen der Firma Hüneke sind aus diesen Gründen nicht zutreffend.

9 Ver- und Entsorgung, Regenwasserableitung

Grundlage für das Ver- und Entsorgungskonzept und die Regenwasserableitung des vorliegenden B-Planentwurfs ist die B-Planbegleitende Erschließungsplanung des Planungsbüros SKH vom Dezember 2006 sowie die Abstimmungen dazu mit der unteren Wasserbehörde, der unteren Verkehrs- und Straßenbaubehörde und den Stadtwerken.

Mit der Realisierung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen in den ausgewiesenen Leitungstreifen kann die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Gas sowie die fernmeldetechnische Versorgung und die Schmutz- und Regenwasserableitung sichergestellt werden.

Für die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grün- und unbefestigte Freiflächen mit Sträuchern ohne Baumpflanzungen
- unbefestigte oder mit Rasengitterplatten o. ä. befestigte Stellplätze.

Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen obliegt den jeweiligen Eigentümern bzw. Anliegern.

Geplante Bauwerke sind mit immissionsarmen Heizungsanlagen auszustatten.

- Für den Änderungsbereich kann die Stromversorgung über das vorhandene Netz gesichert werden.
- Eine Versorgung mit Erdgas ist technisch möglich. Die Anbindung erfolgt an das bestehende Netz in der Gerstenstraße.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene TW- Versorgungsnetz aus dem Baumwallsweg bzw. aus der Gerstenstraße.
- Die Versorgung mit Kabelfernsehen/Multimedia mit Breitbandkabel ist vom Verstärker Kreuzung Baumwallsweg (Höhe Flurstück 24/29) möglich.
- Die Schmutzwasserentsorgung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über ein neu zu verlegendes System in das vorhandene Abwassersystem im Baumwallsweg.

Die Anschlusspunkte sind im Zuge der weiteren Detailplanung mit den neu.sw abzustimmen.

Jedes Grundstück erhält einen Anschlusskanal bis 1 m auf die Grundstücksgrenze. Für das Pumpwerk wird eine öffentliche Fläche mit Anfahrbarkeit erforderlich.

- Die Regenwasserentsorgung der nördlichen Baufelder und Erschließungsstraßen ist über eine neu zu bauende Regenwasserkanalisation mit Gefälle in Richtung Baumwallsweg und Anschluss an den Königsgraben L 78 zu verlegen und entweder in die vorhandene Einleitstelle links des Baumwallswegs oder als separate Einleitstelle neu zu konzipieren. Zur Schaffung der technischen Voraussetzungen ist der nördliche Planbereich ca. 1,5 bis 2,0 m, der südliche Planbereich um ca. 0,7 m aufzuschütten.

Der Königsgraben darf nach § 81 Landeswassergesetz M-V beidseitig in einem Abstand von 7 m weder bebaut noch bepflanzt werden. Jedoch teilte der zuständige Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense“ mit, dass für den nördlich des Baumwallswegs verlaufenden Königsgraben die Bepflanzung ab Oberkante Böschung erfolgen kann. Der südliche Teil des Königsgrabens liegt im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbands „Obere Havel/Obere Tollense“, der einer Bepflanzung im Abstand von 5 m zur Grabenoberkante zustimmte. Der einzuhaltende Abstand ist bei Baumpflanzungen (evtl. auf-asten) und beim Pflanzabstand der Strauchpflanzungen zur Grundstücksgrenze zu beachten. Für die Regenwassereinleitungen ist die Anfahrbarkeit zwecks Wartung und Pflege baulicherseits zu sichern.

Der nördlich vorhandene Entwässerungsgraben auf Flurstück 24/19 soll (auf Wunsch des Eigentümers) an die Grundstücksgrenze verlegt und verrohrt werden. Er wird mit einem Leitungsrecht gesichert. Die Bepflanzung erfolgt mit Sträuchern. Da der Graben ausschließlich der Entwässerung der privaten Grundstücke dient, liegt die Zuständigkeit nicht bei der Stadt. Die öffentliche Hand trägt bei Verstopfung oder Havarien keine Verantwortung. Die Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Der mittige Graben auf Flurstück 24/19 kann, da er keine entwässernden Funktionen für östlich angrenzende Grundstücke mehr erfüllt, geschlossen werden.

