

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
Fax: 0721 56 8888 81  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203 496  
Fax: 03831 203 498  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

**2. Änderung  
des  
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 2  
„Neue Straße“**

**Gemeinde Altenkirchen**

**Satzung**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage .....	2
2) Städtebauliche Planung .....	3
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	6

### 1) Grundsätze / Ausgangslage

Die 2. Änderung erstreckt sich auf den Bereich östlich der Neuen Straße, bestehend aus dem Flurstück 240 der Flur 2 Gemarkung Altenkirchen sowie Teilflächen der angrenzenden Verkehrsflächen.

Im Änderungsbereich plant die Altenkirchener Wohnungsbau AG, ein 100% Eigenbetrieb der Gemeinde, als Ergänzung der angrenzenden Wohnsiedlung die Errichtung altersgerechter Mietwohnungen in zweigeschossiger Bauweise (vgl. Abbildung 1, Hochbauentwurf durch Architekt Wolfgang Warnkross, Stralsund).



**Abbildung 1 Hochbauentwurf, Stand März 2015, Architekt Wolfgang Warnkross Stralsund**

Für das Plangebiet werden in der Planzeichnung geändert:

- die Vorgaben zur inneren Gliederung durch Festlegung von Verkehrsflächen, Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen wird zugunsten einer flexiblen Bebauung aufgegeben,
- die zulässige Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse angehoben,
- die Pflanz- und Maßnahmeflächen werden flächenneutral neu abgegrenzt,
- die Festlegung eines Bereichs ohne Grundstückszufahrten kann angesichts der straßenbegleitenden Grünflächenfestsetzung entfallen.

Zudem werden die Darstellungen der Verkehrsflächen (Straße, Fuß-/Radweg, Verkehrsgrün) an den inzwischen erfolgten Ausbau des Kreuzungsbereichs Neue Straße und Ernst-Thälmann-Straße als Kreisverkehr angepasst.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung der bestandskräftigen Fassung, die Katasterdarstellung wurde, sofern erforderlich, aktualisiert.

In den textlichen Festsetzungen werden geändert:

- die Regelungen zu Gemeinschaftsgaragen für das WA 3 sowie die Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Gemeinschaftsgaragen werden ersatzlos gestrichen,
- die Regelungen zum Schallschutz werden vereinfacht,

- der Bereich der zulässigen Dachneigung wird für das Plangebiet auf 10 bis 50 Grad ausgeweitet.

Die übrigen textlichen Festsetzungen, insbesondere die Festlegungen zur Grundflächenzahl sowie zu den Grünordnungsmaßnahmen (Maßnahmeflächen, Pflanzgebote), gelten unverändert fort.

Da mit der Planung die Bebauung einer baulich vorgeprägten, mit Baurecht nach § 30 BauGB versehenen Brachfläche erleichtert werden soll, kann die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Mit einer zulässigen Grundfläche von 2.436 qm bleibt die Planung weit unter der Schwelle von 20.000 qm. Die Gemeinde Altenkirchen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt wird.

