

STADT GRIMMEN

Bebauungsplan Nr. 2.2 - Am Stadtwald -
mit Örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte M 1 : 20.000

plankontor oldenburg
Nadorster Straße 139
W-2900 Oldenburg
Telefon 0441 / 98071-0
Telefax 0441 / 98071-90

INHALTSVERZEICHNIS

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

Anhang: Übersichtsplan zur Verkehrserschließung

Bearbeitungsstand: 16. September 1993

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. 2.2 - Am Stadtwald - aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 - Am Stadtwald - ist eine planungsrechtlich abgesicherte Erweiterung der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2.2 - 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. 2.2 - 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. Hierzu werden die empfohlenen Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan übernommen und planungsrechtlich festgesetzt.

2. Lage und Abgrenzung

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2 - Am Stadtwald - umfaßt ein Gebiet östlich der Bundesstraße B 194, südlich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 - Am Stadtwald -, westlich des Stadtwaldes und nordwestlich der Siedlung Appelshof. Im einzelnen sind die folgenden Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

34, 37, 38, 45 und 46

und zu gewissen Teilen:

32, 33, 35, 36 und 39

alle Flur 5, Gemarkung Grimmen, Stadt Grimmen.

In der Übersichtskarte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2 - Am Stadtwald - kenntlich gemacht.

3. Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Landes- und Regionalplanung in Mecklenburg-Vorpommern befindet zur Zeit noch im Aufbau. Seit Juni 1992 liegt nunmehr der Entwurf zum 1. Raumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern vor. An dieser Stelle sollen nunmehr die wesentlichen Aussagen, die im Zusammenhang mit diesem Gewerbegebiet stehen, wiedergegeben werden.

Die Stadt Grimmen ist demnach als Mittelpunkt mit Teilfunktionen festgesetzt. Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Dort, wo kein vollständig ausgebautes Mittelzentrum vorhanden ist, sollen Mittelzentren mit Teilfunktionen mittelzentrale Einrichtungen bedarfsorientiert vorhalten.

Die Bundesstraße B 194 und die Landstraße I.O 19, Richtung Rostock, sind als überregionale Straßenverbindungen festgesetzt.

Der Trassenkorridor für die geplante Bundesautobahn A 20 (Rostock, Richtung polnischer Staatsgrenze) verläuft in einer Entfernung von 5 - 10 km südlich von Grimmen. Darüber hinaus zweigt ein sogenannter "Rügenzubringer" im Bereich Grimmen in Richtung Norden (Stralsund) von der Autobahntrasse ab.

Die über Grimmen verlaufende Bahnstrecke Stralsund-Neubrandenburg-Berlin soll in das Inter-Regio-Netz integriert werden, wobei die Stadt Grimmen aber keinen Haltepunkt innerhalb dieses Netzes erhalten soll.

Die Trebelniederung, nördlich von Grimmen, ist als Raum mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege (Vorbehaltsraum) dargestellt.

Größere Bereiche nordwestlich, westlich und südwestlich von Grimmen sind als Raum mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung festgelegt.

Südlich und westlich von Grimmen sind weiterhin größere Bereiche als Raum mit größerem Anteil an landwirtschaftlich gut geeigneten Nutzflächen (Ertragsmeßzahl < 45) dargestellt.

Darüber hinaus wird in dem Textteil gesondert auf die Belange der Wirtschaft eingegangen. "In allen Teilen des Landes sollen so gute Standortbedingungen geschaffen werden, daß durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausreichend Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze geschaffen werden und die Wirtschaftskraft gestärkt wird. Insbesondere soll in den zentralen Orten die Infrastruktur so ausgebaut werden, daß diese Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung bilden. Dies gilt in verstärktem Maße für Ober- und Mittelzentren. Das vorhandene, ausbaufähige wirtschaftliche Potential der einzelnen Regionen ist zu entwickeln. Insbesondere bei der Erschließung neuer Gewerbegebiete sind die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

