

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

M 1: 10.000

## Begründung

zur

# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14

der Stadt

## Sassnitz

Landkreis Rügen

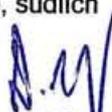
für das Gebiet

„Stadtmitte“

nördlich des Bahnhofes bzw. der Hauptstraße, östlich des Friedhofes bzw. der Lindenallee, südlich der Kreideberge und westlich der Stubbenkammerstraße.

Sassnitz, 08.04.02



  
Holtz  
Bürgermeister

## INHALT

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen	Seite 3
2. Geltungsbereich, Bestand	Seite 4
3. Planinhalt	Seite 5
3.1. Grundzüge der Planung	Seite 5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise	Seite 5
3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr	Seite 5
3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	Seite 6
3.5. Ver- und Entsorgung	Seite 6
3.6. Immissionsschutz	Seite 8
4. Flächenbilanz	Seite 9

(Anlage 1, Gegenüberstellung überbaubare Grundstücksflächen Alt/ Neu; Höhenbezugspunkte)

## 1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

### Planungserfordernis:

Der B-Plan Nr. 14 ist am 03.11.98 rechtskräftig geworden. Das entsprechende Aufstellungsverfahren hierzu wurde von 1995 bis 1998 durchgeführt und liegt bereits längere Zeit zurück.

Nach inzwischen erfolgter Beräumung von Altbestand auf nennenswerten Teilflächen und Herstellung der östlichen Verlängerung der Bachstraße werden aufgrund der örtlichen Nachfragesituation im Wohnungsbau Änderungserfordernisse bezüglich einzelner Festsetzungen deutlich, die die Grundzüge der bisherigen Planung berühren. Das allgemeine Planungsziel des B-Plans – die überwiegende Wohnbebauung der bestehenden innerstädtischen Brachen – bleibt dabei unverändert bestehen.

Zum Zwecke der Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Zoll-Liegenschaft wurde der Stadt ein Antrag zur Änderung der B-Plan-Festsetzungen vorgelegt, die im Wesentlichen eine großzügigere Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Wahrung der insgesamt zulässigen Überbauung beinhalten und die Möglichkeit einer Bebauung mit Einfamilienhäusern eröffnen sollen.

Gemäß § 1 Abs.2 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Zur Prüfung und Durchsetzung der privaten Planintentionen und zur Schaffung der dafür erforderlichen Rechtsgrundlage bedarf es nach §§ 30 der Aufstellung bzw. hier der Änderung des Bebauungsplans mit entsprechender Festsetzung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der örtlichen Verkehrsflächen.

Das Planungserfordernis ergibt sich weiterhin aus dem Umfang der vorgesehenen Änderungen, da die Koordination der im Plangebiet potentiell betroffenen Interessen anderer Eigentümer oder Betroffener nicht mehr - wie typischerweise bei einem Einzelbauvorhaben - dem Bauherrn allein im Wege einer Ausnahme oder Befreiung überlassen werden kann, sondern eine spezifische planerische Abwägung erfordert.

Am 09.04.01 wurde der Aufstellungsbeschluss zwecks Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 14 gefasst. In der Sitzung des Bauausschusses der Stadt Sassnitz am 01.08.01 wurde der Vorentwurf zum Zwecke der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der TöB gebilligt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgte nach Beschluss der Stadtvertretung vom 05.11.01 in der Zeit vom 23.11.01 bis zum 27.12.01. Die Änderungssatzung trat nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 08.04.02 am 24.04.02 in Kraft.

### Planungsziele:

Mit der Planänderung verbindet die Stadt Sassnitz die Absicht, die Errichtung von ca. 13 Eigenheimen auf dem Gelände der ehemaligen Zolldienststelle (Flst. 1/18 Teilfl. C der Flur 5) zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die verkehrliche Erschließungssituation sind entsprechend neu zu ordnen.

### Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 ist nach § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz entwickelt. Eine Genehmigung oder Anzeige ist deshalb aufgrund § 10 BauGB und § 5 AG-BauGB M-V i.V.m. § 1 AnzVO v. 05.02.98 nicht erforderlich.

## **2. Geltungsbereich, Bestand**

### **Geltungsbereich:**

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 14 betrifft den Teilbereich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 14, welcher durch eine rote Balkenlinie eingegrenzt ist (östlich des Friedhofes an der Waldmeisterstraße und nördlich des Bahngeländes). Die erste Änderung umfasst Änderungen in Teil A (Art d. Nutzung, Maß d. Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche) und in Teil B (Nr. 2.2. Höhenbezugspunkt) der Satzung.

