

Begründung

Bebauungsplan Nr. 5.2

**"Wohnbebauung Dr. Kurt Fischer-
Straße" der Stadt Grimmen**

Stand Mai 1997

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich und Bestand
 - 3.1. Kartengrundlage
 - 3.2. Geltungsbereich
 - 3.3. Lage des Geltungsbereiches
 - 3.4. Geh,- Fahr - und Leitungsrecht
 - 3.5. Altlasten
 - 3.6. Denkmalpflegerische Belange
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Grünordnung
7. Immissionsschutz
 - 7.1. Gewerbelärm
 - 7.2. Verkehrslärm
8. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze
9. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
 - 9.1. Wasserversorgung
 - 9.2. Löschwasser
 - 9.3. Schmutz- und Regenwasserableitung
 - 9.4. Energieversorgung
 - 9.5. Fernsprechanlagen
 - 9.6. Müllentsorgung
10. Erschließung

Anlage

Schalltechnisches Gutachten

1. Anlaß der Planung

Durch die Kreisgebietsreform im Jahre 1994 wurde die Stadt Grimmen Kreisstadt des Kreises Nordvorpommern.

Dadurch kommt es zu zunehmender Konzentration von verwaltungstechnischen Einrichtungen sowie Gewerbe und teilweise Industrie. Infolgedessen besteht ein zunehmend dringender Bedarf an Wohnraum.

Im derzeit noch unbestätigten Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen ist diese Fläche als Gebiet für die Wohnbebauung ausgewiesen. Es wird ein Bebauungsplan für das Wohngebiet Dr.- Kurt-Fischer-Straße erarbeitet, um möglichst kurzfristig einen neuen Wohnstandort erschließen zu können.

Der vorliegende Bebauungsplan 5.2. "Wohnbebauung Dr. - Kurt - Fischer - Straße" der Stadt Grimmen ist Bestandteil der Gesamtplanung (Entwurf des Flächennutzungsplanes) für die Stadt Grimmen.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplanes ist:

- BauNVO vom 23.Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl. I S 2253) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl I S 132) und das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.Mai 1990 zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl I S 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990
- § 86 des fortgeltenden Gesetzes über die Landesbauordnung (LBauO Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Mecklenburg Vorpommern GB Nr. 2130-3)
- Landesplanungsgesetz vom 31.03.1992 (GVO Bl. M-V S 242)
- Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen

3. Geltungsbereich und Bestand

3.1. Kartengrundlage

Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 ist der Lage-und Höhenplan sowie die Grenzdarstellung und Teilungsvermessung vom Vermessungsbüro Diplomingenieur Hinrich Möller, Wall 30 - 32 aus 24103 Kiel, erstellt im Mai 1994 im Maßstab 1 : 1.000.

3.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt in der Gemarkung Grimmen, Flur 8 folgende Flurstücke:

73/1; 76/18; 76/17; 76/15; 74/14; 76/13; 76/12;
76/6; 76/16; 76/2; 76/1; 76/10

Er umfaßt rund 2 ha.

3.3. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Südteil der Stadt Grimmen und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Dr. Kurt-Fischer Straße,
- im Süden durch Kleingärten
- im Westen durch die Eisenbahnlinie Stralsund - Neubrandenburg,
- im Osten durch Eigenheime und Gärten.

Das Baugelände fällt in Nord-Süd Richtung und wurde bislang als Kleingartenland genutzt. Für diese Kleingärten sind die Pachtverträge ausgelaufen. Die Bewirtschaftung der Kleingärten ist vollständig aufgegeben worden.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIb.

3.4. Geh,- Fahr- und Leitungsrecht

nach § 9, Abs. 1 Nr.21 und Abs.6 BauGB

Ein Geh,-Fahr-und Leitungsrecht ist zugunsten folgender Flurstücke im Baulastenverzeichnis beim Landkreis Grimmen eingetragen:

- Flur 8, Flurstück 76/9 und
- Flur 8, Flurstück 76/4

Diese Bereiche liegen in den derzeit geplant öffentlichen Verkehrsflächen. Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen und der Widmung dieser für den öffentlichen Verkehr, entsprechend der Zweckbestimmung des Bebauungsplanes, ist das Geh,- Fahr - und Leitungsrecht zugunsten der genannten Flurstücke im Baulastenverzeichnis aufzuheben. Da es sich dann um öffentliche Verkehrsflächen handelt, sind auch diese von den derzeit noch begünstigten Flurstückseigentümern nutzbar, bzw. die Erschließung der Grundstücke ist unter anderem auch über die neu erstellten öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

3.5. Altlasten

für das Planungsgebiet liegen bislang keine Informationen hinsichtlich eines Altlastenverdachts vor.