... Zur Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes sollen bedarfsorientiert ausreichend Gewerbestandorte bereitgestellt werden. Standorte von Betrieben des produzierenden Gewerbes mit überörtlicher Bedeutung sollen in der Regel zentrale Orte und geeignete Siedlungen im Zuge überregionaler Entwicklung sein, wobei nicht standortgebundene größere Industriebetriebe vorrangig in Ober- und Mittelzentren angesiedelt werden sollen. Die zentralen Orte sollen jeweils ihrer Funktion entsprechend so mit Infrastruktureinrichtungen ausgestattet werden, daß sie den Betrieben günstige Standortvoraussetzungen bieten. Die Belange von Natur, Umweltschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

... Neben dem Erhalt bestehender Betriebe kommt der Ansiedlung von Handwerksbetrieben, gerade zur Stärkung des Mittelstandes, besondere Bedeutung zu, womit auch Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum gegeben werden. In allen Orten ist eine bedarfsorientierte Versorgung mit Dienstleistungseinrichtungen des örtlichen Bedarfs, in zentralen Orten des überörtlichen Bedarfs, anzustreben. Bei allen Planungen und Maßnahmen sind bedarfsorientiert genügend Flächen für das Handwerk vorzusehen.

... Es ist darauf hinzuwirken, daß in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine räumlich ausgewogene und breit gefächerte Einzelhandelsstruktur erfolgen. In allen Gemeinden, insbesondere im ländlichen Raum, sollen ausreichend Einrichtungen der Grundversorgung in angemessener Erreichbarkeit erhalten bzw. gestärkt werden."

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. 2.2 - 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 abzuschirmen sind.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2 - Am Stadtwald - ist bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt worden. Es handelt sich um Außenbereichsflächen, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzt werden. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 - Am Stadtwald - an, der ebenfalls Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt.

3.4 Landschaftsplanung

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

3.5 Sonstige Planungen

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

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

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

Für die geplante südliche Randstraße von Grimmen wird z.Z. die Entwurfsplanung wie auch eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Die Genehmigung und Abstimmung dieses Vorhabens wird mittels Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Planungen anderer Art, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 - 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. 2.2 - Am Stadtwald - liegenden Flächen werden z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich durchweg dabei um Ackerland.

Südlich des Gewerbegebietes liegt in einiger Entfernung der Ortsteil Appelshof, mit einigen Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Betrieben.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2 - Am Stadtwald - keine besonders wertvollen Biotope oder Biotopstrukturen festzustellen. Die Bundesstraße B 194 verfügt über eine erhaltenswerte Baumallee (Linden).

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 Poggenborfer Trebel, die eventuell als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden soll.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet ist leicht bewegt, mit Höhen zwischen 11,00 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 gering mächtigen 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 und die Planstraße A 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 Arbeitstätten 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 zwei Tankstellen liegen im Bereich der Einmündung in die B 194. Einzelhandelsgeschäfte, Gaststätten und sonstige Einrichtungen befinden sich erst weiter in Richtung Stadtmitte.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet Am Stadtwald wird zur Zeit an die Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon, Kanal) angeschlossen.

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.

5. Inhalt und Auswirkungen der Planung

5.1 Bauliche Nutzung

Hauptziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 - 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. 2.2 werden nur Industriegebiete mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt, da aufgrund der relativen Nähe zur Wohnbebauung (Appelshof) und zum Stadtwald erhebliche Emissionen auszuschließen sind. Derartige

Betriebe sind an anderen, entsprechend besser geeigneten Standorten innerhalb des Stadtgebietes anzusiedeln. Die Beschränkungen erfolgen entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO. (Näheres s. Abschnitt 5.2 Immissionsschutz).

Eine Parzellierung der umfangreichen Industriegebietsfläche ist zur Zeit nicht geplant, da sie einem Investor überlassen werden soll.

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 bzw. in der Altstadt angesiedelt werden sollen. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung entsprechender Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Gewerbegebiete

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2 werden Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Aus Immissionsschutz Gesichtspunkten, insbesondere auch für die im Gewerbegebiet arbeitende Bevölkerung, sind in den Gewerbegebieten genehmigungsbedürftige Anlagen gem. 4. VO zur Durchführung des BImSchG nicht zulässig (vgl. hierzu auch Abschnitt 5.2).

