

# BEGRÜNDUNG

zur  
3. Änderung

der

SATZUNG

über den

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5.2**

Wohnbebauung „Dr.- Kurt- Fischer- Straße“

der Stadt Grimmen

**Planungsstand: Satzung**

Stand: September 2004

## **1. Angaben über die Rechtsgrundlagen**

1.1. Die vorliegende 3. Änderung über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5.2 Wohnbebauung „Dr.-Kurt-Fischer-Straße“ der Stadt Grimmen wurde auf Grund folgender gesetzlicher Grundlage erarbeitet:

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. 1998 I S. 137), i. V. m. § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78).

Verordnung über die bauliche Nutzung (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 5).

## **2. Bestehende Bauleitplanung**

2.1 Der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen ist von der Stadtvertretung der Stadt Grimmen beschlossen und von der Genehmigungsbehörde geprüft worden. Seit dem 19.06.2001 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen wirksam.

2.2 Der Bebauungsplan Nr. 5.2 Wohnbebauung „Dr.-Kurt-Fischer-Straße“ der Stadt Grimmen ist mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.09.1997 durch Genehmigungsfiktion genehmigt worden. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 08.12.1998 im Amtsblatt der Stadt Grimmen. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde am 29.06.1999 im Amtsblatt der Stadt Grimmen bekannt gemacht.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 Wohnbebauung „Dr.-Kurt-Fischer-Straße“ der Stadt Grimmen wurde am 18.11.2003 im Amtsblatt der Stadt Grimmen bekannt gemacht.

## **3. Notwendigkeit der Planungsänderung**

Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit auch in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit, kann die Gemeinde sich auch für die Änderung bestehender Bauleitpläne entscheiden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Änderung des Plangebietes 5 des Bebauungsplanes.

Hier war schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Tischlereibetrieb im Bestand vorhanden. Das zum damaligen Zeitpunkt vorliegende Schallschutzgutachten des Sachverständigenbüro Degenkolb vom 08.12.1995 weist aus, dass durch den Tischlereibetrieb die zulässigen Orientierungswerte für Lärmbelastung im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten

werden. Aus diesem Grund hat die Stadt Grimmen sich entschlossen, die Wohnbebauung, welche ebenfalls bereits im Bestand dominiert hat, auch in unmittelbarer Nähe zum Tischlereibetrieb planungsrechtlich weiter zu stärken, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher die Nutzung der Fläche als allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Der im Plangebiet vorhandene Tischlereibetrieb beabsichtigt jetzt am vorhandenen Standort die Erweiterung der Lagerfläche. Zu diesem Zwecke ist die Änderung des Bebauungsplanes im Planungsgebiet 5 erforderlich.

Die mit den in der 3. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen entspricht dieser nicht in allen Teilen den Darstellungen und Ausweisungen des Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist die beplante Fläche als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Die Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplanes wird derzeit abgearbeitet.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan vor der Änderung des F-Planes geändert, da die Änderung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Grimmen nicht entgegen steht. Ebenfalls wird die gewerbliche Entwicklung an dem Standort in Einklang mit dem Wohnumfeld ermöglicht.

#### **4. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

##### **4.1. Kartengrundlage**

Kartengrundlage für die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr.5.2 Wohnbebauung „Dr.- Kurt- Fischer- Straße“ der Stadt Grimmen bleibt der Lage- und Höhenplan sowie die Grenzdarstellung und Teilungsvermessung vom Vermessungsbüro Diplomingenieur Hinrich Müller, Wall 30-32 aus 24103 Kiel, erstellt im Mai 1994 im Maßstab 1:1000.

Der katastermäßige Bestand des Bebauungsplanes wurde am 24.11.1997 durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordvorpommern als richtig dargestellt bescheinigt.

##### **4.2. Der Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes befindet sich südlich der `Dr. – Kurt –Fischer – Straße` und westlich der Straße `Alte Gärtnerei` der Stadt Grimmen.

Folgende Flurstück werden dabei berührt:

Flur 8; Flurstück 76/2 teilweise; 76/6; 76/16 der Gemarkung Grimmen.

#### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet dient der Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Aus diesem Grund für das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet definiert.

Es dient nach § 8 Abs.1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

#### Ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Im Gewerbegebiet ist nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zulässig, die die Orientierungswerte für Schallschutz Allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB und nachts 40 dB einhalten.

#### Nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Im Plangebiet der 3. Änderung des B-Planes ist im Bestand ein Handwerkerbetrieb / 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: ca. 10 Arbeitnehmer (die Anzahl der AN schwankt saisonal bedingt, wobei eingeschätzt wird, dass nicht mehr als max. 10 AN im Unternehmen tätig sein werden)

Betriebszeiten: 7.00 Uhr – 16.00 Uhr

Materialanlieferung: 5 – 7 Transporter / Woche mit etwa 10 min. Entladezeit (Entladungsstellplatz z.T. Straßenrand, Entladung erfolgt ohne technische Hilfsmittel wie Kran ect.)

