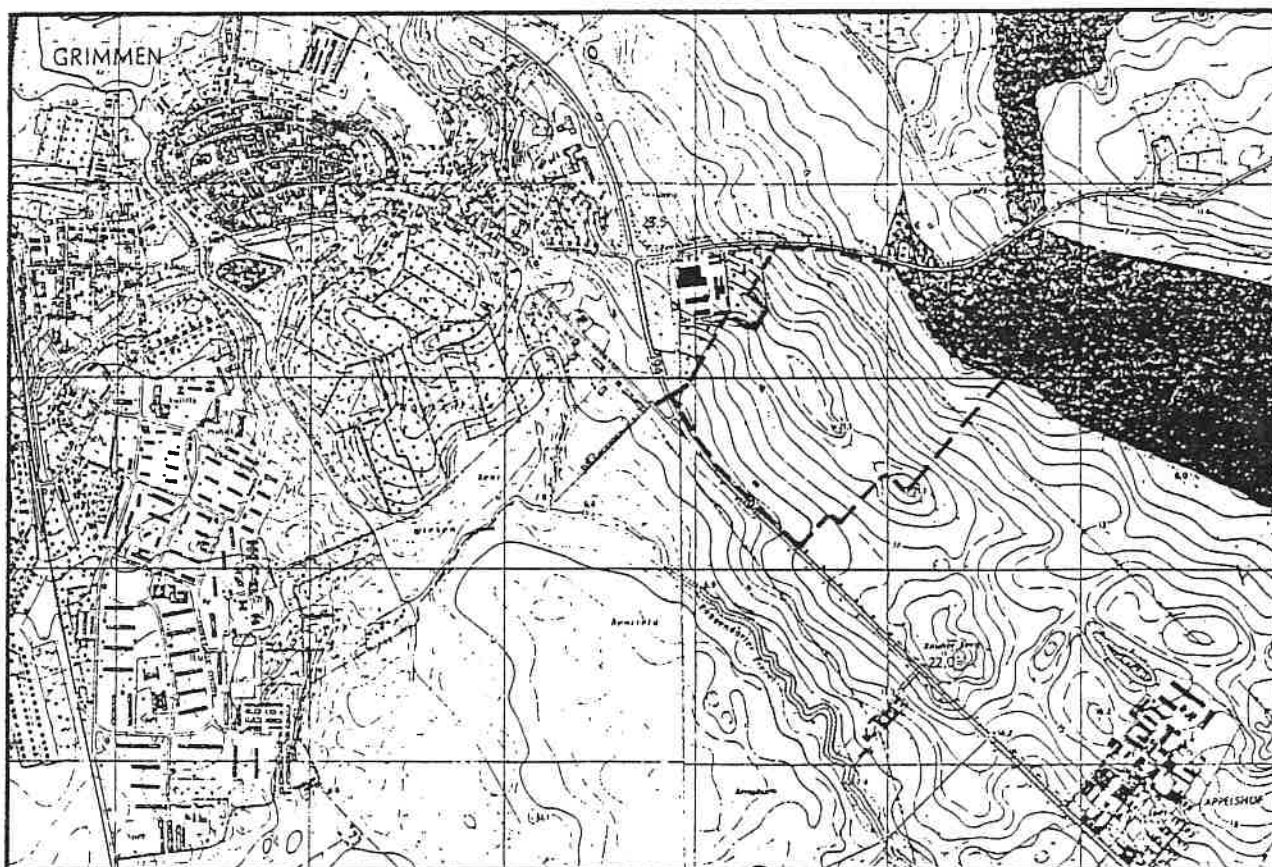


S T A D T G R I M M E N

Bebauungsplan Nr. 2.1 - Am Stadtwald mit Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung -



Übersichtskarte M 1 : 20.000

plankontor oldenburg
Bahnhofsplatz 2
W-2900 Oldenburg
Telefon 0441 / 26766
Telefax 0441 / 16430

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung
2. Lage und Abgrenzung
3. Planungsvorgaben
4. Bestandsbeschreibung
5. Inhalt und Auswirkung der Planung
6. Umweltverträglichkeitsprüfung
7. Flächen- und Kostenangaben
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
- 9.- Verfahrensvermerke

Bearbeitungsstand: September 1991

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung

Die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Baugrundstücken aufgrund von Betriebsneugründungen, -verlagerungen und -erweiterungen sowie beabsichtigten Ansiedlungsvorhaben auswärtiger Investoren gibt der Stadt Grimmen die Veranlassung, den Bebauungsplan Nr. 2.1 - Am Stadtwald - aufzustellen.

Mit der beabsichtigten Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2.2 - Am Stadtwald - ist eine planungsrechtlich abgesicherte Erweiterung der Gewerbeflächen vorgesehen. Wo hingegen mit dem Bebauungsplan Nr. 2.3, dem Gelände der ehemaligen Großbäckerei am Kaschower Damm, die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes an den Kaschower Damm ermöglicht werden soll.

In dem in der Aufstellung befindlichen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen sind die beplanten Flächen als Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2.1 - Am Stadtwald - ist es, die in seinem Geltungsbereich gelegenen Flächen planmäßig zu erschließen, ihre Nutzung durch Industrie- und Gewerbebetriebe vorzubereiten, die hier die erforderlichen Standortvoraussetzungen finden, die jedoch andererseits keine unzulässigen Belästigungen für die nähere und weitere Umgebung verursachen können.