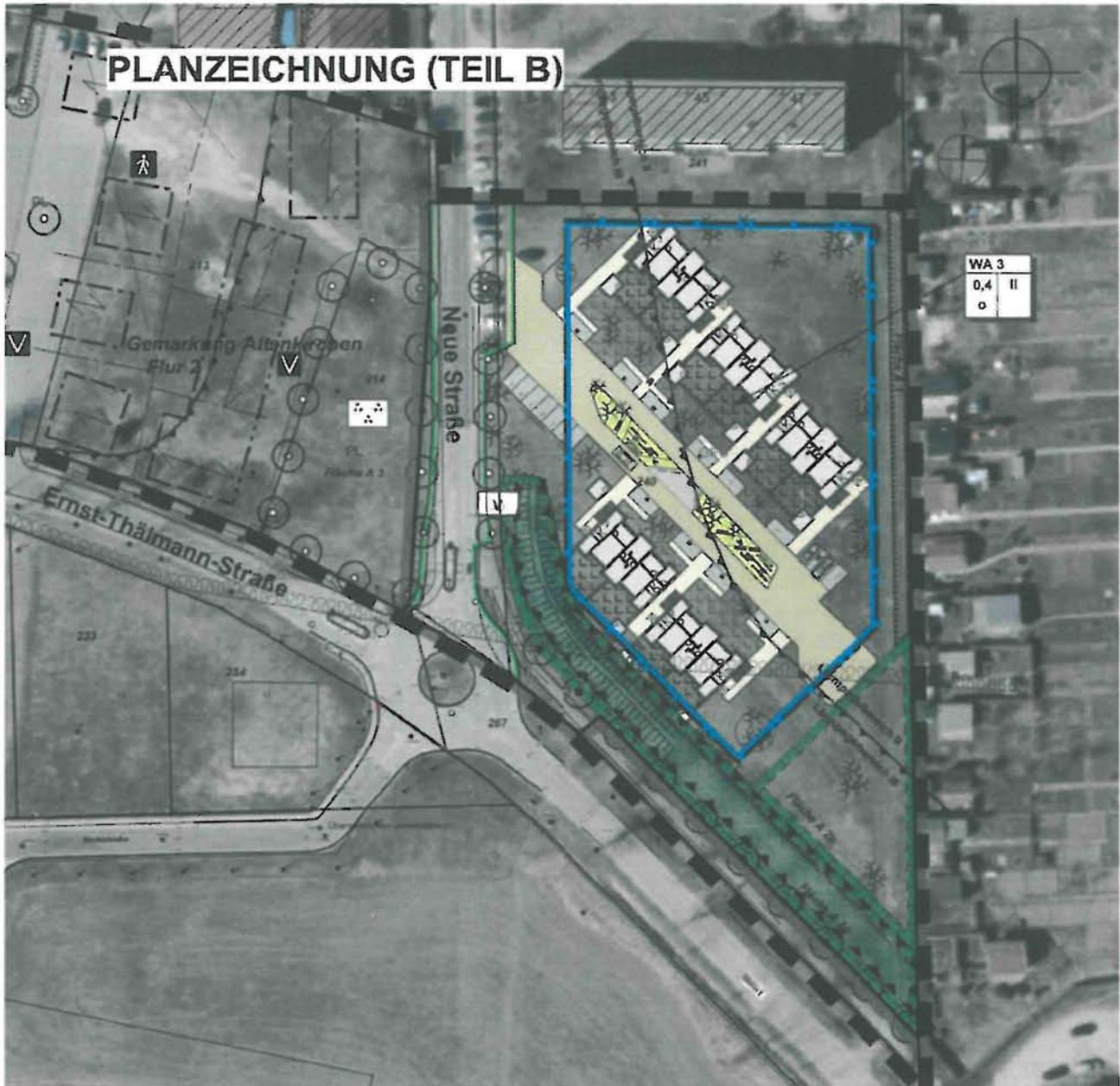


Abbildung 2 planungsrechtliche Festlegungen mit geplanten Gebäuden

## 2) Städtebauliche Planung

Die derzeitigen Überlegungen der Altenkirchener Wohnungsbau AG sehen die Errichtung von 5 zweigeschossigen Wohngebäuden in zwei parallelen Zeilen vor, die nach Südwesten orientiert von einem inneren gemeinschaftlichen Platz aus erschlossen werden (vgl. Abbildung 2).

Mit den Neubauten soll das kommunale Wohnungsangebot der geänderten Nachfrage angepasst

werden. Während junge Familien in gefestigten sozialen Verhältnissen häufig das breite Angebot in der Region zum Bau oder Erwerb von Einfamilienhäusern nutzen, verbleiben vor allem ältere Haushalte in den Mietwohnungen der kommunalen Wohnungsgesellschaft. 2004 waren bereits 41% der Mieter Rentnerhaushalte – mit steigender Tendenz. Ein barrierefreier Umbau der aus den 60er und 70er Jahren stammenden Bestandsgebäude ist angesichts der hohen Kosten eines Umbaus bei gleichzeitig ungenügender Bausubstanz wirtschaftlich nicht sinnvoll. Die Anpassung des Wohnungsbestands kann daher nur durch Neubau (mit anschließendem Rückbau der Altbauwerke) erfolgen. Hierzu sind im Änderungsbereich für den Geschosswohnungsbau günstige Voraussetzungen zu schaffen.

