

SATZUNG

3. Änderung zum Bebauungsplan Nr.2.2 Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ der Stadt Grömmen

für das Plangebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.2 Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ der Stadt Grömmen, südlich des Kaschower Dammes, nordwestlich der Bundesstraße 194 und des Ortsteiles Appelshof, auf den Flurstücken 33/10, 33/11, 33/12, 34/8, 37/12, 38/20, 38/22, 102, 103, (alt 33, 34, 37 und 38 anteilig), Flur 5 der Gemarkung Grömmen

Aufgrund des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S.594) wird die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Quelle: Foto Kraehmer

Übersicht

Stand: 22.12.2014

Teil B

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ der Stadt Grimmen wird im gemäß der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich der Punkt 3 der textlichen Festsetzungen (Teil B)

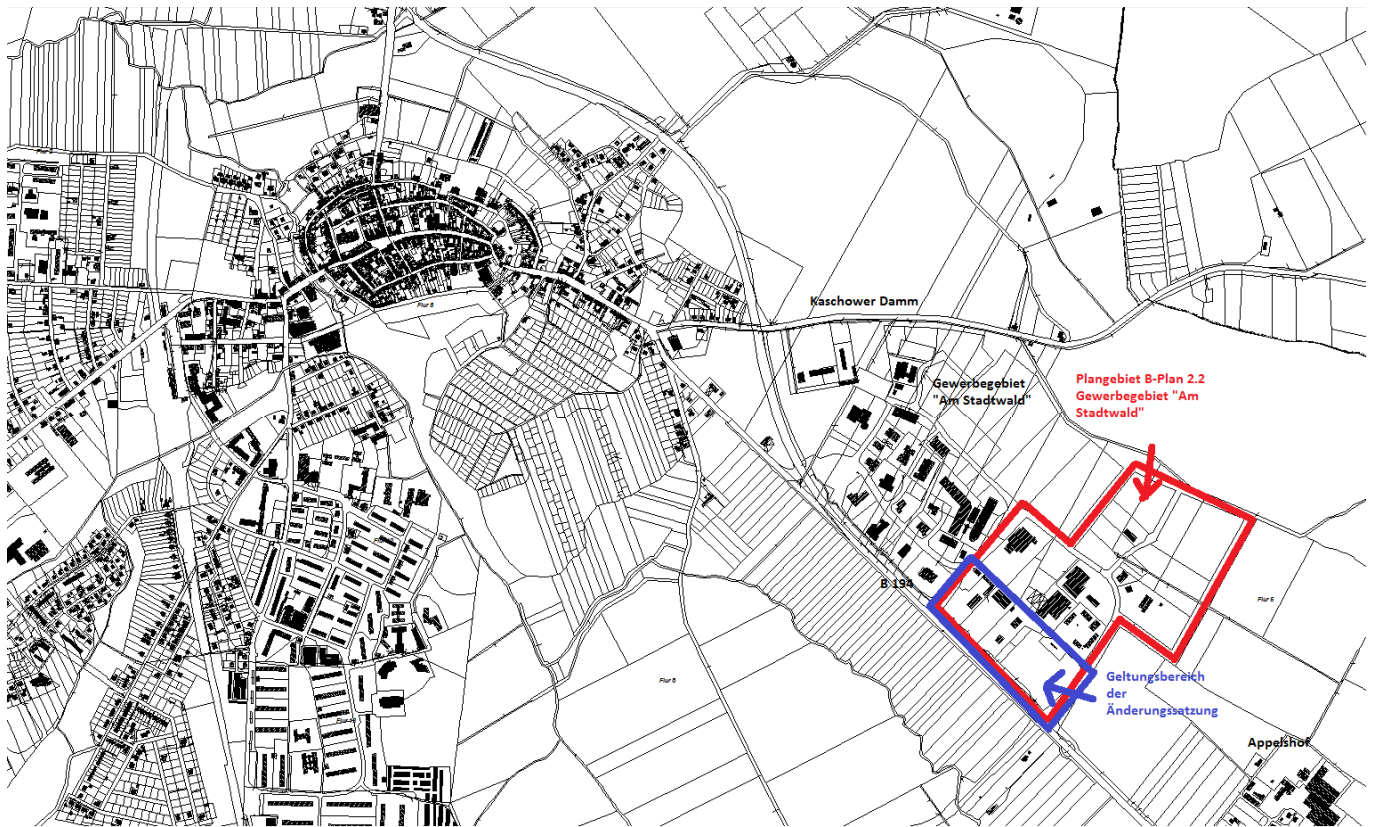
„Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen
Genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß 4. VO zur Durchführung des BImSchG sind im
Gewerbegebiet GE 1 nicht zulässig“

ersatzlos gestrichen.

BPlan Nr. 2.2 GE (rechtskräftig) ALT	3.Änderung BPlan 2.2 NEU
3. Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen Genehmigungsbedürftigen Anlagen gemäß 4. VO zur Durchführung des BImSchG sind im Gewerbegebiet GE 1 nicht zulässig	wird ersatzlos gestrichen

BEGRÜNDUNG

Lage im Raum



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte vom 15.09.2014

1. Geltungsbereich

Die 3. Änderung umfasst den südlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.2 Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ der Stadt Grimmen, ausgegrenzt nordöstlich durch die Planstraße H (Zum Rauhen Berg) und fortführend die als Geh- und Radweg gewidmete Verkehrsfläche.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ der Stadt Grimmen umfasst die Flurstücke 33/10, 33/11, 33/12, 34/8, 37/12, 38/20, 38/22, 102, 103, Flur 5 der Gemarkung Grimmen.

