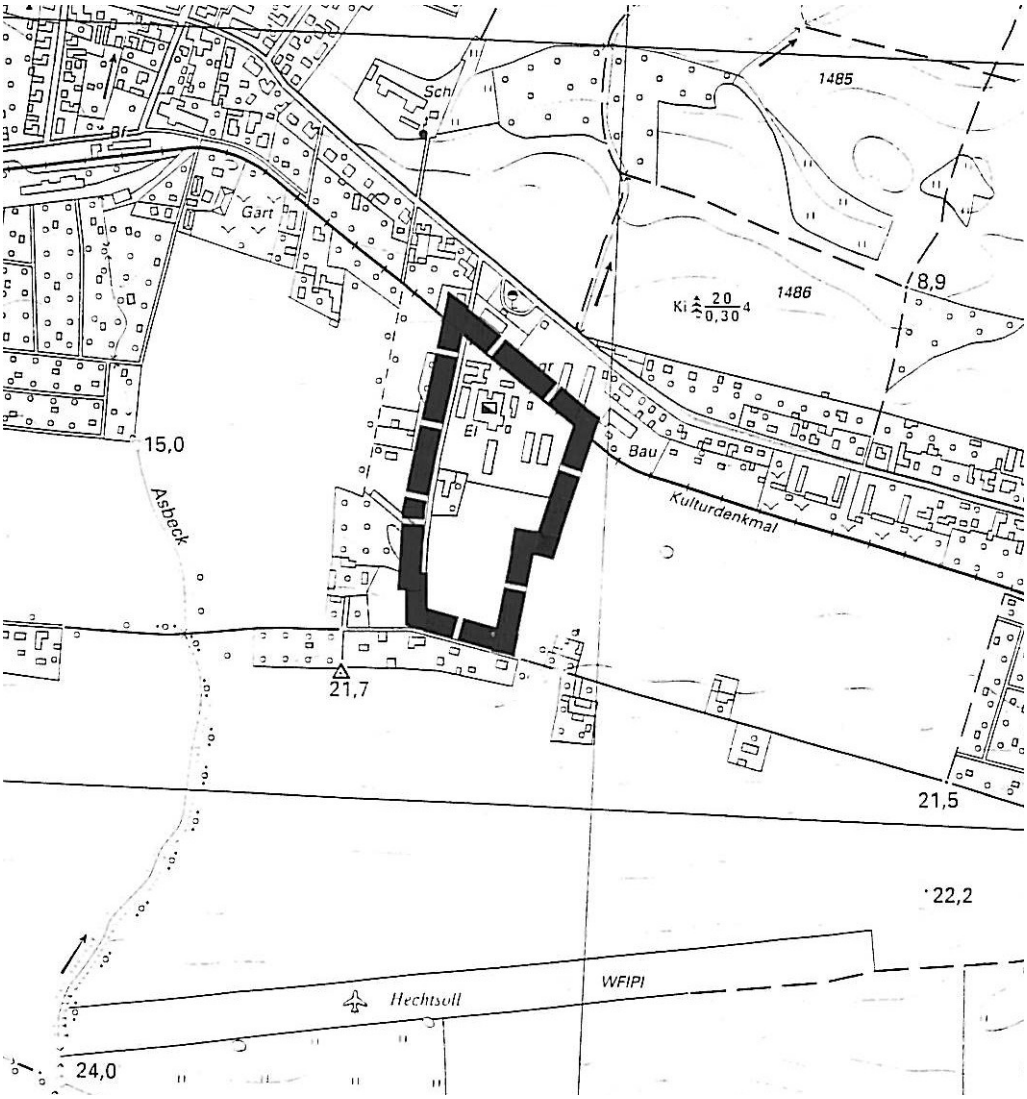
Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 für das Gewerbegebiet "Zur Asbeck"

umfassend das Gebiet östlich der Straße "Zur Asbeck" bis in eine Tiefe von ca. 170 m in östliche Richtung, südlich der "Molli"-Bahngleise und nördlich des Grünen Weges