Von der südlichen Baufläche (Baufelder und Verkehrsflächen) auf Flurstücksnr. 27/2 – 27/12 und 28/48 soll das anfallende Regenwasser über eine neu zu bauende Regenwasserkanalisation an den Königsgraben angebunden werden.

Die untere Wasserbehörde weist daraufhin, dass in der weiteren Planung die hydraulische Aufnahmekapazität des Königsgrabens unter Bezug der errechneten Einleitmengen gutachterlich zu prüfen ist. Daraus ergibt sich die Forderung, ob 2 oder 3 Einleitstellen in den Königsgraben und evtl. Staukanäle erforderlich sind.

10 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind Bodendenkmale nicht bekannt, jedoch können bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. *Daher sind folgende Hinweise zu beachten:*

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

11 Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche</u>	<u>ca. 3,66 ha</u>
Allgemeines Wohngebiet	32.820 m ²
<u>Straßenflächen Baumwallsweg</u>	<u>3.737 m²</u>
gesamt	36.550 m ²

12 Umweltbericht

12.1 Einleitung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ soll die wohnbauliche Nutzung von bisher brachliegenden, teilweise stark versiegelten Gewerbeflächen auf zwei nördlich und südlich des Baumwallswegs festgesetzten Baufeldern vorbereitet werden.

In der Umweltprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB die für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 S. 3 BauGB). Der Umweltbericht nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB enthält die Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen.

kungen.

12.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Gewerbegebiet „Eschengrund/Gartenbau“ liegt im Innenbereich der Stadt Neubrandenburg angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung und ist teils mit Gebäuden, teils mit Verkehrsflächen stark überbaut. Der Planbereich der 2. Änderung ist durch zurzeit nicht genutzte brachliegende Grundstücksflächen auf Flurstück 24/19, 28/48 und durch die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisenden ungenutzten Flurstücke 27/2 – 27/12 gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B- Planes umfasst ca. 3,66 ha und beinhaltet (bereits vorhandene) Gewerbeflächen. Im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt die festgesetzte Grundflächenzahl von durchschnittlich 0,7 eine überbaubare Grundstücksfläche von 25.620 m². In der vorliegenden 2. Änderung sollen die bisher brachliegenden Gewerbegebietsflächen im südwestlichen Randbereich als „allgemeines Wohngebiet“ – WA festgesetzt werden. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird eine überbaubare Grundstücksfläche von 14.640 m² erreicht. Der Übergang in das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung kann damit fließender gestaltet werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 4. Änderung (*wirksam seit dem 22. 08.07*) stellt den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche gemäß § 4 BauNVO dar. Entsprechend dieser Darstellung erfolgt die Festsetzung der Flächen.

12.1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, der die Änderungsflächen der 2. Änderung als Wohnbauflächen darstellt, und dem Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg.

Nach § 50 BImSchG sind bei Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden. Sonstige gesetzliche Bestimmungen des Umweltrechts (z. B. FFH- und Vogelschutzgebiete) werden nicht von der Planung berührt.

Die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange.

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Durch die geplante Revitalisierung nicht genutzter Gewerbeflächen innerhalb eines Bebauungsplanes wird der Anforderung des Baugesetzbuchs in § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB Rechnung getragen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Das Anliegen der 2. Änderung des Bebauungsplanes, brachliegende Gewerbeflächen zu einem Wohngebiet zu wandeln, entspricht mit dem Planänderungsgebiet in einem bestehenden Bebauungsplangebiet der Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB.

Schutzvorkehrungen gegen Lärmimmissionen

Zu beachten sind die Aussagen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die die Städte und Gemeinden verpflichten, u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Lärmimmissionsschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Der § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sagt dazu aus, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Geräuscheinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die von dem vorhandenen Gewerbegebiet ausgehenden möglichen Lärmimmissionen tags 65 dB (A) und

nachts 50 dB (A) liegen über den für Wohngebiete festgesetzten Orientierungswerten der DIN-Norm 18005. Durch die notwendigen Schutzmaßnahmen hat das heranrückende Wohngebiet sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume der Wohnbebauung einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten. Hierbei stellt die DIN 4109 – Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen – weitere zu beachtende Anforderungen.

