

Begründung

zur Satzung über die 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/93 der Stadt Warin – Bebauungsplan Ziegelberg -

Landkreis Nordwestmecklenburg

für folgenden Bereich:

- begrenzt durch:**
- im Norden durch die nördlich der Planstraße A anschließende Wohnbebauung bzw. das festgesetzte Wohnbauland
 - im Süden durch die Straße nach Klein-Labenz
 - im Westen und Osten durch die von der Straße nach Klein-Labenz abzweigenden Zufahrten zum Bebauungsplangebiet

- Entwurf -

Dezember 2007

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung / Rechtliche Grundlagen
2. Städtebaulicher Planinhalt
 - 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches
 - 2.2 Begründung der Änderungen
 - 2.3 Zusammenstellung der Änderung der Darstellung der baulichen Nutzung
3. Arbeitsvermerk

Anlage:

Auszug aus dem Geräusch-Immissionsschutznachweises, Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Rostock

1. Erfordernis der Planaufstellung / Rechtliche Grundlagen

In der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 1/93 ist der Baublock 2 als Mischgebiet (§6 BauNVO) als Puffer zwischen dem nördlich anschließenden Wohngebiet Ziegelberg und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die städtebauliche Gestaltungsabsicht war, durch die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen von Wohnen und Gewerbe einen funktionellen Übergang von gewerblichen Bauflächen südlich der Straße nach Klein-Labenz zum Wohngebiet Ziegelberg zu schaffen.

Im Zuge der Besiedlung des Gebietes zeigte sich, dass die Bauflächen im Baublock 2 für gewerbliche Nutzungen und Freizeitanlagen sehr nachgefragt sind, eine Nachfrage von Bauflächen für eine Wohnnutzung jedoch nicht vorhanden ist. Es ist nicht absehbar, dass eine für ein Mischgebiet notwendige Besiedlung der Restflächen des Baublockes 2 durch Wohngebäude erfolgen wird, da die Stadt Warin höherwertige Wohnbauflächen anbieten kann. Dieser Entwicklung gegenüber steht die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen von bereits am Standort angesiedelten Unternehmen in diesem Bereich.

Die Stadt Warin verfolgt daher die Umwidmung der Bauflächen im Baublock 2 des Bebauungsplanes 1/93 von einem Mischgebiet (§6 BauNVO) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO). Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes für das nördlich angrenzende Wohngebiet Ziegelberg werden mit dem Bebauungsplan die notwendigen Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes auf Grundlage eines Immissionsschutzgutachtens getroffen. Die Bauflächen im Baublock 2, künftig den Baublöcken eGe 2.1 bis eGe 2.4 sind daher künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet anzusprechen. Die neue Baublockbildung wird von der aus dem Lärmschutzgutachten abgehobenen Zonierung übernommen.

Der bereits im wirksamen Bebauungsplan festgesetzte Grundsatz, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Betrieben mit Nachtarbeit ausgeschlossen ist, bleibt unverändert bestehen.

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird der Straßenquerschnitt der Planstraße A nördlich der Baublöcke 2.1 bis 2.4 geändert. Es kommt zu einer Verringerung des Querschnittes und zu einer geringfügigen, maximal 4 m, Erweiterung der Gewerbegebietsfläche nach Norden.

Da die geplanten Änderungen die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berühren, wurde die Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), einschl. aller gültigen Änderungen, als vereinfachte Änderung vorgenommen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Im Folgenden wird nur auf die vorgenommenen Änderungen der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes eingegangen. Diese Begründung gilt nur in Verbindung mit der ausgefertigten Fassung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/93 der Stadt Warin, einschl. aller bisher wirksamen Änderungen.

2. Städtebaulicher Planinhalt

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Baublock 2 im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Das Gebiet wird begrenzt durch

- im Norden durch die nördlich der Planstraße A anschließende Wohnbebauung bzw. das festgesetzte Wohnbauland
- im Süden durch die Straße nach Klein-Labenz
- im Westen und Osten durch die von der Straße nach Klein-Labenz abzweigenden Zufahrten zum Bebauungsplangebiet

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 305/1, 305/3, 305/4, 305/5, 305/6, 305/10, 305/12, 305/13, 309/2, 309/4, 309/60, 309/61, 310/116 und Teilflächen aus den Flurstücken 305/8, 309/62 und 285/6

der Flur 4
der Gemarkung Warin.