Ein weiteres Ziel der Stadt Grimmen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 - Am Stadtwald - ist es, den durch die Gewerbeflächenausweisung verursachten Verbrauch an unverbauter Landschaft in seinen Folgen zu minimieren. Durch ein ökologisch orientiertes Gewerbeflächenangebot, einschl. entsprechender Erschließungs- und Bebauungsplanung, soll der Eingriff in Natur und Landschaft auf das notwendigste Maß reduziert und womöglich ausgeglichen werden.

2. Lage und Abgrenzung

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 - Am Stadtwald - umfaßt ein Gebiet östlich der Bundesstraße B 194, südlich der Landstraße erster Ordnung (Kaschower Damm), westlich des Stadtwaldes und nordwestlich der Siedlung Appelshof. Im einzelnen sind die folgenden Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

8/3, 13/2, 14/5, 14/7, 15/2, 16, 18, 19/2, 20/2, 21/3, 21/4, 21/5, 22/2, 23, 29, 30 und 31/2

und zu gewissen Teilen:

6/3, 6/14, 7/3, 9/4, 10, 11/2, 32, 33, 35 und 36,

alle Flur 5, Gemarkung Grimmen, Stadt Grimmen.

In der Übersichtskarte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 - Am Stadtwald - kenntlich gemacht.

3. Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Landes- und Regionalplanung in Mecklenburg-Vorpommern befindet sich erst im Aufbau, so daß an dieser Stelle nur eine vorläufige Stellungnahme der zuständigen Behörde zum Entwurf des Flächennutzungsplanes zitiert werden kann. Demnach sind im Bereich Grimmen keine raumbedeutsamen Maßnahmen geplant. Nach dem Entwurf eines Zentralortesystems ist davon auszugehen, daß die Stadt Grimmen als gegenwärtiges wirtschaftliches, soziales und kulturelles Zentrum in Kreisgebiet auch weiterhin über ihren Nahbereich hinaus dementsprechende Versorgungsfunktionen wahrnehmen muß.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Planzeichnung des in der Aufstellung befindlichen Teil-Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet von Grimmen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 - Am Stadtwald - Gewerbe- und Industriegebiete dar. Zudem sind lt. Flächennutzungsplan eine intensive Eingrünung der Teilflächen sowie Grünverbindungen einschl. Fuß- und Radwege vorgesehen.

Nachfolgend werden die das Bebauungsplangebiet betreffende Aussagen des Erläuterungsberichtes zitiert.

Im Industriegebiet am Stadtwald (Fläche 8) sind vorwiegend Betriebe unterzubringen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

In den sonstigen Gewerbegebieten entlang der Bundesstraße B 194 sind vorwiegend Gewerbebetriebe anzusiedeln, die nicht erheblich belästigend sind, wie Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Tankstellen. Die geplanten Gewerbeflächen im Südosten der Stadt sind für klein- und mittelständische Unternehmen zu entwickeln. Ausnahmsweise wird im Gewerbegebiet 17 der Bau einer Discothek zugelassen.

Für großflächige Handelseinrichtungen und Einkaufszentren sind Flächen außerhalb der Altstadt ausgewiesen, die in der Nachbarschaft zu den Wohngebieten liegen. Dies ist nicht der Fall für das geplante Industrie- und Gewerbegebiet zwischen der Bundesstraße B 194 und dem Stadtwald.

Laut Erläuterungsbericht ist in dem Gebiet der Standort für ein neues städtisches Heizwerk vorgesehen.

Die vorhandenen Fuß- und Radwege sind zu Systemen auszubauen, da der Radverkehrsanteil in Grimmen relativ hoch ist. Eine Förderung durch gute Angebote ist als Alternative zum Auto nötig. Fußwege, unabhängig von den Straßen, sind als Verbindung zum Zentrum geplant.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen wurde im Sommer 1990 erstellt und anschließend den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach BauGB zugestellt. Bezogen auf die geplanten Industrie- und Gewerbegebiete im südwestlichen Teilbereich der Stadt, zwischen der Bundesstraße B 194 und dem Stadtwald, wurden folgende Stellungnahmen von seiten der Träger öffentlicher Belange abgegeben:

Staatliche Umweltinspektion Rostock

Die Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen ist, im Hinblick auf den Abstandserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 31. 3. 1990 zu überprüfen, der für das ehemalige DDR-Gebiet als verbindlich erklärt wurde.

Es gilt festzulegen, daß in den Gewerbegebieten grundsätzlich keine genehmigungsbedürftigen Anlagen gemäß 4. VO zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes errichtet werden dürfen. Genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des BImSchG sind nur in Industriegebieten anzusiedeln.

Die Grundsätze für das Errichten und Betreiben nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen nach dem BImSchG sind bereits in der Flächennutzungsplanung mit zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, daß in Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich keine Wohnungen zu errichten sind, Betriebswohnungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Die vorhandene Deponie Kaschower Damm ist so auszubauen und ordnungsgemäß zu betreiben, daß sie in den nächsten 5 - 10 Jahren noch nutzungsfähig bleibt. Sie soll der Aufnahme von Hausmüll sowie Gewerbemüll mit hausmüll- und siedlungsmüllähnlichem Charakter dienen. Problem- und Sondermüll ist grundsätzlich zur Ablagerung auf dieser Deponie nicht zulässig.

Staatl. Forstwirtschaftsbetrieb Stralsund

Industriegebiete wie auch Wohngebiete müssen einen Abstand von 30 m zu angrenzenden Waldflächen einhalten.