12.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

12.2.a.1 Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte, hier vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen mit der Planung bezweckte Aspekte wie z. B. Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Im Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ soll der Schutz vor Lärmimmissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten durch die geplante Wohnbebauung selbst, die als Lärmschutzbebauung nach § 9 Abs. 2 BauGB vor der übrigen Bebauung zu erbringen ist, gesichert werden (s. dazu ausführlich unter Punkt 8 der Begründung „Immissionsschutz“). Grundlage bildet ein Schallschutzgutachten, das mehrfach präzisiert wurde. Andere Immissionen treten nicht auf.

Negative Auswirkungen auf die Bevölkerung insgesamt sind durch die Umwandlung eines Gewerbegebiets in ein Wohngebiet nicht zu befürchten. Bedingt durch die Lage an einem Landschaftsschutzgebiet bietet sich eine gute Wohnqualität an. Erholungs- und Freizeitfunktionen sind vorhanden und werden aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Wohnungen nicht vorgesehen.

Die neu hinzukommende Abfallerzeugung beschränkt sich auf das in einem Wohngebiet übliche Aufkommen an Haus- und Restmüll (Gelber Sack, Papier, Restmüll), der gesammelt und entsorgt wird.

Von dem Vorhaben werden keine Umweltverschmutzungen und Belästigungen (Lärm, Staub, Gerüche u. s. w.) erwartet.

12.2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten werden von der Planung nicht betroffen. Die Reduzierung der Grundflächenzahl im Bereich des geplanten Wohngebietes von 0,7 auf 0,4 zieht insgesamt eine Verbesserung der Lebensraumsituation für Tiere und Pflanzen nach sich. Besondere Bestimmungen des Artenschutzrechts bleiben von der Planung unberührt.

12.2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

Das Klimagutachten weist das Untersuchungsgebiet als mäßig versiegeltes Gebiet mit mittlerem Belastungspotenzial aus.

12.2.a.4 Schutzgut Landschaft

Das geplante Wohngebiet liegt am Rande des weiträumigen und naturnahen Landschaftsschutzgebietes Tollenseniederung. Ein wesentliches Kriterium für die Schutzgebietsausweisung bildete die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

Durch die Ausweisung des Wohngebietes anstelle des ursprünglich vorgesehenen Gewerbegebiets wird ein harmonischer Übergang zum bebauten Stadtgebiet geschaffen.

12.2.a.5 Schutzgut Boden

Im Bereich des geplanten Wohngebietes herrschen grundwasserbeeinflusste Talsande und stark humose sandige Böden vor, die weitgehend versiegelt sind. Die Reduzierung der Grundflächenzahl hat gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine geringere Bodenversiegelung zur Folge.

12.2.a.6 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Grundwasserwassereinzugsgebiet der Tollense. Der Grundwasserflurabstand beträgt über dem gewachsenen Boden ca. 1m. Das Grundwasserdargebot wird sehr hoch eingestuft ($> 10.000 \text{ m}^3/\text{d}$). Lt. hydrologischer Spezialkartierung herrschen im Planungsgebiet relativ geschützte bis tw. ungeschützte Grundwasserbedingungen (Geschütztheitsgrad B u. A). Analog zum Schutzgut Boden zieht die Planung insgesamt eine Verbesserung der Naturhaushaltsfunktionen nach sich.

12.2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht vorhanden.

12.2.a.8 Wechselwirkungen

Mit der Revitalisierung der stark versiegelten Gewerbebrachen durch die Ausweisung eines Wohngebietes und die geplante Verringerung der Bodenversiegelung wird die ökologische Situation in Bezug auf den Naturhaushalt, Tiere und Pflanzen und das Landschaftsbild insgesamt verbessert. Hinsichtlich der Vermeidung nachhaltiger Umweltauswirkungen wird daher nur das Schutzbedürfnis des geplanten allgemeinen Wohngebietes vor Lärmimmissionen vertiefend betrachtet.

12.2.b Prognose

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Bodenversiegelung verringert, die Bebauung kleinteiliger und damit der umgebenden Landschaft besser angepasst.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung bleibt die Möglichkeit, den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich (zurzeit teilweise stark versiegeltes Brachland) zu nutzen.