Nach der Fertigstellung der bedarfsgerechten Wohnungen soll ein weiterer Wohnblock mit 21 WE abgerissen werden, es sei denn, er wird übergangsweise für die Flüchtlinge gebraucht. Insgesamt kommt es durch die Planung damit nicht zu einer erheblichen Veränderung des Wohnungsbestands in der Gemeinde Altenkirchen.

#### Innere Struktur / Maß der baulichen Nutzung:

Angesichts der einheitlich geplanten Bebauung sind Festlegungen zur inneren Struktur des Baugrundstücks nicht erforderlich. Die Erschließungsflächen müssen nicht von der Gemeinde übernommen werden und bleiben privat.

Durch die Vergrößerung des Baugebiets nimmt bei unveränderter GRZ theoretisch die mögliche Bebauung zu; unter Berücksichtigung der bisher ausgewiesenen umfangreichen Verkehrsflächen reduziert sich aber die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet, da die zulässige Gesamtversiegelung zukünftig nach § 19(4) BauNVO zu ermitteln ist. Geht man von inneren Erschließungsflächen in ähnlichem Umfang wie bei der Ursprungsplanung vorgesehen aus, wird sich die tatsächlich mögliche Grundfläche nicht wesentlich verändern.

Mietwohnungsbau ist auf eine wirtschaftliche Bauweise angewiesen, die bei einer eingeschossigen Bebauung nicht erreicht werden kann. Im Sinne einer kostengünstigen Lösung sollen daher zweigeschossige Gebäude ohne ausgebautes Dachgeschoss entstehen. Für die zweigeschossigen Gebäude sind daher ergänzend geringere Dachneigungen zuzulassen, da ein zusätzliches ausgebautes Dachgeschoss nicht erforderlich ist.

Die brandschutztechnischen Vorgaben, für jede Wohnung als 2. Rettungsweg eine zum Anleitern bestimmte Stellen in einer Höhe von nicht mehr als 8 m über der Geländeoberfläche vorzusehen, werden auch bei zweigeschossiger Bebauung eingehalten. Die örtlich zuständige Feuerwehr verfügt als Rettungsmittel zur Gewährleistung des 2. Rettungsweges gemäß § 33 LBauO M-V nur über tragbare Leitern.

Durch die Zweigeschossigkeit wird die sparsame und schonende Nutzung von Grund und Boden unterstützt. Angesichts des nördlich unmittelbar angrenzenden dreigeschossigen Wohnungsbaus wird auch eine zweigeschossige Bebauung das Ortsbild nicht negativ stören.

#### Schallschutz:

Die Festlegungen zum Schallschutz werden auf den bestehenden Lärmschutzwall sowie die Festsetzung passiven baulichen Schallschutz nach DIN 4109 eingeschränkt.

Die Lärmbelastung wurde im Zuge der ursprünglichen Planung gutachterlich untersucht (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 2, Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb, Rostock). Die in die Planzeichnung übernommene Darstellung der Lärmpegelbereiche stellt den ungünstigen Fall der Obergeschosse dar, für die keine Abschirmwirkung durch die geplanten Garagen zu erreichen war. Angesichts der zweigeschossigen Bebauung resultiert aus dem Verzicht auf die straßenparallelen Garagen nur für die Erdgeschosse eine Verschlechterung der Immissionssituation, die jedoch durch eine entsprechende Gebäudeanordnung ausgeglichen werden kann.

- Die nördliche Gebäudereihe liegt im Wesentlichen in Lärmpegelzone II, so dass gute Wohnbedingungen auch ohne ergänzende Vorkehrungen gewährleistet sind.
- Für die südliche, hinter dem Lärmschutzwall gelegene Reihe ist im Obergeschoss Lärmpegelbereich III anzusetzen. Eine ausschließliche Ausrichtung der Aufenthaltsräume auf die

straßenabgewandte Seite ist angesichts der vorgegebenen Orientierung des Grundstücks (Straßen im Westen und Süden) und der daraus resultierenden Einschränkungen hinsichtlich Besonnung und Belichtung abzulehnen. Stattdessen können gute Wohnbedingungen in den Gebäuden durch baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 sichergestellt werden.

Eine wirksame Maßnahme des passiven Schallschutzes ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Einrichtungen (Wohnungen, andere Aufenthaltsräume). Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (einschließlich der Fenster) schutzbedürftiger Räume können entsprechend der DIN 4109 aus dem ‚maßgeblichen Außenlärmpegel‘ abgeleitet werden. Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maße erf.  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile ist in Tabelle 8 der DIN 4109 dargestellt.