Bezirksverwaltungsbehörde Rostock

Das Direktorat Umwelt, Naturschutz und Wasserwirtschaft fordert, daß zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan erarbeitet wird. Darüberhinaus sind für Bebauungspläne landschaftspflegerische Begleitpläne zu erstellen, um Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe zu planen. Weiterhin wird gefordert, daß Industriegebiete durch Aufforstungen abzusichern sind.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 - Am Stadtwald - ist bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt worden. Es handelt sich um Außenbereichsflächen, die z. Z. landwirtschaftlich genutzt werden. An den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2 - Am Stadtwald - an, der ebenfalls Gewerbe- und Industriegebiete festsetzen wird. Gegenüber ersten Entwürfen zum Bebauungsplan ist die Grenze des Geltungsbereiches im südlichen Teil direkt an die Planstraße A gelegt worden.

Der angrenzende Bereich der ehemaligen Großbäckerei am Kaschower Damm wird über den geplanten Bebauungsplan Nr. 2.3 neu gegliedert und erschlossen.

3.4 Landschaftsplanung

Für den gesamten Bereich des Gewerbegebietes wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Aussagen mit in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend festgesetzt werden.

3.5 Sonstige Planungen

Für die Stadt Grimmern wird z. Zt. ein Abwasserrahmenkonzept erarbeitet, welches unter anderem auch den Bau einer neuen Kläranlage vorsieht.

Weiterhin befindet sich für das Stadtgebiet Grimmern ein städtebaulicher Rahmenplan in Arbeit.

Für die Gewerbeflächen am Stadtwald wurde für die geplanten Erschließungsmaßnahmen eine Vorplanung erstellt, die entsprechend in die Bauleitplanung einfließt.

Planungen anderer Art, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 - Am Stadtwald - zu berücksichtigen wären, z. B. Entwicklungsplanungen oder Fachplanungen, liegen nicht vor.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzung

Die im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 - Am Stadtwald - liegenden Flächen werden z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich durchweg dabei um Ackerland. Im nördlichen Randbereich gibt es eine kleinere Fläche mit Birken- und Fichtenbestand.

Nördlich der geplanten Gewerbeflächen befindet sich eine Großbäckerei mit Anbindung an den Kaschower Damm. Weiterhin liegen im Verlauf dieser Straße, nordöstlich der Gewerbeflächen, einige Wohngebäude. Im Flächennutzungsplan sind die nördlich des Kaschower Damm gelegenen Gebäude entsprechend als gemischte Baufläche dargestellt.

4.2 Natur und Landschaft

Für den gesamten Bereich des Gewerbegebietes wird ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Aussagen und Empfehlungen in den Bebauungsplan mit einfließen.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 - Am Stadtwald - keine besonders wertvollen Biotope oder Biotopstrukturen festzustellen. Die Bundesstraße B 194 und die Landstraße 1.0. 30, Kaschower Damm, verfügen über erhaltenswerte Baumalleen (Linden, Kastanien, Eschen).

Längs der B 194 stehen Linden, während am Kaschower Damm Kastanien eine Allee bilden, mit einigen Eschen längs des Rad- und Gehweges. Die Baumallee am Kaschower Damm soll aller Voraussicht nach unter Naturschutz gestellt werden.

Darüber hinaus befindet sich im Nordwesten an das Planungsgebiet angrenzend zum Teil umfangreicher Baumbestand, der ebenfalls erhaltenswert ist. Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein größeres Waldgebiet, der Stadtwald, dessen umfangreicher und artenreicher Laubwaldbestand schützenswürdig ist.

Der Stadtwald ist ein artenreicher Laubwald, wobei im Nordwesten Eschen dominieren, mit einigen Eichen als Einzelbäume. In einigen feuchten Bereichen des Waldes befinden sich größere Erlenbestände mit entsprechendem Unterwuchs/Holz. Weiter südöstlich sind umfangreiche Buchenbestände vorzufinden.

Westlich der geplanten Gewerbeflächen liegt die Niederung der Poggendorfer Trebel.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet ist leicht bewegt, mit Höhen zwischen 9,00 m und 22,00 m und einem zentralen Höhenrücken in nordwest- und südöstlicher Richtung. Nach Aussagen eines Baugrundgutachtens liegt der Standort im Bereich einer Stauchendmoräne, die sich von Nordwest nach Südost erstreckt. Im gesamten Geltungsbereich wurden unter einer geringmächtigen Kulturbodenschicht tragfähige Bodenarten, wie Sande, Geschiebelehm und Geschiebemergel angetroffen.

Wasser wurde in den im Geschiebemergel regellos eingelagerten Sandschichten angetroffen. Die Tiefen der angetroffenen Wasserstände liegen zwischen 0,50 m und 3,70 m unter Geländeoberkante. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist nur eine sehr langsame Versickerung des Oberflächenwassers möglich.

4.3 Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch die Bundesstraße B 194, die Landstraße I. Ord. 30 (Kaschower Damm) und durch die Landstraße I. Ord. 19 (Greifswalder Straße) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist gegeben. Die Stadt Grimmen verfügt zudem über einen Bahnhof an der Strecke Stralsund / Neubrandenburg / Berlin.

Durch die relativ ortskernnahe Lage des Planungsgebietes ist eine günstige Erreichbarkeit der neu entstehenden Arbeitsstätten aus dem gesamten Stadtgebiet Grimmen gewährleistet. Die Erschließung für den Schwerlastverkehr ist insbesondere durch die Bundesstraße B 194 gesichert.

4.4 Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe der Gewerbeflächen befindet sich keine wesentliche Infrastruktureinrichtung. Nur eine Tankstelle liegt an der Greifswalder Straße. Einzelhandelsgeschäfte, Gaststätten und sonstige Einrichtungen befinden sich erst weiter in Richtung Stadtmitte.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist z. Z. noch nicht an die öffentliche Trinkwasser-

versorgung angeschlossen. Auch ein Anschluß an die Elektrizitäts- und Erdgasversorgungsnetze sind vorgesehen.