Begründung

Satzungsbeschluss

25.02.2013

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadtvertreterversammlung hat am 06.09.2012 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet "Zur Asbeck" beschlossen.
Gegenstand der 2. Änderung ist eine Neukontingentierung des Gewerbegebietes hinsichtlich der nachts zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel und damit verbunden die partielle Umwidmung von Gewerbegebieten (GE) in eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe). Die Neukontingentierung ist erforderlich, um nachts verträgliche Immissionswerte für das heranrückende, geplante Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zur Steinbeck“ zu erhalten. Sie ist unschädlich für die ansässigen Gewerbebetriebe, da die bisher zulässigen Immissionswerte nach Aussage des vorliegenden Immissionsschutzgutachtens nachts bei Weitem nicht erreicht werden.

2. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 1. Änderung, umfassend das Gebiet östlich der Straße „Zur Asbeck“ bis in eine Tiefe von ca. 170 m in östliche Richtung, südlich der „Molli“-Bahngleise und nördlich des Grünen Weges.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde am 6.5.2004 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und durch Veröffentlichung am 18.5.2006 rechtswirksam.
Die 1. Änderung betraf eine Anpassung der zulässigen Nutzungen an die tatsächlich ausgeübten Nutzungen und wurde am 27.10.2012 rechtskräftig.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Da durch die Aufstellung des B-Planes die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
Aufgrund der Inhalte der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 gehen von dieser Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte im Maßstab 1:2000 des Kataster- und Vermessungsamtes Bad Doberan, Stand 31.7.2008, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 1. Änderung, der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zur Steinbeck“ sowie die Schalltechnische Untersuchung dazu vom 13.7.2012 (TÜV Nord Rostock) verwendet.

4. Inhalte der Änderung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist eine Neukontingentierung des Gewerbegebietes hinsichtlich der nachts zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel und damit verbunden die partielle Umwidmung von Gewerbegebieten (GE) in eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe).
Die Kontingentierung erfolgte in der Ursprungsplanung aufgrund der Wohnbebauung in der Umgebung des Gewerbegebietes. Mit den bisher relativ hoch festgesetzten, nächtlichen Emissionskontingenten werden allerdings die Orientierungswerte für die nächstgelegenen Baugrenzen des heranrückenden Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 47 nicht eingehalten.

Die Ausweisung des Wohngebietes muss nun den aktuellen Stand gewerblicher Nutzungen berücksichtigen. Tatsächlich werden die derzeit zulässigen Höchstwerte im Gewerbegebiet nach Aussagen der Schalltechnischen Untersuchung nirgends auch nur annähernd erreicht. Das hängt damit zusammen, dass die bestehenden Handwerksbetriebe nachts nicht arbeiten, dass die Nutzungen immissionsarm sind (Wohngebäude, Jugendclub, Fernmeldeanlage etc.) oder dass große Flächen noch nicht besiedelt worden sind (Teilflächen F6).
Die Änderung bringt also für die bestehenden Nutzungen keine Einschränkungen mit sich. Für die noch nicht belegten Flächen F6 ist die erforderliche Reduzierung der zulässigen Immissionswerte so gering, dass dadurch keine Vermarktungshemmnisse zu erwarten sind.
Der vorgesehenen Kontingentierung der Lärmwerte liegt die Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 47 „Zur Steinbeck“ der TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG Rostock vom 13.7.2012 zu Grunde. Danach ist eine Neukontingentierung in den Teilflächen F2, F4, F5 und F6 erforderlich.

Unter Berücksichtigung der gesamtentwicklungsplanerischen Ziele für Kühlungsborn soll durch die 2. Änderung des B-Plans Nr.1 die Benachbarung der gewerblichen mit der geplanten Wohnnutzung ermöglicht werden. Die Einschränkung für die gewerbliche Nutzung ist gering und kann unter Abwägung der vorgenannten Ziele hinge-

nommen werden. Die Stadt hat daher nach sorgfältiger Abwägung die Aufstellung der vorliegenden B-Plan-Änderung beschlossen.