### **Bestand:**

Das Plangebiet (Geltungsbereich der Änderung) ist durch die Waldmeisterstraße primäreschlossen. Das Gelände östlich der Waldmeisterstraße wird nördlich der Bahnanlagen noch durch eine Kleingartensparte genutzt. Die nördlich angrenzende Fläche stellt sich nach vollzogener Beräumung der Altsubstanz als Brache dar.

### **Altlasten:**

Altlasten oder Altlastenverdachtsstandorte sind im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht bekannt

### **Baugrund:**

Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14 ist durch eine terrassenförmige Topographie mit starkem Gefälle nach Süden gekennzeichnet.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im gesamten Geltungsbereich überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Der Schichtverband ist durch Eiseinwirkung stark gestört. Eingepresste Kreidestollen können bei Wasseraufnahme und Erschütterungen zu Gefügeveränderungen beitragen.

### **Trinkwasserschutz:**

Der obere Grundwasserleiter ist unter geologisch gestörten Deckschichten verbreitet und daher vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ ungeschützt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

### **Bodendenkmalschutz:**

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch können bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund oder die Fundstelle bis zum Eintreffen des LA f. Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem LA f. Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des LA bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1. Grundzüge der Planung**

Mit der 1. Änderung werden die bisherigen Grundzüge der Planung berührt.

Die Fläche östlich des Friedhofes, im Bereich der ehemaligen Zollbaracken und der Gärten wird nunmehr durch zwei Stichwege erschlossene. Die Planintention 'zweigeschossige Stadthäuser' ist nach wie vor im Baugebiet WA 3 umsetzbar, ist jedoch nicht Festsetzungsgehalt der Satzung für den Teilbereich des ehem. Zollgrundstücks. Hier soll nunmehr eine Wohngruppe aus Einfamilienhäusern entstehen (Einzel- und Doppelhäuser). Der Ausblick für die bestehenden Wohnnutzungen auf die Prorer Wieck wird aufgrund des terrassenförmigen Geländes teilweise erhalten; die Sichtkorridore werden aufgrund einer engeren und nunmehr 3-reihigen Bebauung im Änderungsbereich jedoch gegenüber der bisherigen Planfassung eingeschränkt.

#### **3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise:**

##### Art der Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung bleibt durch die 1. Änderung des B-Plans unverändert (WA 2, 3).

##### Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl beibehalten.

Die Bauhöhe wird im Baugebiet WA 2 um 0,5m auf 9 m erhöht. Damit soll die Errichtung von Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dach entsprechend den Planungszielen ermöglicht werden.

Als Höhenbezug für die festgesetzten Höhenmaße (Traufhöhe, Oberkante) wird die zum Vermessungszeitpunkt (01.10.01) auf dem Baugrundstück anstehende Geländeoberfläche festgesetzt. Zur Vermeidung einzelner tiefliegender Grundstücke (v.a. südöstl. der Wendeanlage Planstr. B 1) wird abweichend davon im Baugebiet WA 2 eine Anhebung der Bezugshöhe auf 47, 4 m zugelassen.

##### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem Änderungsbereich durch Baugrenzen als Einzelbaufenster neu festgesetzt. Die Neufestsetzung folgt der geänderten Planungsintention hinsichtlich der Ermöglichung einer Einfamilienhausbebauung in dem Baugebiet WA 2. Die offene Bauweise bleibt unverändert Gegenstand der Planung. Die Bauweise wird durch Festsetzung in Teil A beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser. Die bisher verfolgte planungsrechtliche Sicherung von Sichtkorridoren wird damit grundsätzlich beibehalten. Die Sichtkorridore werden jedoch verengt.

#### **3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr**

##### Fließender Verkehr

Der Änderungsbereich ist verkehrlich primärererschlossen.

Die innere Verkehrserschließung des Änderungsbereiches östlich des Friedhofes erfolgt durch zwei Stichstraßen. Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 5,25 m verkehrsberuhigt festgesetzt. Diese Breite erlaubt bei einer Ausbaubreite von 4,75 m und je 0,25 m Bankettstreifen den Begegnungsfall Lkw/Pkw (EAE 85, Bild 14, 19). Beide Stichstraßen sind mit Wendehämmern vorgesehen. Der Wendehammer in der Planstraße B 1 erlaubt das 3-zügige Wenden für Pkw und Lkw (16t) bis 8,00 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr). Der Wendehammer in der Planstraße B 2 erlaubt das 3-zügige Wenden für Lkw (22t) bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr) und enthält einen Wendekreis für Pkw.