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls und des hausmüllähnlichen Gewerbemülls ist durch den Anschluß des Planungsgebietes an die Müllabfuhr des Landkreises Grimmen problemlos sicherzustellen. Die Entsorgung sonstiger Abfälle kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch nicht im einzelnen angesprochen werden.

Eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist für die angrenzenden Bereiche vorhanden, kann aber nicht für das neu entstehende Industrie- und Gewerbegebiet entsprechend genutzt werden. Es sind Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen vorzusehen.

5. Inhalt und Auswirkungen der Planung

5.1 Bauliche Nutzung

Hauptziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 - Am Stadtwald - ist die Bereitstellung gewerblich nutzbarer Grundstücke für Betriebe, die an anderer Stelle der Stadt Grimmen ausgelagert werden sollen, für Neugründungen, für Betriebserweiterungen ortsansässiger Gewerbebetriebe sowie für größere Investitionsvorhaben auswärtiger Unternehmen.

Da das Gebiet im wesentlichen Betrieben aus dem Produktions- und Handelsbereich vorbehalten sein soll, sind Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Industriegebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 werden nur Industriegebiete mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt, da aufgrund der relativen Nähe zur Wohnbebauung und zum Stadtwald erhebliche Emissionen auszuschließen sind. Derartige Betriebe sind an anderen, entsprechend besser geeigneten Standorten innerhalb des Stadtgebietes anzusiedeln.

Die Beschränkungen werden innerhalb des Planungsgebietes entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO differenziert. Dies hat den Zweck, unzulässige Beeinträchtigungen der in der näheren Umgebung des Planungsgebietes vorhandenen Wohnbebauung auszuschließen. (Näheres s. Abschnitt 5.2 Immissionsschutz).

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die im Industriegebiet normalerweise als "Sonstige Gewerbebetriebe" allgemein zulässig sind, wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung ausgeschlossen. Dabei hat sich die Stadt Grimmen von dem Gedanken leiten lassen, daß solche Betriebe möglichst gebündelt, entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen, in der Nähe zu größeren Wohnungsbaukomplexen angesiedelt werden sollen. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung entsprechender Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Zur Gewährleistung einer guten städtebaulichen Einbindung in das gesamte Gewerbeflächenareal wie auch einer guten Einpassung in die Landschaft ist für das Industriegebiet die Geländehöhe, bezogen auf HN, festgesetzt worden.

Gewerbegebiete

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 werden Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Die Beschränkungen werden innerhalb des Planungsgebietes je nach Zielsetzung, entsprechend § 1 BauNVO, differenziert. Dies geschieht zum einen aus emissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten (GE 1 und GE 2). Zum anderen ist es aber Absicht der Stadt Grimm im westlichen sowie südwestlichen Bereich der geplanten Gewerbeflächen diejenigen Betriebe zu konzentrieren, die einen hohen Publikumsverkehr aufweisen, wie beispielsweise Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und vergleichbare Unternehmen mit einem ähnlich hohen Anteil an Kundenverkehr (GE 4). Dieser vorgesehene Bereich zeichnet sich durch eine gute Anbindung an die Bundesstraße B 194 sowie eine gute Erreichbarkeit von der Stadt Grimm aus.

Aus Immissionsschutzgesichtspunkten, insbesondere auch für die im Gewerbegebiet arbeitende Bevölkerung, sind in sämtlichen Gewerbegebieten genehmigungsbedürftige Anlagen gem. 4. VO zur Durchführung des BImSchG nicht zulässig.

Die Anlage relativ kurzer Stichstraßen ermöglicht später die Errichtung von Gewerbehöfen für kleine Betriebe mit gemeinsam zu nutzender Infrastruktur.

Im Hinblick auf den Einzelhandel muß die erforderliche Stärkung des Ortskernes von Grimm als Geschäftsstandort beachtet werden. Folglich ist darauf zu achten, daß günstig gelegene und ohne Emissionsprobleme gewerblich nutzbare Flächen auch tatsächlich einer solchen Nutzung zugeführt werden. Eine Belegung der Grundstücke des Gewerbe- und Industriegebietes mit Betrieben, die nahezu auch in allen anderen Baugebieten zulässig sind, würde außerdem einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Grund und Boden zuwiderlaufen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Unter Beachtung der Grenzlage zum Außenbereich wird die maximale Gebäudehöhe im GI mit 12 m, im GE mit 10 m festgesetzt. Insbesondere soll die Festsetzung einer relativ niedrigen Grundflächenzahl von 0,5 Gewähr dafür bieten, daß auch bei maximaler Ausnutzung der vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken noch ausreichend Freiflächen verbleiben.

Durch gesonderte textliche Festsetzung wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen um bis zu 40 %, also bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 ermöglicht. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche ~~werden~~, soweit zugelassen, müssen als gleichgroße Dachflächen von Gebäuden begrünt werden. Damit ist sichergestellt, daß mindestens 30 % der verbleibenden Grundstücksfläche als Vegetationsfläche erhalten bleiben oder wieder hergestellt werden.

Bauweise

Die Bauweise wird grundsätzlich als offene Bauweise festgesetzt. In den Industriegebieten und teilweise in GE 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, es gilt dort grundsätzlich die offene Bauweise, die Länge

der Einzelgebäude wird jedoch nicht auf 50 m beschränkt. Dies ist erforderlich, um den zu erwartenden Nutzungen einen angemessenen Spielraum für die Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten.