Die Planzeichnung und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

2. Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2.2 Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ der Stadt Grimmen wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB ist auch deshalb möglich, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Güter bestehen nicht.

Bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 Abs.2 und Abs.3 BauGB.

3. Planungsgrundlagen

Mit Ablauf des 11.10.2012 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen für wesentliche Teile des Territoriums rechtswirksam geworden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr.2.2 Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ der Stadt Grimmen ist in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt worden ist. Damit ist einzuschätzen, dass diese Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4. Bisherige Rechtsverhältnisse

Die Satzung zum Bebauungsplan Nr.2.2 Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ der Stadt Grimmen hat mit Datum vom 19. Oktober 1993 Rechtskraft erlangt.

Die 1. Änderung der Satzung zu diesem Bebauungsplan ist mit Wirkung vom 1. April 1997 rechtskräftig geworden.

Die 2. Änderung der Satzung trat mit Ablauf des 28. April 1998 in Kraft.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanung war die Erweiterung der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen (B-Plan 2.1 Gewerbegebiet „Am Stadtwald“) planungsrechtlich abgesichert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2.2 sind im südlichen Teil Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen und im nördlichen Teil Industriegebiete mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt, da aufgrund der relativen Nähe zur Wohnbebauung (Ortsteil Appelhof) und zum nördlich angrenzenden Stadtwald erhebliche Emissionen auszuschließen sind.

Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen sind aus Immissionsschutzgesichtspunkten auch deshalb festgesetzt, um die im Gewerbegebiet arbeitende Bevölkerung zu schützen.

Zur Vermeidung der Entstehung von Immissionskonflikten zwischen 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. 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.

5. Ziel und Zweck der Planung

Das Gewerbegebiet am Stadtwald ist zwischenzeitlich weitestgehend bebaut. Insbesondere die planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind bebaut und werden gewerblich / industriell genutzt.

Im Geltungsbereich der 3. Änderungssatzung befinden sich noch Bauflächen (ca. 2 ha), die derzeit noch nicht bebaut sind.

Bei der Vermarktung der Gewerbeflächen bzw. bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die im B-Plan derzeit festgesetzte Nutzungsbeschränkung hinsichtlich des Ausschlusses von Betrieben, die nach der 4. VO zur Durchführung des BImSchG genehmigungspflichtig sind, sehr stark einschränkend.

Planungswille der Stadt ist es, durch die Aufhebung dieser Festsetzung gewerbliche Nutzungen zuzulassen, die dem Regelungskatalog eines Gewerbegebietes entsprechen.

Mit der derzeit getroffenen Nutzungsbeschränkung sind auch gewerbliche Anlagen nicht zulässig, die zum Beispiel aufgrund der zu lagernden Stoffmengen unter die Genehmigungspflicht nach der 4. VO zur Durchführung des BImSchG fallen, obwohl von der Nutzung nachweislich keine Emissionen wie Lärm, Staub oder Gerüche ausgehen.

Es sind im Gewerbegebiet nur solche Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind, die im Einklang mit der von der Baunutzungsverordnung vorausgesetzten typischen Funktion dieses Gebietes stehen und nicht anderen Baugebieten ausdrücklich oder nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung zugewiesen sind. So gehören im Allgemeinen die nach § 4 ff BImSchG i.V.m. § 2 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen in GI- Gebiete. Nur *bei Nachweis einer atypischen Betriebsweise und der Vermeidung der für die Anlagen an sich typischen Störungen* können diese im *Einzelfall* zugelassen werden, soweit keine andere Regelung im Bebauungsplan getroffen wurde. Diese Regelung soll nun aufgehoben werden.

Mit der Aufhebung der Nutzungsbeschränkung sollen auf der Fläche im Geltungsbereich der 3. Änderungssatzung alle gewerblichen Nutzungen unter dem Gebot der Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung und Wohnbebauung im Ortsteil Appelshof zulässig sein.

Mit der Planung sind keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Umwelt verbunden. Die derzeit planungsrechtlich als Gewerbefläche bereits festgesetzten Flächen werden einer optimalen gewerblich Nutzung unter Beachtung des Schutzes der Umgebungsbebauung zugeführt.

6. Erschließung

- **Schmutz- und Regenentwässerung**

Die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Schmutz- und Regenentwässerung gilt als gesichert.

- **Trinkwasserversorgung**

Die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung gilt als gesichert.

- **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes gilt als gesichert.

Diese kann durch Hydranten gewährleistet werden.

Ein Hydrant bringt mindestens 48 m³/h Löschwasser.

Löschwasser für den Objektschutz wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen nicht vorgehalten und bereitgestellt, sondern nur für die Erstbrandbekämpfung.

- **Brandschutz**

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes sind bei der weiteren Planung folgende Belange zu beachten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.)

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet von mindestens 96 m³/h bis 192 m³/h je nach Bebauungsart ist in der weiteren Planung zu beachten, in der Erschließungsphase umzusetzen und nachzuweisen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radiuses von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

7. Sonstiges

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis ‚Anklam‘ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

Grimmen, 22.12.2014

Wildgans

Stadtrat