3.6. Denkmalpflegerische Belange

Während der Bauarbeiten sind aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde und/oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSCHG M-V (Nr.23 vom 28.12.1993, Seite 975 ff) die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSCHG M-V unverzüglich zu bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden.
(vgl. § 11, Abs.3).

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO wird die Nutzungsart für das Plangebiet festgesetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.2 umfaßt einen Teil der im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen ausgewiesenen Wohnbaufläche. Daraus entwickelnd wird im Bebauungsplan das Plangebiet nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die besondere Art der baulichen Nutzung wird dadurch geprägt, daß das Plangebiet direkt an ein reines Wohngebiet (Dr.-Kurt-Fischer Straße/Krahmann Straße/Ph.-Müller Straße) grenzt, welches sich über die Bahnanlage hinweg im Bereich des Alten Zweendamms weiter erstreckt. Beide Wohngebiete werden derzeit durch eine Bahnanlage voneinander getrennt. Das Plangebiet rundet nunmehr die Wohnnutzung in diesem Gebiet bis an die Bahnanlage heran ab. Der von der Bahnanlage ausgehende Verkehrslärm wurde im Rahmen eines Schallschutzgutachten untersucht. Im Ergebnis des Schallschutzgutachten wurde festgestellt, daß infolge des von der Bahn ausgehenden Schienenverkehrslärm die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, am Tage auf etwa 40 % und in der Nacht auf etwa 50-60 % der Plangebietsflächen überschritten werden. Bei Ausweisung der Bebauungsfläche als Mischgebiet würden die Orientierungswerte tags und nachts (außer in einen etwa 15 m breitem Streifen längs der Bahnlinie) eingehalten werden. Aus städtebaulicher Sicht und unter Würdigung der an das Plangebiet direkt angrenzenden reinen

Wohngebiete ist die Ausweisung als Mischgebiet nicht zweckmäßig. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete können auch für das Plangebiet eingehalten werden, wenn entlang der Bahnlinie ein ca. 3 m hoher Schallschutzschirm errichtet wird. Somit ist es gerechtfertigt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO wird die Nutzungsart für das Plangebiet festgesetzt. Das Gebiet dient nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Plangebiet sind auch weitere, das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig. Weiterhin sind im Plangebiet nach § 4 Abs.2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

* die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

* Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme sind folgende Nutzungen nach 4 Abs.3 BauNVO zulässig:

- * Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- * sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die in § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- * Anlagen für Verwaltungen
- * Gartenbaubetriebe
- * Tankstellen

sind ausgeschlossen.

Im nordöstlichen Eckbereich des Plangebietes *unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung* ist derzeit im Bestand bereits ein Handwerksbetrieb/Tischlerei vorhanden. Der Tischlereibetrieb wird in einem eingeschossigen Massivbau betrieben. Die baulichen Anlagen werden als Werkstatt und Lagerraum genutzt. Nach Informationen des Betriebsinhabers kennzeichnet folgendes Produktionsprofil die Tischlerei:

Mitarbeiter: 7

Betriebszeiten: 6.30 Uhr - 15.30 Uhr, davon 1 Std. Frühstücks-und Mittagspause.

Materialanlieferung: 1 Transport/Tag mit etwa 10 min Entladezeit (Entladungsstellplatz z.T. Straßenrand)

PKW-Parkplatz: 4 Stellplätze

Firmenprofil

- Innenausbau im Außendienst (80-90% der Zeit und der Mitarbeiter)
- die restlichen 10% (im Sommer) bis 20% (im Winter) des Arbeitsvolumens Werkstattarbeiten, wobei grundsätzlich nicht mehr als 4 Mitarbeiter gleichzeitig in der Werkstatt arbeiten.