Baugrenzen

Um eine möglichst große Flexibilität bei der Anordnung der baulichen und sonstigen Anlagen auf den Grundstücken zu gewährleisten, werden die überbaubaren Flächen sehr großzügig dargestellt. Lediglich an den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Kaschower Damm, B 194, Stadtwald sowie insbesondere dort, wo Festsetzungen von Flächen, das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen sind, wird die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt, um hinreichende Abstände in jedem Falle zu gewährleisten.

Zu den Straßengrundstücken haben die Baugrenzen einen Abstand von 5,00 m. Dies dient dazu, einen insgesamt aufgelockerten Straßenraum herzustellen, da die nicht überbaubaren Bereiche entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 15 von baulicher Nutzung freizuhalten und zu begrünen sind. Dies steht auch in Einklang mit der Bauordnung.

5.2 Immissionsschutz

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2.1 - Am Stadtwald - ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Entschärfung möglicher Konfliktbereiche und die Regelung entsprechender Schutzansprüche.

Zur notwendigen Immissionsminderung werden im Bebauungsplan folgende Vorkehrungen getroffen und entsprechend graphisch und textlich festgesetzt.

Gliederung des Gewerbegebietes

Zur Vermeidung der Entstehung von Immissionskonflikten zwischen den unverträglichen Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe werden die Gebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. Die Gliederung erfolgt unter Anlehnung an die Abstandsliste des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen 1990, der für Mecklenburg-Vorpommern nicht verbindlich ist (vgl. Anlage).

Die Abstandsliste ist entsprechend den Anforderungen, Schaffung von ausreichenden Abständen zwischen gewerblich genutzten Flächen und gemischten Bauflächen, überarbeitet und als Anlage zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Bezüglich der Wohnbebauung in der gemischten Baufläche nordöstlich der Gewerbeflächen im Anschluß an das Planungsgebiet erfolgen abgestufte Festsetzungen, entsprechend der Abstandsklassen der Abstandsliste für die Industriegebiete GI 1 - GI 3 und die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2. Darüber hinaus sind zur Gewährleistung von Schutzansprüchen der sonstigen im Gewerbegebiet arbeitenden Bevölkerung in diesem keine genehmigungsbedürftigen Anlagen gemäß 4. VO zur Durchführung des BImSchG zulässig.

Darüber hinaus ist auch für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2.2 nur an eine Festsetzung eingeschränkter Industriegebiete aufgrund der südlich gelegenen Wohnbebauung in Appelshof gedacht.

Verkehrslärm

Hinsichtlich möglicher Belastungen aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms stellen die Anpflanzungen längst der Bundesstraße B 194 sowie die Schutzabstände sicher, daß auch bei hohem Verkehrsaufkommen die Beurteilungspegel nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, im wesentlichen eingehalten werden.

Im Bereich der parallel zu der Bundesstraße verlaufenden rückwärtigen Baugrenze können nachts leichte Überschreitungen von 2 - 3 dB (A) der Orientierungswerte der Anlage zur DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, auftreten.

Nach Abwägung aller Belange, insbesondere auch unter dem Aspekt der intensiven Nutzung des Gewerbegebietes und der Annahme, daß die Schaffung von zulässigen Wohnräumen in dem Bereich höchst unwahrscheinlich ist, kann eine derart geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes hingenommen werden.

Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Durch die öffentlichen Grünflächen und die Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden ausreichende Schutzabstände zwischen erheblich emitierenden Anlagen (Industrie), Gewerbe- und Wohnsiedlungsbereichen geschaffen. Bei der Bemessung der Schutzabstände wurde das unvermeidbare Maß an Immissionsrestbelastung berücksichtigt. Die Grünbereiche sollen intensiv mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.

Die unterschiedlichen Festsetzungen, betreffend den Grünflächen, haben zur Aufgabe, den Schutz des Wohnens wie auch der in den Gewerbegebieten arbeitenden Bevölkerung vor Lärm sowie Luftverunreinigungen sicherzustellen. Sie stellen eine Ergänzung zu verursacherbezogenen Maßnahmen der Emissionsminderung dar und dienen somit langfristig der Gesundheits- und Umweltvorsorge. Gleichzeitig wird den Gewerbebetrieben die Schaffung von Spielräumen für die Entwicklung bestehender bzw. die Neuansiedlung künftiger Nutzungen und Anlagen ermöglicht. Künftige Fehlentwicklungen und Immissionskonflikte sollen damit ausgeschlossen werden.

Weiterhin soll eine Begünstigung des Luftaustausches und eine Verbesserung der ortsklimatischen Bedingungen geschaffen werden. Neben der Minderung der Immissionen stellen die Anlagen auch einen Sichtschutz gegenüber Immissionsquellen dar und sind außerdem Sicht- und Staubschutz. Durch die zahlreichen Bepflanzungen ist zudem eine bessere Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild möglich.

5.3 Verkehr

Die äußere Verkehrerschließung des Gewerbegebietes ist mittelfristig durch insgesamt drei Anbindungspunkte an die Bundesstraße B 194, die

Landstraße I. O. 30 (Kaschower Damm) und die Landstraße I. O. 19 (Greifswalder Straße) gegeben. (vgl. Übersichtsplan zur Verkehrserschließung).

Durch den vom Straßenbauamt Stralsund geplanten Umbau der Einmündung der Greifswalder Straße in die Bundesstraße ist eine direkte Anbindung in Richtung Stadtmitte über die Greifswalder Straße (Landstraße 1. Ordnung) gewährleistet. Zur Komplettierung der Verkehrserschließung ist im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2.2 - Am Stadtwald - eine weitere Anbindung an die Bundesstraße B 194 sowie an die südliche Randstraße der Stadt Grimmen vorgesehen.