Für die Belange der Müllentsorgung werden an der Einmündung beider Stichstraßen in die Waldmeisterstraße Bereitstellungsflächen für Müllbehälter als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, da die künftigen Grundstücke ohne Rückwärtsfahren des Müllfahrzeuges nicht erreicht werden können (sh. auch Pkt. 3.5.)

Die Planstraße B 2 wurde nach Verlagerung der Planstraße B 1 neu in die Planung aufgenommen, um nachhaltig eine Erschließbarkeit für die Baufelder des Baugebietes WA3 zu sichern.

Aufgrund der geringen Breite der Planstraßen B1, B2 kommt eine Bepflanzung des Straßenraumes mit Bäumen nicht in Betracht, um den unterirdischen Bauraum als Trassenkorridor für die erforderlichen Versorgungsmedien freizuhalten.

Auf die Forderungen der Verwaltungsvorschrift zur StVO beim Ausbau der verkehrsberuhigten Bereiche wird hingewiesen. Geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen sollen die Ausprägung der Straßen mit überwiegender Aufenthalts- und Erschließungsfunktion und untergeordneter Bedeutung des Fahrzeugverkehrs gewährleisten. Soweit das Zeichen 325 („verkehrsberuhigter Bereich“) zur Anwendung kommen soll, ist darüber hinaus auf niveaugleichen Ausbau der Gesamtfläche mit Berücksichtigung des Parkraumbedarfs zu achten. Bei Beschilderung mit dem Zeichen 247.2-40 („Zone 30“) sind keine gesonderten baulichen Maßnahmen erforderlich.

Ein Beschilderungs- und Markierungsplan ist der Straßenverkehrsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

#### Ruhender Verkehr

Die Stellplatzflächen im Baugebiet WA 3 werden neu nach Süden an die Planstraße B 2 angeschlossen, da die bisher unmittelbar auf der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufende Planstraße mit der Planänderung aufgehoben wird.

Eine Stellplatzfläche, die bisher in der Nordwestecke des Baugebietes WA 2 vorgesehen war wird aufgehoben. Sie ist aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption (Einfamilienhausbebauung) entbehrlich; die Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken untergebracht. Da in einem Bau Feld ein Gebäude mit mehreren Wohnungen vorgesehen ist, wird der hier komprimierte Stellplatzbedarf als gesonderte Fläche nördlich der Planstraße B 1 ausgewiesen.

Die notwendigen Stellplätze können auf dem sonstigen Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Teil B Nr. 3.1.3. sieht diese Möglichkeit bereits vor.

#### 3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 14 ist ohne Auswirkungen auf Natur und Landschaft und Grünordnung. Die Satzung bezieht sich auf Flächen, für die durch rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Baurecht besteht, Art der Nutzung und Grundflächenzahl als wesentliche Eingriffsfaktoren bleiben unverändert.

Hingewiesen wird auf die Verbotstatbestände des § 20f BNatSchG (Verbot u.a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten, Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten., Verbot des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.).

Der Geltungsbereich des Ursprungsplans (B-Plan Nr. 14) war nach seinem Zustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens nahezu vollständig dem Naturhaushalt entzogen (§ 34 BauGB). Mit der durch den B-Plan vorgesehenen Neuordnung des Gebietes und der neuen Nutzung (Wohnen) sind zusätzliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht verbunden. Eine naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzpflicht nach §§ 8, 8a BNatSchG aus Gründen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestand damit nicht. Dementsprechend sind auch keine Vorkommen besonders geschützter Arten erfasst worden.

Sollten im Zuge der Bautätigkeit im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 14 Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, gelten die o.g. Verbotstatbestände unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen.

#### 3.5. Ver- und Entsorgung der Baugebiete

Für die stadttechnische Erschließung der Bauflächen sind neue Anlagen zu errichten. Dies gilt für die Versorgung mit Gas und Wasser wie für die Ableitung von Oberflächenwasser bzw. die Schmutzwasserabfuhr. Dabei kann bei allen Medien an die in der Waldmeisterstraße angeschlossen werden. Sämtliche öffentlichen Versorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen verlegt. Ist dies nicht möglich, sind den Versorgungsträgern entsprechende Grunddienstbarkeiten für Leitungstrassen zur Verfügung zu stellen.

Auf mögliche bahneigene Kabel, Be- und Entwässerungsleitungen, Bahngräben und Tiefenentwässerungen auch außerhalb der Anlagen der DB AG wird hingewiesen.