2.2 Begründung zu den Änderungen

Die Bauflächen im Baublock 2, künftig Baublöcke 2.1 bis 2.4, werden als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Dabei wird ebenso wie bereits für das umzuwandelnde Mischgebiet entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Um ungewünschte Entwicklungen innerhalb des Gebiets auszuschließen und zum Schutz des angrenzenden Wohnbaugebietes, wird mit der Erweiterung der Festsetzung 1.2 im Teil B: Text ebenso, wie bereits mit der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes für das umzuwandelnde Mischgebiet festgesetzt, dass entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO, die für Gewerbegebiete mögliche ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO für den Baublock 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Zur Sicherung der Wohnqualität am Standort Ziegelberg werden mit der neuen Festsetzung 5. im Teil B: Text festgesetzt:

Für den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich in den Baublöcken 2.1 bis 2.4 wird festgesetzt, dass eine gewerbliche Nutzung tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nur zulässig ist, wenn deren Geräusche die nachfolgend benannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) nicht überschreiten:

Gewerbegebietsfläche	Emissionskontingente tags
eGe 1	55 dB(A)/m ²
eGe 2	55 dB(A)/m ²
eGe 3	57 dB(A)/m ²
eGe 4	55 dB(A)/m ²

Mit dieser Festsetzung ist im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten gesichert, dass sich die Immissionsschutzgrenzwerte eingehalten werden.

Im Wortlaut des Teils B: Text werden sinngemäß die vorher für den Baublock 2 als Mischgebiet geltenden Festsetzungen auch für den nunmehr als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Baublöcke 2.1 bis 2.4 festgesetzt.

Dies betrifft die Festsetzung 2.5 Höhe von Zäunen und
die Festsetzung 4. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Geschossigkeit von Gebäuden, zur maximalen Traufhöhe, und zu den maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen bleiben für die Bauflächen unverändert. Damit bleibt gesichert, dass in diesem Bereich des Bebauungsplanes keine Veränderungen bzgl. der baulichen Dichte und der Ortsbildentwicklung gegenüber den bisherigen Rahmenbedingungen erfolgen werden.

Bezüglich der zulässigen Bauweise wird in den Baublöcken 2.3 und 2,4 die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m. Diese Festsetzung erfolgt, um konkreten Bauvorhaben am Standort bereits ansässiger Firmen, eine Erweiterung am Standort zu ermöglichen. Da die max. Grundflächenzahl und die max. zulässigen Höhen der Gebäude nicht geändert werden, wird diese Veränderung, auch unter Beachtung der topografischen Verhältnisse, keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für das Wohngebiet und das Ortsbild erzeugen.

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird der Straßenquerschnitt der Planstraße A nördlich der Baublöcke 2.1 bis 2.4 geändert. Es kommt zu einer Verringerung des Querschnittes und zu einer geringfügigen, maximal 5 m, Erweiterung der Gewerbegebietsfläche nach Norden. Damit wird Bezug genommen auf die vorhandene Flurstücksstruktur südlich der Straße und die vorhandene Bebauung. Der neue Straßenquerschnitt der Straße A1 ist auf der Planzeichnung dargestellt. Der Fahrbahnbereich wird von 5,50 m auf 4,75 m verringert. Dies ist in diesem Bereich des Plangeltungsbereiches, der verkehrlich durch die Wohnfunktion bestimmt bleibt angemessen. Ein separater Gehweg von 1,50 m bleibt erhalten. Die bisher auf der Nordseite der Straße ausgewiesene Begrünung der Straße im öffentlichen raum wird entfallen. Dies wird im Ortsbild keine negativen Auswirkungen haben, da die vorhandenen und künftigen Wohngrundstücke stark begrünt sein werden. An der Südseite der Straße bleibt eine Straßenraumbegrünung vorhanden.