Zur Anbindung des Gewerbegebietes an den Kaschower Damm ist mittelfristig die Verlängerung der Planstraße C über bzw. parallel zur Fläche der ehemaligen Großbäckerei geplant. Planungsrechtlich wird dieser Abschnitt über den Bebauungsplan Nr. 2.3 abgewickelt.

Die Anbindung der Erschließungsstraßen an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt sämtlich außerhalb der Ortsdurchfahrten von Grimmen.

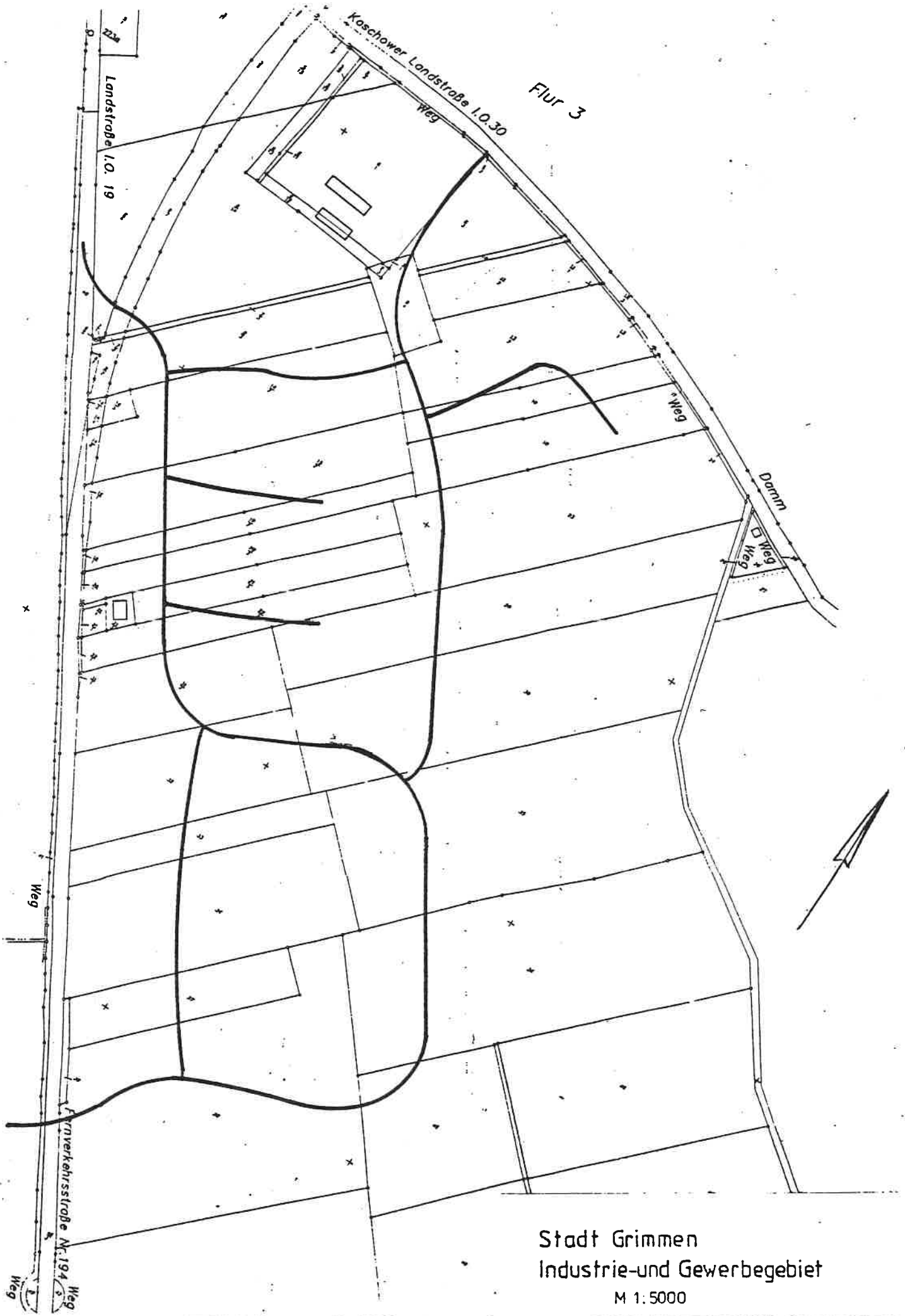
Der Erschließungsaufwand für die Gewerbeflächen wird auf ein Minimum reduziert durch die Vermeidung von Mehrfacherschließung der Gewerbegrundstücke. Durch eine gute Einpassung in die gegebene Topographie sind nur geringe Bodenbewegungen bei der Ausführung notwendig.

Die Verkehrsflächen der Planstraßen sind mit ihren Querschnitten auf ein Mindestmaß ausgelegt, wobei an weniger befahrenen Straßen auf eine beidseitige Fuß- und Radwegeführung zugunsten eines einseitigen kombinierten Geh- und Radweges verzichtet wurde. Die Straßenverkehrsflächen sind so dimensioniert, daß in allen Planstraßen Lkw-Verkehr ohne Behinderungen erfolgen kann.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche je nach Nutzungsart erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht, um einer späteren, detaillierteren Verkehrsplanung ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten. Als Straßenbreiten sollen 6,50 m ausreichen, so daß im Seitenraum entsprechend Platz für öffentliche Stellplätze, wie auch Grünanlagen (hochstämmige Laubbäume, Laubgehölze), vorhanden ist.