Sollten Umverlegungen von unterirdischen oder sonstigen Leitungen notwendig werden, sind die damit entstehenden Kosten vom Verursacher zu tragen.

Wasserver- und -entsorgung:

Die wasserwirtschaftliche Erschließung obliegt dem Zweckverband (ZWAR) und ist mit diesem zu regeln.

Die Wasserversorgung wird über das vorhandene Leitungssystem des ZWAR in der Waldmeisterstraße gewährleistet.

In Sassnitz wird derzeit eine Trennkanalisation aufgebaut. Die Entwässerung der Baugebiete ist demgemäß im Trennsystem zu planen. Das Schmutzwasser soll nach Norden über die Waldmeisterstraße abgeführt werden. Für die Anschlussstrasse wird ein Leitungsrecht zugunsten des ZWAR an der Süd- bzw. Ostgrenze des Flst. 1/2 so festgesetzt, dass der Bereich WA 2 entwässert werden kann, ohne die derzeit noch bestehende Gartenkolonie zu berühren. Aufgrund der Höhenlage der Baugebiete WA 2, 3 gegenüber dem Verlauf der Waldmeisterstraße ist für die Schmutzentwässerung ein Drucksystem erforderlich. Altanlagen zur Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den vorgesehenen Bauflächen sind so zurückzubauen, außer Betrieb zu nehmen oder erforderlichenfalls in die neuen Anlagen einzubinden, dass die bestehende Ver- und Entsorgung Dritter nicht unterbunden wird.

Gem. § 38 (1) LWaG M-V bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und die Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entspr. § 108 (1) g des LWaG M-V durch den ZWAR beim StAUN zu beantragen.

Zur Regenentwässerung ist festzustellen, dass die vorhandenen Systeme in der Waldmeisterstraße die im Geltungsbereich zu erwartende Niederschlagsspende (ca. 44,58m l/s – s.u.) nicht aufnehmen können, da derzeit keine ausreichende Vorflut besteht. Die vorhandene RW-Leitung DN 200 entwässert in ein Gerinne der Deutschen Bahn AG; die dazu erteilte Einleitgenehmigung ist bzgl. der Einleitmenge ausgeschöpft. Seitens des Zweckverbandes wird nur eine Versickerung oder anderweitige RW-Verwendung gesehen.

Ein Bodengutachten bestätigt eine für das Plangebiet ausreichende Versickerungsfähigkeit. Vorgesehen ist deshalb eine Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen über Sickerpipes DN 300 und eine Sammlung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen mit Versickerung. Dies kann als erlaubnisfreie Gewässerbenutzung nach § 33 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gewertet werden. Für diese Entwässerungslösung entfällt die Abwasserbeseitigungspflicht des ZWAR (§40 (3) LWaG M-V).

		Abflussbeiwert	Berechnungsregen	Q <sub>R15</sub>
Bebaute Fläche	3.489,54 m <sup>2</sup>	1,0	100 l/s ha	34,90 l/s
Straßenverkehrsfläche	1075,48 m <sup>2</sup>	0,9	100 l/s ha	9,68 l/s
				<b>44,58 l/s</b>

Löschwasser: Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über das bestehende Hydrantensystem. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

Zur stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung des Baugebietes ist mit dem ZWAR und der Stadt Sassnitz ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Elektroenergieversorgung:

Ein Anschluss der Bauflächen an das Versorgungsnetz der e.dis ist durch Erweiterung der Mittel- und Niederspannungsanlagen möglich.

Im gesamten Plangebiet befinden sich auch innerhalb der Bauflächen eine Vielzahl von Niederspannungs-Versorgungs- und Anschlussleitungen (Kabel). Diese Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- oder überbaut werden. Bei Baufreimachungserfordernissen sind die Leitungen zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Notwendige Kabelverteiler und ggf. Trafo's können in den Baugebieten gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Gasversorgung:

Für die Baugebiete besteht die Anschlussmöglichkeit an die Erdgasversorgung.

Dazu ist eine Leitungstrasse nach DIN 1998 im Abstand von 2,5 m von Bäumen freizuhalten.

#### Abfallentsorgung:

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass für jedes Objekt im Geltungsbereich sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung grundstücksbezogen eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle sind gem. AbfG, Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz MV, und der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Rügen zu entsorgen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschutt-aufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Standorte von Abfallsammelbehältern sind so auszubauen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferansammlungen bzw. -vermehrung nicht begünstigt werden.