Werkstattarbeiten

- Aufbereitung der angelieferten Fenster und Türen (im Montageraum)
- Möbelbau (Neubau und Reparatur) für Einzelkunden (nur geringer Anteil)

Werkstatträume

- Bankraum mit Kantenanleimmaschine und Ständerbohrmaschine
- Maschinenraum mit 1 Fräse, 1 Abrichte und Dickenhobel, 1 Kreissäge, 1 Bandsäge
 - 1 Bandschleifmaschine, 1 Kettenfräse, 1 Putzmaschine
- Montageraum mit 1 Glasleistensäge, 1 Klappsäge, 1 Luftdruckschrauber
- Kompressorraum mit 1 Kompressor

Entsprechend des Nutzungskataloges nach § 4 BauNVO ist der beschriebene Handwerksbetrieb/Tischlerei weder allgemein noch ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Tischlerei zählt vielmehr zu den nicht zulässigen Handwerksbetrieben in einem Allgemeinen Wohngebiet.

§ 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht die Festsetzung von Fremdkörpern aus Gründen einer bestandsorientierten Planung. Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderungen und Erneuerung des vorhandenen Handwerksbetriebes/Tischlerei soll nach § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Gemäß DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" sind die Lärmbelastungen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB und nachts 40 dB durch den Handwerksbetrieb/Tischlerei einzuhalten. Im Rahmen des Schallschutztechnischen Gutachtens wurden ebenfalls die vom Handwerksbetrieb/Tischlerei auf das Plangebiet einwirkende Immissionen gemessen bzw. Vergleichswerte ähnlich strukturierter Firmen herangezogen. Aus dem in der Anlage beigefügten Schallschutztechnischen Gutachten ist ersichtlich, daß "selbst in unmittelbarer Nähe des Handwerksbetriebes/Tischlerei bei dem gegenwärtigen technologischen Arbeitsregime des Unternehmens eine Überschreitung der Orientierungswerte nicht auftritt".

Da durch den Betrieb der Tischlerei die Orientierungswerte für Lärmbelastungen im Allgemeinen nicht überschritten werden, und die Tischlerei weder durch ihr quantitatives noch qualitatives Erscheinungsbild das Plangebiet prägt, ist es städtebaulich vertretbar, die Nutzung des Tischlereibetriebes im Plangebiet weiter zu ermöglichen.

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Handwerksbetriebes/Tischlerei sind ausnahmsweise zulässig unter Einhaltung der Orientierungswerte für Schallschutz in Allgemeinen Wohngebieten - tags 55 dB und nachts 40 dB.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet bleibt somit gewahrt. Es wird auch mit der Nutzung des Handwerksbetriebes/Tischlerei ein ungestörtes Wohnen im Plangebiet gewährleistet. *Ebenfalls gewährleisten die getroffenen Festsetzungen den wirtschaftlichen Weiterbetrieb des Tischlereibetriebes, ohne das für diesen Einschränkungen im Produktionsprofil hingenommen werden müssen.*

4.2. Maß der baulichen Nutzung

In den Baufeldern 1 und 3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Höchstzahl der Vollgeschosse ist hier auf 2 Geschosse begrenzt, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß anzuordnen ist.

Gemäß § 17 Abs.1 BauNVO beträgt maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4.

Die maximal zulässige Geschosßflächenzahl beträgt 0,8.

Im Baufeld 2 sind Hausgruppen zulässig. Die Höchstzahl der Vollgeschosse ist hier auf 3 Geschosse begrenzt, wobei das 3. Vollgeschoß im Dachgeschoß anzuordnen ist. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4 und die maximal zulässige Geschosßflächenzahl 1,2.

In den Baufeldern 4 und 5 befindet sich im Bestand der Handwerksbetrieb/Tischlerei. Die Höchstzahl der Vollgeschosse ist hier auf 2 Geschosse begrenzt, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß anzuordnen ist. Gemäß § 17 Abs.1 BauNVO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4 und die maximal zulässige Geschosßflächenzahl 0,8.