Die Grünanlagen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu platzieren, daß eine Vernetzung mit den sonstigen öffentlichen und privaten Grünflächen ermöglicht wird, was sich auch hinsichtlich der Pflanzenauswahl niederschlagen sollte.

Die Zahl der öffentlichen Stellplätze sollte auf ein Mindestmaß begrenzt werden, da auf den privaten Flächen eine genügende Anzahl an Stellplätzen vorzuhalten ist.



Stadt Grimm
Industrie-und Gewerbegebiet

M 1:5000

5.4 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung wird auch auf die Ausführungen im Punkt 4.5 dieser Begründung hingewiesen.

Die Abwasserbeseitigung im Planungsgebiet erfolgt grundsätzlich über eine Trennkanalisation. Durch eine gute Einpassung der Straßen in die Topographie kann die Tiefenlage der Kanalisation auf das entwässerungstechnisch zulässige Maß reduziert werden.

Für die Abwasserentsorgung der Stadt Grimmen wird an zentraler Stelle eine neue Kläranlage konzipiert, die aller Voraussicht nach Anfang 1993 in Betrieb gehen soll. Die Abwasserentsorgung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt über Druckrohrleitungen, die durch zwei Pumpwerke im nördlichen Bereich der Gewerbeflächen gespeist werden.

Vor Inbetriebnahme der städtischen Kläranlage sowie der Pumpstation wird nach Absprache mit der unteren Wasserbehörde als Übergangslösung eine Fertigteilkläranlage installiert bzw. das anfallende Abwasser in das bestehende Kanalnetz in der Greifswalder Straße eingeleitet.

Aufgrund der problematischen Bodenverhältnisse ist für das gesamte Gebiet eine Oberflächenentwässerung zu konzipieren, die sowohl die Verkehrsflächen wie die privaten Flächen umfaßt. Innerhalb des Gebietes wird das Oberflächenwasser durch Kanäle gesammelt und zu den Randbereichen abgeführt, wo die Kanalisation in eine offene Oberflächenentwässerung einmündet. Über eine Kombination von Absetz- und Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenwasser zu den Vorflutern (Poggendorfer Trebel und Schwedengraben) abgeführt. Der Ausbau dieser Anlagen wird entsprechend der wasserrechtlichen Bestimmungen für Mecklenburg-Vorpommern erfolgen.

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und der Topographie ist es denkbar, daß Teile des Stadtwaldes durch die nicht versickerten Regenwasser von den Ackerflächen des Planungsgebietes gespeist werden. Dieser Zusammenhang ist bei einer umfangreichen Versiegelung und Oberflächenentwässerung der Baugebiete zu berücksichtigen.

Durch entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft soll ein naturnaher Ausbau der Wasserläufe, Gräben, Feuchtbereiche, Absetz- und Regenrückhaltebecken sichergestellt werden (vgl. Abschnitt 5.6).

Die Planstraßen sind ausreichend dimensioniert, um die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen aufzunehmen.

5.5 Infrastruktur

Die im Nordosten wie im Nordwesten des Planungsgebietes zu bauenden Regenrückhaltebecken, Absetzbecken und Gräben sollen zusätzlich die Funktionen einer öffentlichen Grünfläche übernehmen, wozu die Anlagen als Teiche konzipiert werden, die ständig Wasser enthalten. Auf den Flächen sind zusätzlich Fuß- und Radwege geplant, die in das gesamte Fuß- und Radwegenetz der Gewerbeflächen integriert werden.

5.6 Natur und Landschaft

Die Neubebauung bislang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke stellt einen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Da ein Bebauungsplan die Neubebauung von Flächen vorbereitet, ist bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Eingriffsregelung anzuwenden.

Im wesentlichen besteht der Eingriff in der Versiegelung bislang offener Bodenflächen, in der dadurch beeinträchtigten Möglichkeit der Grundwasserneubildung und in der Verschärfung der Abflußverhältnisse des Niederschlagswassers. Außerdem werden durch den Eingriff die kleinklimatischen Verhältnisse sowie das Landschaftsbild verändert.

Die Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen (u. a. Notwendigkeit der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, Lagegunst des Planungsgebietes usw.) hat ergeben, daß der Eingriff nicht zu vermeiden ist. Im Bebauungsplan Nr. 2.1 - Am Stadtwald - ist daher Vorsorge zu treffen, daß dieser Eingriff möglichst minimiert wird, und daß seine Folgen möglichst ausgeglichen oder ersetzt werden.

Für den gesamten Bereich des Gewerbegebietes wird deswegen ein Grünordnungsplan erstellt.

Als Maßnahme zur Vermeidung bzw. zur Minimierung des Eingriffes dienen die Anlage der Regenrückhaltebecken, die Begrenzung der Versiegelung, sowie auch die umfangreiche Bepflanzung öffentlicher Grünzüge, Straßen, Parkplätze, Grundstücksgrenzen, unbebaute Flächen und hoher Fassaden.

Darüber hinaus sollte die Topographie möglichst erhalten bleiben, wozu auch die Festsetzung der Geländehöhe für das Industriegebiet getroffen wurde. Insgesamt ist der Umfang der Bodenbewegung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Oberflächenentwässerung, Grundwasserneubildung und Abflußverhältnisse

Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 zu erwartende Bodenversiegelung ist als relativ gering einzustufen, da die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet auch bei der gegebenen Nutzung als Ackerland eine Versickerung des Niederschlagswasser nur in geringem Umfang zulassen.