Die Anforderungen an Anzahl und Erreichbarkeit der Abfallbehälter sind mit dem kommunalen Umweltamt abzustimmen. Die verkehrstechnische Erreichbarkeit der Bereitstellungsplätze ist ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Für die Baugebiete WA 2, 3 ist eine hinreichende Erreichbarkeit für Müllfahrzeuge nur mittels Wendehämmer (Rückwärtsfahrt) gegeben. Daher werden an der Waldmeisterstraße Bereitstellungsplätze für Müllbehälter als Nebenanlagen festgesetzt. Die Nutzung dieser Bereitstellungsplätze ist rechtlich zu sichern.

Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht ausreichend durch Müllfahrzeuge erreichbar sind, müssen ihre Müllbehälter am Entsorgungstag eigenverantwortlich zum Bereitstellungsplatz transportieren.

#### Telekommunikation:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Dt. Telekom AG. Vor Tiefbaubeginn ist eine Anlageneinweisung erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich sollen der Dt. Telekom AG mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

### **3.6. Immissionsschutz**

Die in der bisher rechtskräftigen Planfassung enthaltenen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung bleiben unverändert gültig.

Die Lärmimmissionssituation aufgrund des Bahnhofsbetriebes wurde anhand aktueller Daten einer Neubewertung unterzogen. Dabei wurde die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zugrunde gelegt.

Entsprechend dem aktuellen Fahrplan der Deutschen Bahn AG sind am verkehrsintensivsten Wochentag 36 Zugbewegungen in der Zeit zwischen 3:45 Uhr und 0:20 (21 Stunden/d) zu berücksichtigen.

$n_i = 1,7$  - mittlere Anzahl der Züge/h

$l_i = 70$  m - mittlere Zuglänge

$p_i = 95$  % - es verkehren zu 95% schiebgebremste Züge

Auf der Strecke werden Regionalbahnen, bestehend aus Triebfahrzeug und 2 Doppelstockwagen, eingesetzt. Die Geschwindigkeit beträgt im Einfahrtbereich des  $v_{max} = 40$  km/h und vermindert sich im Bahnhofsbereich auf unter 20 km/h. Rangiervorgänge sind nicht erforderlich, da der Zug als Wendezug verkehrt. Die Gleise im Bahnhofsbereich befinden sich in gutem Zustand. Der Abstand der Baugebiete zum Gleis / Bahnsteig beträgt ca. 60 m bei einem Höhenunterschied von  $\varnothing$  6 m.

Der Beurteilungspegel  $L_r$  von einem Gleis wird gem. DIN 18005 wie folgt berechnet:

$$L_r = L_{m,E} - dL_S + dL_K$$

$$L_{m,E} = 51 \text{ dB} + dL_I + dL_V + dL_D + dL_F = 45 / 39 \text{ dB}$$

(entsprechend auf Streckenabschnitt mit  $v_{\max} = 50/20 \text{ km/h}$ )

- $dL_I = 0,75 \text{ dB}$  - Berücksichtigung der mittleren Zuganzahl je Stunde und der Zuglänge
- $dL_V = -7,96/- 13,98 \text{ dB}$  - Berücksichtigung der mittleren Geschwindigkeit ( $v = 50 / 20 \text{ km/h}$ )
- $dL_D = 1,29 \text{ dB}$  - Berücksichtigung des Anteils schiebengebremsster Züge
- $dL_F = 0$  - Korrektur zur Berücksichtigung der Zugart

- $dL_S = 5 \text{ dB}$  - Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände und Höhenunterschiede
- $dL_K = 0$  - „Bonus“ für freie Strecken

$$L_r = 45 / 39 - 5 = 40 / 34 \text{ dB(A)}$$

Die DIN 18005 empfiehlt für Allgemeine Wohngebiete folgende schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen: 55 dB (tags), 45 dB (nachts). Diese werden sowohl im Einfahrtbereich als auch im Bahnhofsgelände eingehalten.

#### 4. Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	Flächengröße (m <sup>2</sup> )
1.	WA 2	5.485,27
2.	WA 3	3.238,57
3.	<b>Bauflächen (netto)</b>	<b>8.723,84</b>
4.	Planstraße B1 (verkehrsberuhigt)	585,57
5.	Planstraße B2 (verkehrsberuhigt)	697,55
6.	Planstraße (Fußweg)	31,36
7.	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1314,48</b>
8.	private Spielplätze	616,75
9.	Grünflächen privat	616,75
10.	<b>Gesamtflächen (Brutto)</b>	<b>10.655,07</b>