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm - Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w,res}$ in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40
6	VI	76 bis 80	50	45
7	VII	>80	2)	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Lärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden

Die privaten Freibereiche der Wohnungen (Mietergärten) liegen entweder mit größerem Abstand zur Straße (nördliche Zeile) oder abgeschirmt durch den bestehenden Lärmschutzwall (südliche Zeile). Zudem stehen den Mietern der Siedlungsbauten die gemeinschaftlichen Freiflächen zwischen den Gebäuden sowie in den östlichen Bereichen des Grundstücks zur Kleingartenanlage hin zur Verfügung.

Die im schalltechnischen Gutachten unter Punkt 7.3 empfohlene Maßnahme (Geschwindigkeitsreduzierung durch Ausbildung der Kreuzung als Kreisverkehr) wurde inzwischen erfolgreich umgesetzt.

#### Grünordnung:

Die Maßnahmen zur Grünordnung werden sinngemäß beibehalten. Die Maßnahmefläche A2b wird flächengleich neu abgegrenzt. Die Pflanzfläche A1 wird an die östliche Grundstücksgrenze verschoben und wird eine angemessene Abgrenzung zu den dort angrenzenden Kleingärten bieten. Um eine einheitliche Freiflächengestaltung zu ermöglichen erschien die Vorgabe eines trennenden Gehölzriegels zwischen Änderungsbereich und dem nördlich anschließenden Geschosswohnungsbau nicht mehr als sinnvoll.

Baumpflanzungen sind im Ursprungsplan in Bezug auf die tatsächlich auf den Grundstücken vorgenommene Gesamtversiegelung festgesetzt; die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte regeln mithin nicht die Anzahl der Bäume, sondern lediglich deren Anordnung. Der Verzicht auf Vorgaben zu Pflanzstandorten führt folglich nicht zu einer Verringerung des festgesetzten Ausgleichs.

#### Flächenbilanz:

Durch die Planung entsteht bezogen auf das private Baugrundstück (Flst. 240) folgende Flächenbilanz.

Art	Flächengröße Ursprungsplan	Flächengröße 2. Änderung	GRZ	Versiegelung Ursprungsplan	Versiegelung 2. Änderung
Allgemeines Wohngebiet	4.700 qm	6.090 qm	0,4*	2.820 qm	3.654 qm
Verkehrsflächen	1.315 qm	80 qm		1.315 qm	80 qm
Grünflächen (ohne Maßnahmefl.)	235 qm	60 qm			
Maßnahmeflächen	1.840 qm	1.860 qm			
<b>Gesamt</b>	<b>8.090 qm</b>	<b>8.090 qm</b>		<b>4.135 qm</b>	<b>3.734 qm</b>

\* gem. § 19(4) BauNVO zuzgl. 50% Überschreitung

### 3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Änderung erstreckt sich auf einen Bereich mit Baurecht nach § 30 BauGB. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nicht berührt. Durch den Verzicht auf Ausweisung der inneren Erschließungsflächen als Verkehrsflächen reduziert sich die zulässige Versiegelung um rund 350 qm. Die Maßnahmen zur Grünordnung (Pflanz- und Maßnahmeflächen, Pflanzgebote in Abhängigkeit von Gebäudegrößen) werden grundsätzlich beibehalten.

Allgemein sind Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, einer Planung nicht zuzurechnen.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung (2. Änderung) nicht.

- *Anlagebedingt* sind durch die Änderung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da die GRZ unverändert belassen und die zulässige Versiegelung unter Berücksichtigung § 19(4) BauNVO durch den Verzicht auf umfangreiche Verkehrsflächen leicht um 350 qm reduziert wird. Angesichts der bestehenden zum Teil mehrgeschossigen Umgebungsbebauung wird sich die zukünftige Zweigeschossigkeit der zulässigen Bebauung nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.
- *Betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da sich die angestrebte Nutzung (Wohnen) nicht verändert.
- *Baubedingt* sind durch die Änderung keine Auswirkungen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans zu erwarten.

Altenkirchen, März 2015

ausgeführt. 13.1.2016



J. Sill