12.2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

12.2.c.1 Schutzgut Mensch

Die im Änderungsbereich festgesetzte Wohnbebauung neben Gewerbebetrieben mit den zulässigen Orientierungsrichtwerten nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) hat durch die notwendigen Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume der Wohnbebauung einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten.

Das schalltechnische Gutachten vom September 2003 mit Ergänzungen vom November 2003, Mai 2004 und März 2005 verweist auf die Möglichkeit, eine optimale schallabschirmende Wirkung durch sinnvolle Gestalt und Anordnung der Baukörper zum Schutz der dahinter gelegenen Bebauungen und zur Flächenvergrößerung der eigenen schutzbedürftigen Außenwohnbereiche zu erreichen. Der Immissionskonflikt kann durch die Anordnung der baulichen Anlage auf den privaten Grundstücken selbst gelöst werden (Lärmschutzbebauung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Die zeitliche Abfolge der Bebauung auf dem nördlichen und südlichen Baufeld ist durch eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB, nach der bestimmt wird, dass die festgesetzte Lärmschutzbebauung vor der zu schützenden übrigen Bebauung zu errichten ist, gesichert.

12.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des örtlichen Zusammenhangs des Änderungsbereich innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbegebiets sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Immissionen aus den bestehenden Gewerbegebieten im Osten und im Süden des Änderungsbereichs war die DIN 18005 mit Beiblatt 1.

Für die Durchführung der Lärmprognosen kam das Programmsystem SoundPLAN, Version 5.6 der Braunschtein & Berndt GmbH zum Einsatz.

12.3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach der Realisierung der Planung verbleiben nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

12.3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ ist seit 1992 rechtskräftig. Die vorgesehene Entwicklung zu einem Gewerbegebiet ließ sich für die Fläche des Änderungsbereiches jedoch bisher nicht umsetzen. Die vorliegende 2. Änderung soll im westlichen Randbereich des Bebauungsplanes eine wohnbauliche Nutzung der Flurstücke 24/19, 24/20, 28/48 und 27/2 – 27/12 unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbebetriebe vorbereiten. Diese Änderung wertet die zurzeit zum größten Teil brachliegenden Flächen auf und schafft einen fließenden Übergang in das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung. Den gegenüber den vorhandenen Gewerbebetrieben erforderlichen Lärmschutz hat das Wohngebiet durch die festgesetzte Lärmschutzriegelbebauung selbst zu erbringen. Die Wirksamkeit ist durch die vorliegenden Lärmschutzgutachten unteretzt worden. Die Erfüllung der Pflicht, zuerst die Lärmschutzbebauung zu erstellen, ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in einer bedingten Festsetzung geregelt.

Nach der Realisierung der Planung verbleiben nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

12 Umweltbericht

12.1 Einleitung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ soll die wohnbauliche Nutzung von bisher brachliegenden, teilweise stark versiegelten Gewerbeflächen auf zwei nördlich und südlich des Baumwallswegs festgesetzten Baufeldern vorbereitet werden.

In der Umweltprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB die für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 S. 3 BauGB). Der Umweltbericht nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB enthält die Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen.

12.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Gewerbegebiet „Eschengrund/Gartenbau“ liegt im Innenbereich der Stadt Neubrandenburg angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung und ist teils mit Gebäuden, teils mit Verkehrsflächen stark überbaut. Der Planbereich der 2. Änderung ist durch zurzeit nicht genutzte brachliegende Grundstücksflächen auf Flurstück 24/19, 28/48 und durch die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisenden ungenutzten Flurstücke 27/2 – 27/12 gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B- Planes umfasst ca. 3,66 ha und beinhaltet (bereits vorhandene) Gewerbeflächen. Im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt die festgesetzte Grundflächenzahl von durchschnittlich 0,7 eine überbaubare Grundfläche von 27.790 m². In der vorliegenden 2. Änderung sollen die bisher brachliegenden Gewerbegebietsflächen im südwestlichen Randbereich als „allgemeines Wohngebiet“ – WA festgesetzt werden. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird eine überbaubare Grundflächenzahl von 15.880 m² erreicht. Der Übergang in das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung kann damit fließender gestaltet werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 4. Änderung (wirksam seit dem 22. 08.07) stellt den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche gemäß § 4 BauNVO dar. Entsprechend dieser Darstellung erfolgt die Festsetzung der Flächen.