Im Hinblick auf den Einzelhandel muß die erforderliche Stärkung des Ortskernes von Grimmen 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 Grund und Boden zuwiderlaufen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschosflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Unter Beachtung der Grenzlage zum Außenbereich wird die maximale Gebäudehöhe im GI mit 15 m, im GE mit 12 bzw. 15 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 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 sind möglich, soweit 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 abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt, 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 zur B 194, zum Stadtwald sowie insbesondere dort, wo Festsetzungen von Flächen, zum 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 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. 2.2 - 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 Industrie- und 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 in Anlehnung an die Abstandsliste des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen 1990, der für Mecklenburg-Vorpommern nicht verbindlich ist. 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.

Für das Industriegebiet GI 1 erfolgt bezüglich der Wohnbebauung in Appelshof (südlich der Gewerbeflächen) eine abgestufte Festsetzung, entsprechend der Abstandsklassen der Abstandsliste.

Darüber hinaus sind zur Gewährleistung von Schutzansprüchen der im Gewerbegebiet arbeitenden Bevölkerung in diesem keine genehmigungsbedürftigen Anlagen gemäß 4. VO zur Durchführung des BImSchG zulässig.

Verkehrslärm

Besondere Schallschutzmaßnahmen sind an der B 194 nicht notwendig. Das Verkehrsaufkommen auf der B 194 beträgt nach Zählungen der Stadt Grimmen 1991 und 1992 zwischen 7000 und 8000 Kfz pro Tag. Der Lkw-Anteil liegt in einer Größenordnung von 15% tagsüber und bis zu 10% nachts. Durch die Verkehrsbelastung ergeben sich im Bereich des Gewerbegebietes an der südlichen Baugrenze (35 m Abstand zur Straßenachse) bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel in Höhe von 65,7 dB(A) tags und 57,3 dB(A) nachts, in 50 m Entfernung betragen die Beurteilungswerte noch 63,1 dB(A) bzw. 54,7 dB(A). Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Gewerbegebiete liegen

bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts und werden somit schon in 50 m Entfernung eingehalten. Da eine Wohnnutzung nur als Ausnahme zulässig ist, kann diese geringfügige Überschreitung akzeptiert werden.

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.

Hinsichtlich möglicher Belastungen aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms stellen die Anpflanzungen längs 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.

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 emittierenden Anlagen (Industrie), Gewerbe- und Wohnsiedlungsbereichen sowie land- und forstwirtschaftlichen Flächen 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 Neuan siedlung 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 ein Staubschutz. Durch die zahlreichen Bepflanzungen ist zudem eine bessere Einpassung in das Landschaftsbild möglich.

5.3 Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung des gesamten 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 als Anhang).

Durch den vom Straßenbauamt Stralsund schon realisierten 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 Bebauungsplanes Nr. 2.2 - Am Stadtwald - eine weitere Anbindung an die Bundesstraße B 194 und somit auch an die südliche Randstraße der Stadt Grimmen vorgesehen.

Der durch die neue Linksabbiegespur auf der Bundesstraße notwendige zusätzliche Bedarf an privaten Grund ist bei der Planung berücksichtigt und die zusätzliche Fläche ist als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt worden. Für die Festsetzung einer schon bestehenden Verkehrsfläche des Bundes besteht aus planungsrechtlicher Sicht keine Notwendigkeit.

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 relativ 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 Radwegführung 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.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Fußgänger und Radfahrer ist zwischen der Wendeanlage der Planstraße H und der Planstraße L in Richtung Stadtmitte ein kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen.

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. Gemäß den Verfahrensvorschriften zur Bauordnung ist bei Handwerks- und Industriebetrieben ein Stellplatz je 50 - 70 qm Nutzfläche und bei Lagerräumen, Lagerplätzen, Ausstellungs- und Verkaufsplätzen 1 Stellplatz je 80 - 100 qm Nutzfläche erforderlich. Dies bedeutet, daß bei den geplanten Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2.2 durchschnittlich ein Stellplatz je 75 qm aller Voraussicht nach zu erstellen ist. Bei ca. 25 ha privater Gewerbeflächen und einer GRZ von 50 % ergibt sich eine mögliche Nutzfläche von ca. 12,5 ha. Bei voller Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen wären demnach ca. 1.600 - 1.700 Stellplätze auf privatem Grund notwendig. Genaueres wird aber jeweils bei den einzelnen Baugenehmigungen zu regeln sein. Darüber hinaus ist eine gewisse Anzahl von Stellplätzen auf den öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen, wozu ausreichend Platz im Seitenraum zwischen der Fahrbahn und dem kombinierten Geh- und Radweg vorhanden ist.