PKW – Parkplatz: 4-5 Stellplätze

#### Firmenprofil

- Überwiegend erfolgen Montagearbeiten im Außendienst.
- Die anfallenden Werkstattarbeiten sind im Vergleich zu den Außendienstarbeiten untergeordnet.
- Bei anfallenden Werkstattarbeiten sind hier max. die Hälfte der AN im Einsatz.

#### 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 Dicktenhobel, 1 Kreissäge, 1 Bandsäge, 1 Bandschleifmaschine, 1 Kettenfräse, 1 Putzmaschine
- Montageraum mit 1 Glasleistensäge, 1 Kappsäge, 1 Luftdruckschrauber
- Kompressorraum mit 1 Kompressor
- Absauganlage für Werkstatt mit Absackanlage
- Farbnebelabsaugung



Der Tischlereibetrieb plant auf seinen firmeneigenen Flächen eine Erweiterung seiner Lagerkapazität. Der geplante Anbau der Tischlerei dient nicht einer Kapazitätserweiterung des Tischlereibetriebes, sondern zur Lagerung von Materialien und Fertigerzeugnissen. Zur Sicherung des Planungsrechts ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Mit der Änderung der Festsetzung im Bebauungsplan vom allgemeinem Wohngebiet zum Gewerbegebiet mit flächenbezogenen Schallleistungspegel, ist eine Erweiterung unter Einhaltung der Orientierungswerte für Schallschutz in allgemeinen Wohngebieten – tags 55 dB und nachts 40 dB zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung des vorhandenen Baugebietes als allgemeines Wohngebiet bleibt somit gewahrt. Es wird unter Berücksichtigung der o. g. Orientierungswerte auch durch die Erweiterung der Lagerkapazität des Handwerksbetriebes / Tischlerei ein ungestörtes Wohnen im Plangebiet gewährleistet. Der Tischlereibetrieb und die Größe des jetzt als Gewerbegebiet ausgewiesenen Plangeltungsbereiches prägt weder in quantitativer noch in qualitativer Hinsicht das Erscheinungsbild des Plangebietes. Somit ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung möglich.

#### Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Abs.1 BauNVO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8.

Für das Plangebiet 5 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt.

Damit wird die max. mögliche GRZ für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO um 10v.H. überschritten. Diese Überschreitung wird städtebaulich für vertretbar gehalten.

Mit der Planung wird die weitere gewerbliche Nutzung am Standort ermöglicht.

Grimmen ist eine wirtschaftlich schwache entwickelte Region.

Um jedoch den Weiterbetrieb des vorhandenen Tischlereibetriebes zu ermöglichen, ist eine derartige Aufwertung dieses Standortes zwingend notwendig.

Die gesamte Grundstücksfläche wird derzeit bereits als Gewerbegrundstücksfläche genutzt. Dabei erfolgt die Lagerung von Material auf einer Außenlagerfläche. Mit der geplanten Erweiterung wird diese Außenlagerfläche umbaut, so dass der städtebauliche Gesamteindruck des Grundstückes erhöht wird.

Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt. Dies entspricht der max. möglichen GFZ für ein allgemeines Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss anzuordnen ist.

Die Traufhöhe wird mit 4,15 m begrenzt. Diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen, die auch für das allgemeine Wohngebiet im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt sind.

## 6. Immissionsschutz

Auf der Grundlage der vorliegenden Schallschutzgutachten des Sachverständigenbüro Degenkolb vom 08.12.1995, welches noch ergänzt wurde durch ein Schallschutzgutachten vom Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) vom 18.07.2003 und 28.04.2004 wurde

nachgewiesen, dass durch den Betrieb des Tischlereibetriebes am Standort die Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB nicht überschritten werden. Für die Nachtstunden wurden keine Messungen vorgenommen, da die Tischlerei zu diesen Zeiten nicht arbeitet.

In den angrenzenden Wohngebieten ist somit ein störungsfreies Wohnen, sowie auch der Aufenthaltsschutz im Freien gewährleistet.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes (Baufeld 5) wird die Festsetzung getroffen, dass der flächenbezogene Schallleistungspegel von  $L_w = 58$  dB/qm nicht überschritten werden darf.

## 6. Grünordnung

Auf die Erstellung einer E/A – Bilanzierung wird verzichtet, da das Grundstück derzeitig bereits vollständig versiegelt ist und für gewerbliche Zwecke genutzt wird.

Grimmen, September 2004

Bürgermeister