12.1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, der die Änderungsflächen der 2. Änderung als Wohnbauflächen darstellt, und dem Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg.

Nach § 50 BImSchG sind bei Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden. Sonstige gesetzliche Bestimmungen des Umweltrechts (z. B. FFH- und Vogelschutzgebiete) werden nicht von der Planung berührt.

Die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange.

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Durch die geplante Revitalisierung nicht genutzter Gewerbeflächen innerhalb eines Bebauungsplanes wird der Anforderung des Baugesetzbuchs in § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB Rechnung getragen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur

Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Das Anliegen der 2. Änderung des Bebauungsplanes, brachliegende Gewerbeflächen zu einem Wohngebiet zu wandeln, entspricht mit dem Planänderungsgebiet in einem bestehenden Bebauungsplangebiet der Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB.

Schutzvorkehrungen gegen Lärmimmissionen

Zu beachten sind die Aussagen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die die Städte und Gemeinden verpflichten, u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Lärmimmissionsschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Der § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sagt dazu aus, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Geräuscheinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die von dem vorhandenen Gewerbegebiet ausgehenden möglichen Lärmimmissionen tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) liegen über den für Wohngebiete festgesetzten Orientierungswerten der DIN-Norm 18005. Durch die notwendigen Schutzmaßnahmen hat das heranrückende Wohngebiet sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume der Wohnbebauung einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten. Hierbei stellt die DIN 4109 – Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen – weitere zu beachtende Anforderungen.

12.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

12.2.a.1 Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte, hier vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen mit der Planung bezweckte Aspekte wie z. B. Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Im Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ soll der Schutz vor Lärmimmissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten durch die geplante Wohnbebauung selbst, die als Lärmschutzbebauung nach § 9 Abs. 2 BauGB vor der übrigen Bebauung zu erbringen ist, gesichert werden (s. dazu ausführlich unter Punkt 8 der Begründung „Immissionsschutz“). Grundlage bildet ein Schallschutzgutachten, das mehrfach präzisiert wurde. Andere Immissionen treten nicht auf.

Negative Auswirkungen auf die Bevölkerung insgesamt sind durch die Umwandlung eines Gewerbegebiets in ein Wohngebiet nicht zu befürchten. Bedingt durch die Lage an einem Landschaftsschutzgebiet bietet sich eine gute Wohnqualität an. Erholungs- und Freizeitfunktionen sind vorhanden und werden aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Wohnungen nicht vorgesehen.

Die neu hinzukommende Abfallerzeugung beschränkt sich auf das in einem Wohngebiet übliche Aufkommen an Haus- und Restmüll (Gelber Sack, Papier, Restmüll), der gesammelt und entsorgt wird.

Von dem Vorhaben werden keine Umweltverschmutzungen und Belästigungen (Lärm, Staub, Gerüche u. s. w.) erwartet.

12.2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten werden von der Planung nicht betroffen. Die Reduzierung der Grundflächenzahl im Bereich des geplanten Wohngebietes von 0,7 auf 0,4 zieht insgesamt eine Verbesserung der Lebensraumsituation für Tiere und Pflanzen nach sich. Besondere Bestimmungen des Artenschutzes bleiben von der Planung unberührt.

12.2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

Das Klimagutachten weist das Untersuchungsgebiet als mäßig versiegeltes Gebiet mit mittlerem Belastungspotential aus.

12.2.a.4 Schutzgut Landschaft

Das geplante Wohngebiet liegt am Rande des weiträumigen und naturnahen Landschaftsschutzgebietes Tollenseniederung. Ein wesentliches Kriterium für die Schutzgebietsausweisung bildete die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

Durch die Ausweisung des Wohngebietes anstelle des ursprünglich vorgesehenen Gewerbegebietes wird ein harmonischer Übergang zum bebauten Stadtgebiet geschaffen.

12.2.a.5 Schutzgut Boden

Im Bereich des geplanten Wohngebietes herrschen grundwasserbeeinflusste Talsande und stark humose sandige Böden vor, die weitgehend versiegelt sind. Die Reduzierung der Grundflächenzahl hat gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine geringere Bodenversiegelung zur Folge.