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 Trennkana-
lisation. Durch eine gute Einpassung der Straßen in die Topographie kann die Tiefen-
lage der Kanalisation auf das entwässerungstechnisch zulässige Maß reduziert werden.

Für die Abwasserentsorgung der Stadt Grimmen wird an zentraler Stelle eine neue Klär-
anlagen konzipiert, die aller Voraussicht nach 1995 in Betrieb gehen soll. Die Abwas-
serentsorgung 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 Ab-
sprache mit der unteren Wasserbehörde als Übergangslösung eine Fertigteilkläranlage
installiert bzw. das anfallende Abwasser in das bestehende Kanalnetz in der Greifswal-
der Straße eingeleitet werden.

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

Zwischenzeitlich liegt die Einleitgenehmigung in die Poggendorfer Trebel wie auch die
Genehmigung für das Auslaufbauwerk des ersten Regenrückhaltebeckens vor.

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 umfangrei-
chen 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 sicherge-
stellt werden (vgl. Abschnitt 5.6).

5.5 Infrastruktur

Die im Nordosten wie im Nordwesten des Planungsgebietes zu bauenden Regenrückhal-
tebecken, Absetzbecken und Gräben sollen zusätzlich die Funktionen einer öffentli-
chen Grünfläche übernehmen, wozu die Anlagen als Teiche konzipiert werden, die
ständig Wasser enthalten. Auf den Flächen sind zum Teil 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. 2.2 - 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 der Umfang der Bodenbewegung auf das notwendige Maß zu beschränken ist.

Oberflächenentwässerung, Grundwasserneubildung und Abflußverhältnisse

Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 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 möglichen 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 nur des Abflusses von den Dachflächen geschehen.

Dennoch soll die Beeinträchtigung insbesondere durch die restriktive Festsetzung der zu überbauenden und zu versiegelnden Grundstücksflächen minimiert werden. Bei maximaler Ausschöpfung der gegebenen Nutzungsmöglichkeiten 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 des Grasdaches als 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.

Für die Realisierung der gesamten Oberflächenentwässerung bedarf es der entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen.

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 Gewerbestandes gelegenen Biotopen vernetzt werden.

Unter anderem wird textlich festgesetzt, daß jeweils einheimische, stand-ortgerechte 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) und der Bundesstraße B 194 angrenzen. Damit soll der vorhandene Vegetationsbestand gesichert und ergänzt werden. Zur Ergänzung der Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sollte die Allee an der B 194 erhalten bzw. ergänzt und verlängert werden.

Zusätzlich wird noch für Fassaden mit einer lichten Höhe von über 5 m über Gelände eine Begrünung festgesetzt, um positive ökologische Wirkungen wie Wind- und Schallschutz, kleinklimatische und ästhetische Wirkung sowie Lebensraum für Tiere zu erzielen. Die Bepflanzung kann sowohl mit selbsthaftenden Kletterpflanzen wie auch mit sonstigen Kletterpflanzen, unter Zuhilfenahme von Kletterhilfen, erfolgen, wobei eine standortgerechte Pflanzenauswahl zu treffen ist (z.B. Nordseite Efeu, Südseite Wilder Wein).

6. Flächen- und Kostenangaben

Das gesamte Gewerbeflächenareal umfaßt eine Fläche von ca. 70 ha, wobei im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2 ca. 31 ha liegen.

Gesamtfläche	31,21 ha
Öffentliche Flächen	5,74 ha
- Straßenverkehrsflächen	1,19 ha
- Öffentliche Grünflächen	2,87 ha
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Oberflächenentwässerung)	1,68 ha
Private Flächen	25,47 ha
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	0,45 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.

7. 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.

8. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 - Am Stadtwald - öffentlich in der Zeit vom 11.03.92 bis zum 13.04.92 ausgelegt.