Durch den Betreiber des Handwerksbetriebes/Tischlerei wurde in einer Anhörung laut Protokoll vom 24.4.1997 erklärt, daß bauliche Änderungen am Gebäude seinerseits nicht mehr geplant sind. Lediglich ist seinerseits die Errichtung einer Stellplatzanlage für ca. 4 bis 5 Stellplätze für die Mitarbeiter und Kunden auf dem südlichen Teil seiner Grundstücksfläche geplant. Da die Ermittlung der Grundflächenzahl bzw. der zulässigen Grundfläche für diesen Fall der Errichtung von Stellplätzen unter Beachtung § 19 Abs. 4 BauNVO erfolgt, ist auch die Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,4 für dieses Baugrundstück möglich.

5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung

Mit der Bebauung im Plangeltungsbereich wird der Bereich am Alten Zweendamm verändert.

Ort-und regionaltypische Bauformen, Hausgrößen und Proportionen sollen aufeinander abgestimmt sein.

Als Dachformen sind Satteldach, Walm-und Krüppelwalmdach für die Hauptgebäude zugelassen. Flachdächer für die Hauptgebäude werden ausgeschlossen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist nur bis zu 50 cm über Oberkante Mitte der angrenzenden Straßenoberfläche zulässig.

Mülltonnenplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen.

Ein Drahtzaun ist nur zulässig in Verbindung mit einer Heckenbepflanzung.

Eine städtebauliche Ordnung wird durch das Festsetzen von Baugrenzen in den Baufeldern 1 bis 4 erreicht.

6. Grünordnung

Zur Einbindung in die Landschaft ist auch eine innere grünordnerische Gestaltung des Plangebietes dringend erforderlich. Durch den Bebauungsplan werden ca. 2 ha Gartenland zu Wohnbauland. Diesen Eingriff in die Natur, auf den Wasser-und Bodenhaushalt sowie das Landschaftsbild gilt es so gering wie möglich zu halten bzw. zu kompensieren.

Das Plangebiet wurde vor dem Kauf als Gartenland genutzt. Die Pachtverträge liefen im Dezember 1994 aus.

Für die Grünordnung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die alte Sandbirke (ca. 40 cm StD) an der Tischlerei ist zu erhalten.

Gleiches gilt für die geschnittene Ligusterhecke am südlichen Rand des Gebietes sowie den Strauchbewuchs entlang der Bahnstrecke.

- Die vorgesehene Lärmschutzwand (entlang Bahnlinie) ist zwischen den vorhandenen Sträuchern und dem Wohngebiet anzuordnen. Der hier sehr spärlich bewachsene nordwestliche Abschnitt ist durch eine entsprechende Lückenbepflanzung zu ergänzen.

- Auf den jeweiligen Grundstücken ist vorhandener Gehölzbestand möglichst zu erhalten. Ansonsten ist eine entsprechende Begrünung mit einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

Der Anteil der Grünflächen auf jeden Grundstück soll bei mindestens 10 % liegen.

- Für die Bepflanzungen im Plangebiet sind vornehmlich folgende Gehölzarten vorzusehen:

Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Sandbirke, Bergahorn, Hainbuche, Eberesche

Straucharten: Haselnuß, Liguster, Salweide, Wildrose, Weißdorn, Schlehe, (Kornelkirsche) (Schneebeere), (Alpenjohannisbeere)

Bei den Bäumen sind Hochstämme nicht kleiner als 10-12 cm StU zu verwenden.

Bezüglich der Strauchpflanzungen ist eine Pflanzdichte von 1 Pflanze pro m² (2x verschulte Ware) einzuhalten.

- Die erforderlichen landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen müssen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Die hierfür notwendigen Leistungen sind daher in einem entsprechenden Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gestalten sich wie folgt:

Feldgehölzstreifen nördlich der Umgehungsstraße

Die zu bepflanzende Strecke befindet sich nördlich der Umgehungsstraße Grimmen. Die Pflanztrasse erstreckt sich ostseitig des hier querenden und in die Poggendorfer Trebel mündenden Graben. Die beidseitig des Grabens angrenzenden Flächen sind weithin offenes Ackerland. Die Bepflanzung kann daher hier einen wertvollen Beitrag zur Biotopanreicherung sowie gleichzeitig zur Erosionsschutz leisten.

Sie ergänzt die mit dem Bau der Umgehungsstraße vorgenommene trassenbegleitende Bepflanzung.