Die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) im Bebauungsplan Nr. 1 werden dahingehend geändert, als dass für die Gewerbegebiete und einschränkten Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 1 (4) BauNVO im Nachtzeitraum die in der nachfolgenden Tabelle zusammengefassten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel als Höchstgrenze festgesetzt werden:

Teilfläche	Gebiets-kategorie	Immissionswirksamer Flächenschallleistungspegel im Nachtzeitraum
F1	GE	49 dB(A)/m²
F2	GEe	42,5 dB(A)/m²
F3	GE	50 dB(A)/m²
F4	GEe	42,5 dB(A)/m²
F5	GEe	42,5 dB(A)/m²
F6.1	GEe	47 dB(A)/m²
F6.2	GEe	42,5 dB(A)/m²

(zur Flächenbezeichnung vgl. Anlage: Übersichtsplan über die kontingentierten Teilflächen im B-Plan Nr. 1 und über die geplanten Flächen im B-Plan Nr. 47; TÜV Nord)

Im Ergebnis der Neukontingentierung vermindern sich die Emissionskontingente von ursprünglich 47 bis 60 dB(A) im Nachtzeitraum auf 42,5 bis 50 dB(A). **Der Tageszeitraum ist nicht betroffen.**
Mit dieser Festlegung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für das heranrückende allgemeine Wohngebiet von max. 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten. Dies gilt auch dann, wenn von allen Flächen des Gewerbegebietes gleichzeitig maximale Schallemissionen ausgehen. Die Nachtwerte der Kontingentierung gelten für alle Nächte einer Woche, also auch für Samstag und Sonntag.
Die Genehmigung für den Betrieb einzelner Anlagen im Gewerbegebiet erfolgt nach der TA Lärm auf Basis des B-Plans. Für seltene Ereignisse und Notfälle bestehen nach der TA Lärm Ausnahmeregelungen, die höhere Schallimmissionen zulassen. Dies könnte z.B. für besondere Einsätze des Winterdienstes im Nachtzeitraum zutreffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden bezüglich der Einschränkung der nachts zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in den Teilgebieten folgendermaßen beschrieben:
In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) und einschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben oder -läden und Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 1 Abs. 5 BauNVO) zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze und Tankstellen

generell nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Einschränkung in den GEe betrifft die Festsetzung von max. zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln für den Nachtzeitraum entsprechend der Festsetzung Nr. 2 im Bereich unter 47,5 dB(A).

Mit der Neukontingentierung sind Betriebe zulässig, die im Nachtzeitraum nur geringe bzw. gelegentliche Schallemissionen aufweisen, wie z.B. Serviceunternehmen aus dem Dienstleistungsbereich, Autohäuser, Betriebshöfe des Baugewerbes, Tischlereien, Werkstätten und Lagerflächen.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 1. Änderung und alle örtlichen Bauvorschriften sowie Hinweise gelten unverändert für die Satzung über die 2. Änderung fort.

Arten- oder naturschutzrechtliche Belange spielen bei der vorliegenden Änderung keine Rolle.

5. Sonstiges

Die Erschließungsanlagen erfahren durch die Planung keine Veränderung oder Beeinträchtigung. Die geregelte Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet.

Ein Anliegen des Immissionsschutzes ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet. Aus diesem Grunde sollten z.B. emissionsarme, umweltfreundliche Heizsysteme für Warmwasser und Raumwärme verwendet werden.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung. Darüber hinaus gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2007).

Außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landes- und Kreisstraßen - hier Landesstraße 12 / Grüner Weg - in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trink-

wasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ....
Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Anlage:
Übersichtsplan der kontingentierten Teilflächen im B-Plan Nr. 1 und der geplanten Flächen im B-Plan Nr. 47; TÜV Nord

Auftraggeber AC Planergruppe GmbH Burg 7A 25524 Itzehoe	B-Plan Nr. 47 der Stadt Kühlungsborn Lageplan mit Schallquellen		Anhang: 1.2 Auftrag: 912UBS078 Datum: 13.07.2012 Maßstab: 1:2000
Auftragnehmer TÜV NORD Umweltschutz Rostock Trelleborger Straße 15 18107 Rostock	Darstellung des Plangebietes und Lage der Schallquellen		