Mit der Umwandlung von bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen in Gewerbegebietsflächen wird den heutigen Anforderungen an die Entwicklung des Gebietes Rechnung getragen. Die einschränkenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzung zum Immissionsschutz für den Baublock 2 sichern, dass die das Gebiet insgesamt bestimmende Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird.

2.3 Zusammenstellung der Änderung der Flächenbilanz

Durch die vorgesehenen Änderungen kommt es zu folgenden Darstellungen der Änderung der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Straßenverkehrsfläche	-	881 m ²
Mischgebietsflächen	-	18.166 m ²
Gewerbegebietsflächen	+	18.166 m ² + 881 m ² = + 19.047 m ²

3. Arbeitsvermerk

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtvertretung Warin am beschlossen.

Warin, im Dezember 2007

Gossel
Bürgermeister

Anlage:

Anlage:

Auszug aus dem Geräusch-Immissionsschutznachweises, Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Rostock

Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH

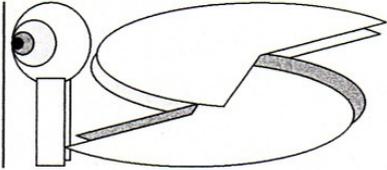
Bauakustik – Raumakustik – Schallschutz

Beratende Ingenieure, VBI

Schallschutz-Prüfstelle Nr. VMFA-SPG-108-97-MV

Messstelle nach § 26 BImSchG

ö. b. u. v. Sachverständige für Schallschutz, Bau- und Raumakustik



Schalltechnische Begutachtung

Auftrag Nr.: 2379

2. Ausfertigung

Rostock, den 22. November 2007

Betrifft: 4. Änderung des B-Planes Nr. 1/93 der Stadt Warin;
Bebauungsplan Ziegelberg

**- Rechnerischer Nachweis des Geräusch-
Immissionsschutzes der Nachbarschaft -**

Auftraggeber: Stadt Warin
Am Markt 1
18417 Warin

Stadtplaner: Architekturbüro Bürger
Herr Wolfgang Bürger
Mozartstraße 17
19053 Schwerin

**Zeitpunkt der
Ortsbesichtigung:** 05. November 2007

Dieser Bericht besteht aus 22 Seiten und 3 Anlagen mit 12 Seiten.



1 Aufgabenstellung und Zusammenfassung

Die Stadt Warin hat die Erarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/93, Bebauungsplan Ziegelberg, beim Stadtplaner in Auftrag gegeben (siehe Schreiben in Anlage 1.1).

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes sieht für das Plangebiet vor, die bisher als Mischgebiet eingestufte Fläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umzuwandeln.

Es besteht die Aufgabe, für das B-Plan-Gebiet Nr. 1/93 Festlegungen bezüglich des Immissionsschutzes gemäß TA-Lärm hinsichtlich des nördlich angrenzenden Wohngebietes zu treffen. Dazu sind für die derzeit genutzten und zukünftig möglichen Gewerbegebiets-Teilflächen des Plangebietes Emissionskontingente in Form von zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln auszuweisen (zur Lage der Gewerbegebiets-Teilflächen GE 1 bis GE 4: siehe Lageplan in Anlage 2.1.2).

Vorgehensweise:

Zunächst wurden die bei der Ortsbesichtigung erfassten Daten der Geräuschemissionen von den im B-Plan-Gebiet Nr. 1/93 bereits vorhandenen Gewerbebetrieben ausgewertet (Sanitär- und Heizungsbau, GE 1 sowie Bootsbau, GE 3).

Anhand der sich ergebenden Immissionsanteile der Betriebe erfolgte die Ermittlung und Ausweisung der entsprechenden flächenbezogenen Schalleistungspegel, die den zugehörigen Teilflächen im Plangebiet als Emissionskontingent zuzuordnen sind.

Anhand der Immissionsbeiträge der von den Betrieben genutzten Teilflächen im Plangebiet Nr. 1/93 (GE 1, GE 3) und der Gewerbegebietsflächen in den benachbarten B-Plangebieten Nr. 1/90 und Nr.8 wurden für die zukünftig möglichen Gewerbegebiets-Teilflächen im Plangebiet Nr. 1/93 (GE 2, GE 4) die Emissionskontingente ermittelt und ausgewiesen.