Der Feldgehölzstreifen soll auf einer Länge von 420 m mit einer Breite von 6 m angelegt werden.

Das Feldgehölz ist 5-reihig (je 2 Reihen Heister bzw. Sträucher + Eichenhochstämme mittig).

Die Bepflanzung setzt ca. 120 m nördlich der Umgehungsstraße ein und verläuft dann auf den Flurstücken 435, 434, 433 und 432 der Flur 8 in der Gemarkung Grimmen.

Die Bepflanzung soll unmittelbar an der Grabenböschung beginnen, eine Grabenräumung kann von der gegenüberliegenden Seite her erfolgen.

Es kommen folgende Gehölzarten zum Einsatz:

- Hochstämme (2xv, 10-12 cm StU)- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Heister (2xv, 125-150 cm hoch)
 - Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Sandbirke (*Betula pendula*), Wildapfel (*Malus communis*),
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Sträucher (2xv, 60-100 cm hoch)
 - Salweide (*Salix caprea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 - Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

7. Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 anzustreben.

Für Allgemeine Wohngebiete betragen diese Tag-/Nachtwerte 55 dB/45 dB (A) für Verkehrslärm und 55 dB/40 dB (A) für Industrie und Gewerbelärm.

Die Einhaltung oder Unterschreitung dieser Werte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes - Allgemeines Wohngebiet - verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Relevante Lärmquellen im Plangebiet sind der Verkehrslärm

1. von der Bundesbahnstrecke Stralsund - Neubrandenburg
2. von der Dr.- Kurt - Fischer - Straße
3. von der Orenburger Straße

und der Gewerbelärm des im Plangebiet bereits vorhandenen Handwerksbetriebes/Tischlerei.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Art von Schallquellen (d.h. Verkehrs -und Gewerbelärm) sind jeweils für sich mit den Orientierungswerten verglichen worden.

7.1. Gewerbelärm

Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Immissionen aus der Nutzung des angrenzenden Handwerksbetriebes (Tischlerei) ist laut Schallschutzgutachten nicht gegeben. Derzeit sind in der Tischlerei 7 Mitarbeiter beschäftigt, wovon nur 4 in der Werkstatt selbst tätig sind, die anderen 3 Mitarbeiter in der Außendienst-Montage. In der Werkstatt selbst werden angelieferte Türen und Fenster aufbereitet und zu

einem geringen Anteil Möbelbau und Reparatur für Einzelkunden getätigt. Eine Erweiterung bzw. Modernisierung des Betriebes sind nach Aussagen des Inhabers (Protokoll vom 24.04.97) derzeit nicht geplant.

Bei zukünftigen Modernisierungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen bzw. Erneuerungen sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1 für Allgemeine Wohngebiete - tags 55 dB, nachts 40 dB - einzuhalten.

Nacharbeit ist nicht zulässig.

7.2. Verkehrslärm

Ohne Schallschutzmaßnahmen überschreiten die Beurteilungspegel infolge des Schienenverkehrs am Tage auf etwa 40 % und in der Nacht auf etwa 50 - 60 % der Plangebietsfläche die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet. Um ein ungestörtes Wohnen im Plangebiet zu ermöglichen, sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Da auch am Tage die Orientierungswerte auf einem erheblichen Teil der Plangebietsfläche überschritten werden, kann mit passiven Schallschutzmaßnahmen (geeignete Grundrißanordnung, Verschieben der Baugrenze, Schallschutzfenster) das Problem nicht gelöst werden (Schutz vor Lärmbelästigung im Freien!).

Die Errichtung einer 2,50 m - 3,00 m hohen Schallschutzwand an der westlichen Grenze des Plangebietes entlang der Bahntrasse bewirkt, daß tags in 2,50 m Höhe über Geländeoberkante (und niedriger) die Orientierungswerte auf der gesamten Bebauungsplanfläche eingehalten werden. Damit ist tags beim Aufenthalt im Freien keine Lärmbelästigung, welche die Orientierungswerte überschreitet, durch Verkehrslärm zu erwarten. Auch nachts werden die Orientierungswerte praktisch für diese Immissionshöhe (Erdgeschoß) eingehalten (bis auf einen schmalen Bereich von etwa 10 m längs der Bebauungsgrenze).