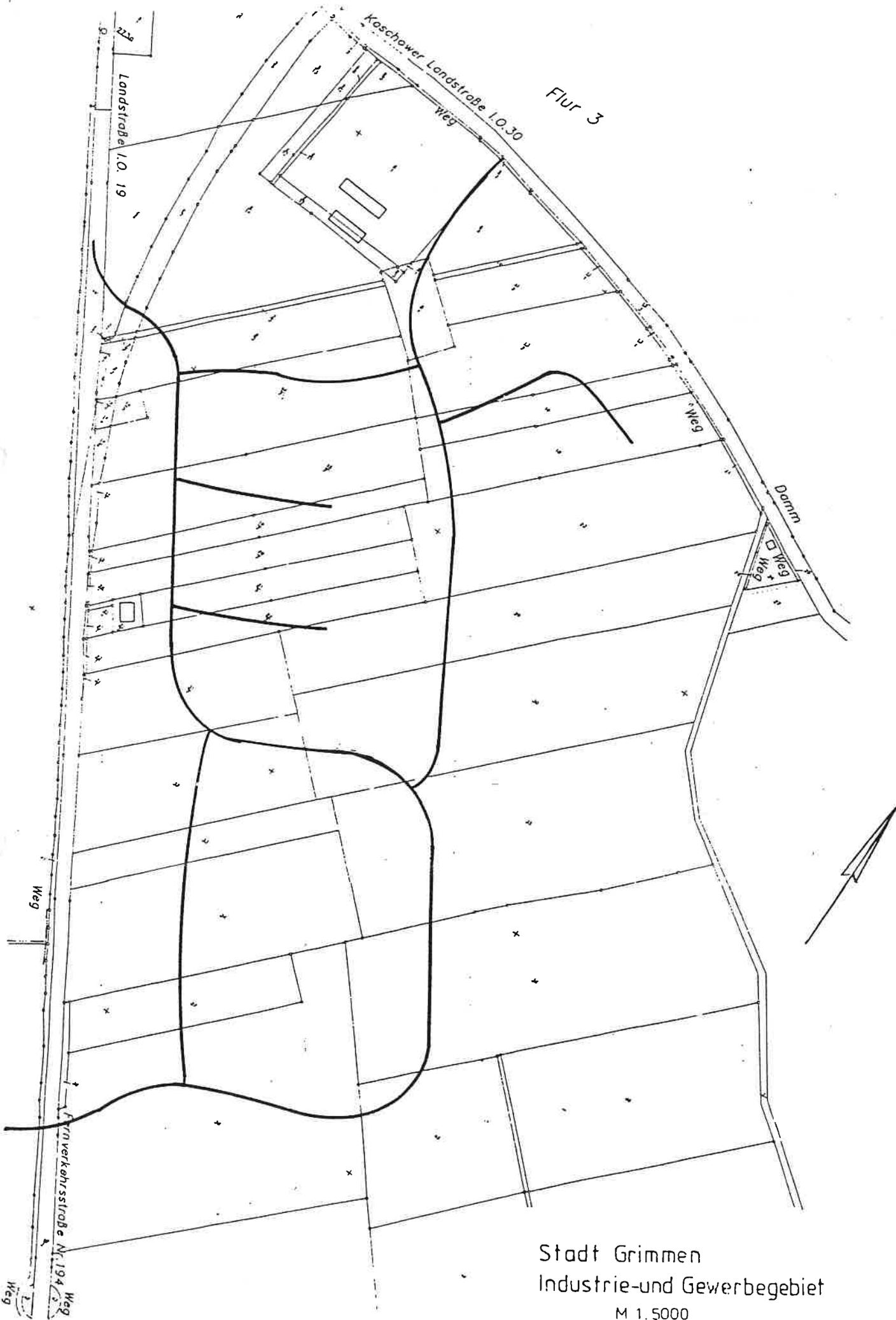
Grimmen, den 21.12.98

Der Bürgermeister

Diese Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grimmen zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 2.2 - Am Stadtwald - in der Sitzung am 26.01.93 beschlossen.

Grimmen, den 21.12.98

Der Bürgermeister



Stadt Grimmen
Industrie- und Gewerbegebiet
M 1.5000