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und der Topographie ist es denkbar, daß Teile des Stadtwaldes durch die nicht versickerten Regenwasser von den Ackerflächen des Planungsgebietes gespeist werden. Dieser Zusammenhang ist bei einer umfangreichen Versiegelung und Oberflächenentwässerung der Baugebiete zu berücksichtigen.

Bei der Einleitung von Oberflächenwasser in den Stadtwald ist durch eine entsprechende Vorklärung dafür Sorge zu tragen, daß der Wald durch mögliche Verschmutzung des Oberflächenwassers keinen Schaden nimmt. Dies könnte beispielsweise durch die Nutzung des Abflusses von den Dachflächen geschehen.

Dennoch soll die Beeinträchtigung insbesondere durch die restruktive Festsetzung der zu überbauenden und zu versiegelnden Grundstücksflächen minimiert werden. Bei maximaler Ausschöpfung der gegebenen Nutzungsmög-

lichkeiten ist ein Teil der versiegelten Flächen als begrünte Dachfläche neu wieder herzustellen. Damit ist sichergestellt, daß mindestens 30 % der Gesamtfläche des Grundstücks als Vegetationsfläche zur Verfügung stehen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf nicht entzogen.

Durch diese Maßnahme kann auch der zu erwartenden Verschärfung der Abflußverhältnisse entgegengewirkt werden. Insbesondere begrünte Dachflächen - wie auch ebenerdige Vegetationsflächen - weisen ein erheblich höheres Speichervermögen für Niederschlagswasser auf, als intensiv genutztes Ackerland.

Bei einer Ausführung als Grasdach bzw. Magerrasen kann auch der konstruktive Aufwand aufgrund des zusätzlichen Gewichts in Grenzen gehalten werden.

Wie unter Punkt 5.4 beschrieben, wird die Oberflächenentwässerung über offene Gräben und Regenrückhaltebecken realisiert. Durch entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft soll ein naturnaher Ausbau der Wasserläufe, Gräben, Feuchtbereiche, Absetz- und Regenrückhaltebecken sichergestellt werden.

Öffentliche und private Begrünung

Ein Ausgleich für die Verschlechterung des Kleinklimas und den Eingriff in das Landschaftsbild sollen die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen, der Grundstücksgrenzen und der privaten Parkplätze in Kombination mit den öffentlichen Grünflächen darstellen. Die ökologisch orientierte Grundstücks- wie Freiflächenbegrünung soll im Verbund wirken und zusätzlich mit außerhalb des Gewerbestandortes gelegenen Biotopen vernetzt werden.

Unter anderem wird textlich festgesetzt, daß jeweils einheimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Insbesondere im Hinblick auf das Landschaftsbild wird diese Festsetzung zu einer Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand führen.

Außerdem werden in jenen Teilbereichen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die an vorhandene Gehölzstreifen (Stadtwald, Alleebäume am Kaschower Damm und der Bundesstraße B 194) angrenzen. Damit soll der vorhandene Vegetationsbestand gesichert und ergänzt werden. Die im Geltungsbereich liegenden Alleebäume werden zudem als zu erhalten festgesetzt.

Zusätzlich wird noch für Fassaden mit einer lichten Höhe von über 5 m über Gelände eine Begrünung festgesetzt, um die positiven Wirkungen der anderen Maßnahmen wie Wind- und Schallschutz, kleinklimatische und ästhetische Wirkung sowie Lebensraum für Tiere zu unterstützen.

Die Bepflanzung kann sowohl mit selbsthaftenden Kletterpflanzen wie auch mit sonstigen unter Zuhilfenahme von Kletterhilfen erfolgen, wobei eine standortgerechte Pflanzenauswahl zu treffen ist (z.B. Nordseite Efeu, Südseite Wilder Wein).

Zur Ergänzung der Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sollten die Alleen an der B 194 und dem Kaschower Damm erhalten bzw. ergänzt und verlängert werden.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. 02. 1990 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine UVP durchzuführen. Diese UVP wurde bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Stadt Grimmen gem. § 17 UVPG im Rahmen des nach dem BauGB vorgeschriebenen Aufstellungsverfahren durchgeführt.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das gesamte Gewerbeflächenareal umfaßt eine Fläche von ca. 60 ha, wobei im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 ca. 40 ha liegen.

Gesamtfläche	39,297 ha
Öffentliche Flächen	9,166 ha
Straßenverkehrsflächen	3,515 ha
Öffentliche Grünflächen	1,358 ha
Versorgungsflächen	0,002 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Oberflächenentwässerung)	4,291 ha
Private Flächen	30,131 ha
Fläche für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	0,207 ha
Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	2,627 ha

Die im Rahmen der Vorplanung für die Erschließungsanlagen durchgeführte Kostenschätzung ergab für die gesamten Gewerbeflächen Investitionskosten für die Erschließungsanlagen (Straßen, Kanalisation und Regenrückhaltung) in Höhe von ca. 9 Mio. DM.

Zur Realisierung der Maßnahmen stehen für die Jahre 1991 - 1993 insgesamt 6,3 Mio. DM an Fördermitteln zur Verfügung.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Stadt obliegt die Herstellung der Erschließungsanlagen wie Straßen, Schmutzwasserkanalisation und Oberflächenentwässerung einschl. dem Bau der Kläranlage. Weiterhin ist die Stadt für die Anlage der öffentlichen Grünflächen zuständig.

Die zur Zeit noch über die Fläche verlaufende Überlandleitung wird im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten verlegt werden.

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten wird aller Voraussicht nach eine Neuvermessung der Flächen stattfinden.