Die Schallschutzwand ist an der westlichen Grenze des Plangebietes entlang der Bahntrasse zu errichten. Das Schalldämmmaß der Schallschutzwand beträgt 30 dB. Die Höhe der Schallschutzwand beträgt von der südlichen Grenze des Plangebietes aus bis 110 m in nördlicher Richtung 3,00 m über Geländeoberkante. Im weiteren Verlauf bis an die nördliche Plangebietsgrenze beträgt die Höhe der Schallschutzwand 2,50 m über Geländeoberkante. Die Verminderung in der Höhe der Lärmschutzwand im nördlichen Bereich auf 2,50 m ist möglich, da die Bahntrasse insbesondere im nördlichen Abschnitt tiefer als die anliegende Bebauungsplanfläche liegt und hier bereits aus der natürlichen Morphologie Abschirmeffekte wirken.

Bei einer Wohnbebauung über eine Immissionshöhe von 5 m über Geländeoberkante, d.h. bei der Wohnnutzung im Dachgeschoß bei 2 - geschossiger Bebauung und die Wohnnutzung im 1. Obergeschoß und Dachgeschoß bei 3 - geschossiger Bebauung, sind in einem Streifen von 25 m von der westlichen Baugrenze nach Osten orientiert, zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind in den Baufeldern 1, 2 und 3 erforderlich.

Als passive Schallschutzmaßnahmen werden in den Baufeldern 1, 2 und 3 festgesetzt:

1. geeignete Grundrißlösungen

In den Wohnungen der genannten Geschosse sind die Schlafräume auf der Bahn abgewandten Seite anzuordnen. Die Belastung durch Verkehrslärm in der Nacht kann damit reduziert werden. Die Abschirmung durch das Gebäude liegt mit $z > 10$ dB dann so hoch, daß vor dem geöffneten Fenster an der von der Bahntrasse abgewandten Seite eines Gebäudes ein Verkehrslärm ermittelt wird, dessen Beurteilungspegel nachts < 45 dB (A) ist.

2. Einbau von Schallschutzfenstern

In den Wohnungen der genannten Geschosse sind Schallschutzfenster einzubauen. Nach der DIN 4109 Tab. 8 wird der maßgebliche Außenlärmpegel in diesen Streifen aus dem Maximalwert des nach der DIN 18005 berechneten maximalen Beurteilungspegels 61 dB(A) plus einem Zuschlag von 3 dB gebildet. Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 ist dieser Wert dem Lärmpegelbereich III (60 - 65 dB(A)) zugeordnet. Für diesen Bereich ist den Außenbauteilen für Wohn- und Schlafräume ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R_{w,rs} = 35$ dB zuzuordnen. Unter Berücksichtigung des Korrekturwertes von - 2 Db für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von 2,50 m und Raumtiefe von ca. 4,50 m ist nach Tabelle 10 der DIN 4109 je nach Fensterflächenanteil in % ein bewertetes Schalldämm - Maß für das Fenster von R_w 30 bis 32 dB erforderlich (10 - 60 % Fensterflächenanteil). Nach VDI 2719, Tabelle 2 erfüllen diese Anforderungen Fenster der Schallschutzklasse 2.

8. Straßenverkehrsfläche und Stellplätze

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt mit der Planstraße A direkt an die Dr. Kurt-Fischer Straße.

Von der Planstraße A zweigt im Süden die Planstraße B in westliche Richtung ab. Von hier aus werden teilweise die Baufelder 2 und 3 erschlossen. Die Planstraße A hat im Wohngebiet die Haupteerschließungsfunktion. Die Planstraße B hat nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion und ist deshalb im Straßenquerschnitt geringer dimensioniert. Die Planstraße A endet im südlichen Bereich des Plangebietes in einer platzartigen Aufweitung in Form eines Wendehammers mit einem Durchmesser von rund 20 m. Mit der Planstraße A wird somit keine Verbindung für den Fahrzeugverkehr zur sich im südlichen Teil des Plangebietes befindlichen Verkehrsfläche hergestellt. Der sogenannte „Schleichverkehr“ vom Wohngebiet „Süd-West“ in Richtung Wohngebiet „Zweendam“ und „Jarpenbeek“ wird damit ausgeschlossen.