12.2.a.6 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Grundwasserwassereinzugsgebiet der Tollense. Der Grundwasserflurabstand beträgt über dem gewachsenen Boden ca. 1m. Das Grundwasserdargebot wird sehr hoch eingestuft ($> 10.000 \text{ m}^3/\text{d}$). Lt. hydrologischer Spezialkartierung herrschen im Planungsgebiet relativ geschützte bis tw. ungeschützte Grundwasserbedingungen (Geschütztheitsgrad B u. A). Analog zum Schutzgut Boden zieht die Planung insgesamt eine Verbesserung der Naturhaushaltsfunktionen nach sich.

12.2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht vorhanden.

12.2.a.8 Wechselwirkungen

Mit der Revitalisierung der stark versiegelten Gewerbebrachen durch die Ausweisung eines Wohngebietes und die geplante Verringerung der Bodenversiegelung wird die ökologische Situation in Bezug auf den Naturhaushalt, Tiere und Pflanzen und das Landschaftsbild insgesamt verbessert. Hinsichtlich der Vermeidung nachhaltiger Umweltauswirkungen wird daher nur das Schutzbedürfnis des geplanten allgemeinen Wohngebietes vor Lärmimmissionen vertiefend betrachtet.

12.2.b Prognose

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Bodenversiegelung verringert, die Bebauung kleinteiliger und damit der umgebenden Landschaft besser angepasst.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung bleibt die Möglichkeit, den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich (zurzeit teilweise stark versiegeltes Brachland) zu nutzen.

12.2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

12.2.c.1 Schutzgut Mensch

Die im Änderungsbereich festgesetzte Wohnbebauung neben Gewerbebetrieben mit den zulässigen Orientierungsrichtwerten nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) hat durch die notwendigen

Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume der Wohnbebauung einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten.

Das schalltechnische Gutachten vom September 2003 mit Ergänzungen vom November 2003, Mai 2004 und März 2005 verweist auf die Möglichkeit, eine optimale schallabschirmende Wirkung durch sinnvolle Gestalt und Anordnung der Baukörper zum Schutz der dahinter gelegenen Bebauungen und zur Flächenvergrößerung der eigenen schutzbedürftigen Außenwohnbereiche zu erreichen. Der Immissionskonflikt kann durch die Anordnung der baulichen Anlage auf den privaten Grundstücken selbst gelöst werden (Lärmschutzbebauung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Die zeitliche Abfolge der Bebauung auf dem nördlichen und südlichen Baufeld ist durch eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB, nach der bestimmt wird, dass die festgesetzte Lärmschutzbebauung vor der zu schützenden übrigen Bebauung zu errichten ist, gesichert.

12.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des örtlichen Zusammenhangs des Änderungsbereich innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbegebiets sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Immissionen aus den bestehenden Gewerbegebieten im Osten und im Süden des Änderungsbereichs war die DIN 18005 mit Beiblatt 1.

Für die Durchführung der Lärmprognosen kam das Programmsystem SoundPLAN, Version 5.6 der Braunschweig & Berndt GmbH zum Einsatz.

12.3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach der Realisierung der Planung verbleiben nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Abnahme der gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zuerst zu errichtenden Lärmschutzbebauung durch die Stadt ist in der textlichen Festsetzung unter Punkt 1.8 gesichert.

12.3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ ist seit 1992 rechtskräftig. Die vorgesehene Entwicklung zu einem Gewerbegebiet ließ sich für die Fläche des Änderungsbereiches jedoch bisher nicht umsetzen. Die vorliegende 2. Änderung soll im westlichen Randbereich des Bebauungsplanes eine wohnbauliche Nutzung der Flurstücke 24/19, 24/20, 28/48 und 27/2 – 27/12 unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbebetriebe vorbereiten. Diese Änderung wertet die zurzeit zum größten Teil brachliegenden Flächen auf und schafft einen fließenden Übergang in das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet Tollesseniederung. Den gegenüber den vorhandenen Gewerbebetrieben erforderlichen Lärmschutz hat das Wohngebiet durch die festgesetzte Lärmschutzriegelbebauung selbst zu erbringen. Die Wirksamkeit ist durch die vorliegenden Lärmschutzgutachten unterstellt worden. Die Erfüllung der Pflicht, zuerst die Lärmschutzbebauung zu erstellen, ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in einer bedingten Festsetzung geregelt.

Nach der Realisierung der Planung verbleiben nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.