Hinweis:

Die gegenwärtige Nutzung des Grundstückes vom Wariner Tennisverein (GE 2) ist nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung, da es sich hierbei um eine Sportanlage handelt und nicht um eine gewerbliche Anlage, für die die TA-Lärm gilt. Dieser Grundstückfläche (GE 2) wurde ebenfalls ein Emissionskontingent für gewerbliche Geräusche zugewiesen, da eine spätere Umnutzung zu einer Gewerbegebiets-Teilfläche nicht kategorisch ausgeschlossen werden kann.



Ergebnisse:

Emissionskontingente

Als Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 [8] für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4, innerhalb der Bebauungsgrenzen, im Plangebiet des B-Planes Nr. 1/93 (siehe Lageplan in Anlage 2.1.2) ergeben sich bei der auf der vorherigen Seite erläuterten Vorgehensweise die folgenden zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Gewerbegebietsfläche	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
GE 1	55	42
GE 2	55	40
GE 3	57	43
GE 4	55	-*

*) In GE 4 sind nachts keine gewerblichen Nutzungen, bei denen Geräusche in die Umgebung abstrahlt werden, zulässig.

Die Zuschläge gemäß TA-Lärm [2] für ggf. zu berücksichtigende Ton- und Informationshaltigkeiten bzw. Impulshaltigkeiten sowie für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit, wie in Ziffer 4 und Ziffer 6.1.2 erläutert, sind in den Emissionskontingenten enthalten.

D.h. bei Neuplanungen oder Änderungen von gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ist im konkreten Fall die Einhaltung der jeweiligen Emissionskontingente unter Berücksichtigung der jeweils maßgebenden Zuschläge gemäß TA-Lärm nachzuweisen.

Von den im B-Plangebiet Nr. 1/93 z.Z. ansässigen Firmen

- Horst Jeske Sanitär- und Heizungsbau GmbH (Teilfläche GE 1)
- Bootsbau Baumgarten (Teilfläche GE 3)

werden bei den derzeitigen Betriebsabläufen die Emissionskontingente eingehalten.



Von den im B-Plangebiet Nr. 1/93 z.Z. ansässigen Firmen

- Horst Jeske Sanitär- und Heizungsbau GmbH (Teilfläche GE 1)
- Bootsbau Baumgarten (Teilfläche GE 3)

werden bei den derzeitigen Betriebsabläufen die Emissionskontingente eingehalten.

Formulierungsvorschlag für die textlichen Festsetzungen im B-Plan zum Geräusch-Immissionsschutz

Für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1/93 bezüglich des Geräusch-Immissionsschutzes wird folgende Formulierung empfohlen:

„Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz):

Für den Bebauungsplan Nr. 1/93 der Stadt Warin sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 innerhalb der Bebauungsgrenzen gewerbliche Nutzungen zulässig, deren Geräusche die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Gewerbegebietsfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE 1	55	42
GE 2	55	40
GE 3	57	43
GE 4	55	-*

**) In GE 4 sind nachts keine gewerblichen Nutzungen, bei denen Geräusche in die Umgebung abstrahlt werden, zulässig.*

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.“



IO	Beurteilungspegel [dB(A)]		Immissionsrichtwert [dB(A)] (vergl. Ziffer 4)		eingehalten?	
	L _{r, tags}	L _{r, nachts}	tags	nachts	tags	nachts
IO-1	50	36	55	40	ja	ja
IO-2	50	37	55	40	ja	ja
IO-3	50	36	55	40	ja	ja
IO-4	51	37	55	40	ja	ja
IO-5	52	37	55	40	ja	ja
IO-6	52	38	55	40	ja	ja
IO-7	52	38	55	40	ja	ja
IO-8	52	38	55	40	ja	ja
IO-9	52	38	55	40	ja	ja
IO-10	52	38	55	40	ja	ja
IO-11	52	38	55	40	ja	ja
IO-12	52	38	55	40	ja	ja
IO-13	52	39	55	40	ja	ja
IO-14	52	39	55	40	ja	ja
IO-15	52	40	55	40	ja	ja

Es liegen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte vor, d.h. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden eingehalten.

Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH

Dipl.-Ing. Siegfried Lange