In der Planstraße A ist auf der Ostseite ein 1,25 m breiter Gehweg und beidseitig der Planstraße ein 0,5 m breites Bankett angeordnet. Der Fußweg ist befahrbar zu gestalten.

Vom Wendehammer an der Planstraße A geht ein 2,50 m breiter Rad- Gehweg mit Anbindung an die Orenburger Straße ab. Dieser Rad-Gehweg dient als Notzufahrt für Krankenwagen etc.. Die genaue Ausführung wird im Straßenprojekt erarbeitet.

Der gesamte Bereich der Planstraßen A und B ist als Verkehrsberuhigter Bereich zu gestalten.

Die erforderlichen Stellflächen sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Sie sind nicht zu versiegeln, sondern mit Rasenkammersteinen bzw. Schotterrasen zu befestigen. *Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen im Plangebiet, welches*

vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist, wird nicht im Wohngebiet selbst abgedeckt sondern durch einen im angrenzenden Wohngebiet (Zweendamm) geplanten größeren öffentlichen Stellplatz. Ebenfalls wird im Wohngebiet die Möglichkeit bestehen, vereinzelt PKW im öffentlichen Verkehrsraum zu parken.

9. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

9.1. Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über einen Anschluß an das vorhandene Trinkwassernetz mit Anbindepunkt in der Dr. Kurt Fischer Straße.

9.2. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf soll aus der zentralen Wasserversorgung bereitgestellt werden. Dazu ist in der Erschließungsplanung ein Hydrant innerhalb des Gebietes vorzusehen.

9.3. Schmutz-und Regenwasserableitung

Die Schmutzwasserleitung verläuft in den Planstraßen A und B. Der Anbindepunkt für die Schmutzwasserleitung ist in der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation, und zwar am Kontrollschacht Ecke Lindenstraße/Straße der Solidarität.

Das anfallende Regenwasser verbleibt auf den Grundstücken und ist dort durch geeignete Maßnahmen zu versickern bzw. kann durch Auffangen einer weiteren Nutzung zugeführt werden. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über Versickerungsmulden.

Vor Beginn der Erschließungsplanung ist die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens durch ein autorisiertes Baugrundbüro prüfen zu lassen. Ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben, so ist das Niederschlagswasser im Trennsystem abzuleiten und an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

9.4. Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen HEVAG.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch den Anschluß an die bereits verlegten Versorgungsleitungen möglich. Es wird angestrebt, das Rohrnetz durch die HGW HanseGas GmbH auszubauen. Dazu erfolgt eine Abstimmung zwischen Planer und der Abteilung Vertrieb im weiteren Planungsablauf.

9.5. Fernsprechanlagen

Das Plangebiet wird durch die TELEKOM erschlossen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes

sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den anderen Ver- und Entsorgungsträgern dem Fernmeldeamt mindestens 8 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

9.6. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch das örtliche Müllentsorgungsunternehmen gewährleistet und ist von der Abfallsatzung des Kreises Nordvorpommern geregelt. Die Ausbildung der Planstraßen und der Wendeeinrichtung ermöglichen die Erreichbarkeit aller Grundstücke durch die Müllfahrzeuge. Die Müllsammelplätze sind deshalb auf den jeweiligen Grundstücken anzuordnen.

Anfallender Bodenaushub soll der Wiederverwertung zugeführt werden. Altlastenverdacht besteht im Plangebiet nicht. Sollten trotzdem Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach den §§ 2 und 3 AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

10. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Erschließungsträger. Erschließungsträger ist:

Bauhof Grimmen GmbH
Stralsunder Straße 19
18507 Grimmen

Bebauungsplan Nr. 5.2 "Wohnbebauung Dr.Kurt Fischer Straße" der Stadt Grimmen

Die Stadt Grimmen schließt mit dem genannten Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag ab.

Der Stadt Grimmen entstehen keine Erschließungskosten.

Grimmen, den 07. Juli 1997


Bürgermeister



Die Begründung wurde durch Beschluß der Stadtvertretung am 26. Juni 1997 gebilligt.


Bürgermeister

