

Änderungsblatt

Drucksachen-Nr.:	VI/420
Änderungsblatt-Nr.:	1
Einreicher:	Oberbürgermeister

☒ öffentlich

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“
hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Änderung:

Auf Grund detaillierter Untersuchungen zur Nutzung der zentralen Bauquartiere in der Innenstadt und erneuter lärmtechnischer Überprüfung werden die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung wie folgt geändert:

1. Bebauungsplan (Planzeichnung)

In der **textlichen Festsetzung Nr. 1.7 „Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und Gefahren“ im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** werden Angaben in den Tabellen geändert.

Die Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB“ lautet nach Änderung des Nachtwertes für die Teilfläche 1 von 43 auf 44 dB:

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB	
	Tag	Nacht
TF1	65	44
TF2	66	49

Die Tabelle „Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren tags und nachts“ erhält nach Änderung der Nachtwerte für die Sektoren C (11 in 10), D (8 in 3) sowie F (8 in 2) folgende neue Fassung:

Richtungssektor	Begrenzung (0° = (Gitter-)Nord) im Uhr- zeigersinn	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
		Tag dB	Nacht dB
A	von 232 ° bis 309 °	0	0
B	von 309 ° bis 346 °	1	8
C	von 346 ° bis 29 °	6	11
D	von 29 ° bis 62 °	2	8
E	von 62 ° bis 118 °	1	4
F	von 118 ° bis 148 °	4	8
G	von 148 ° bis 193 °	0	18
H	von 193 ° bis 232 °	4	8

2. Begründung (Seite 26)

Im Abschnitt 7.7 „Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ wird neben der Änderung der Tabellenwerte entsprechend der oben dargestellten Änderung der textlichen Festsetzung 1.7 des Bebauungsplanes vor allem die Begründung der Nutzungseinstufung für den Baublock 22 (Stargarder Straße/Neutorstraße) detailliert.

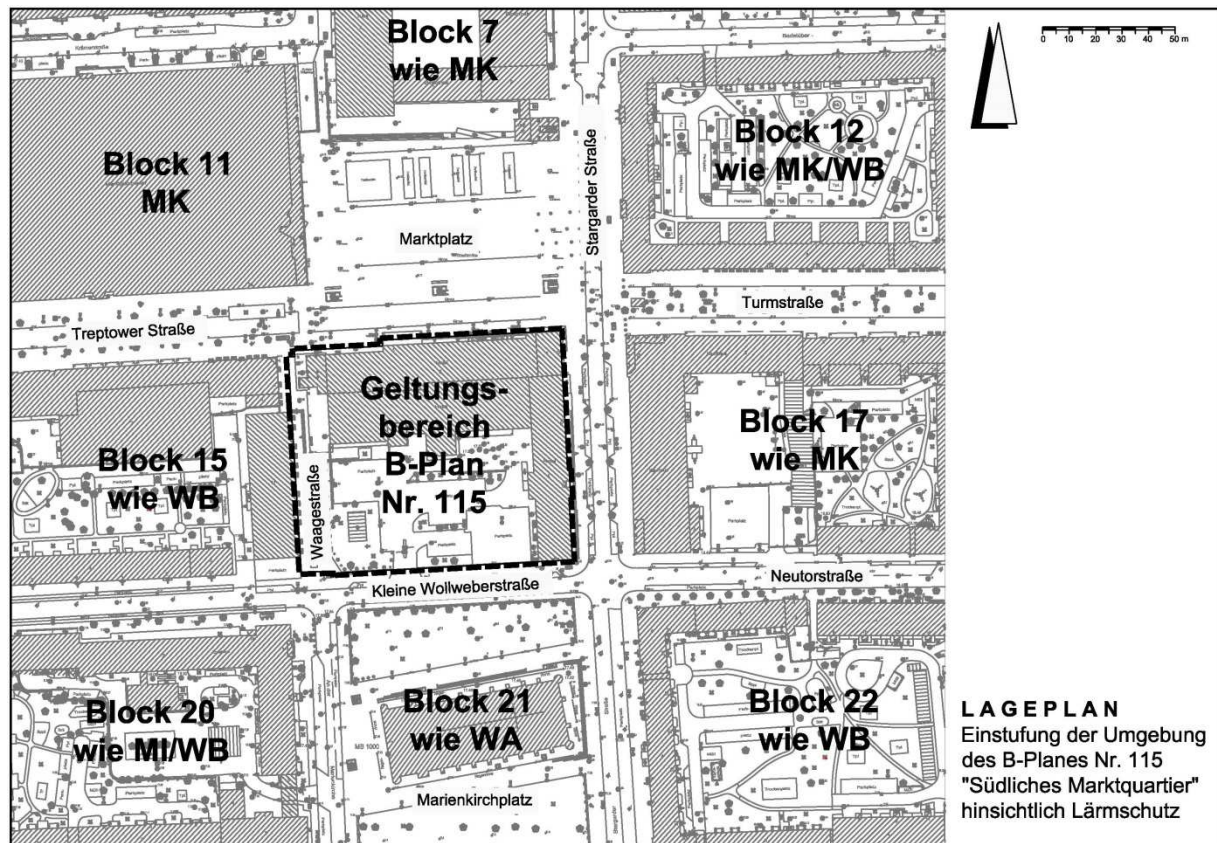
Die Neufassung des Textes lautet wie folgt:

Auf Grund der benachbarten Lage der geräuschemittierenden Nutzungen des im Plan festgesetzten Kerngebietes (MK) zu schutzbedürftigen Nutzungen (v. a. Wohnen, Konzertkirche, Ärztehaus) ist eine Bewältigung der Schallproblematik erforderlich. Da der Plan lediglich allgemeine Nutzungsfestsetzungen enthält, ist zur Sicherstellung des Lärmschutzes der Nachbarschaft eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 sinnvoll. Bei der Geräuschkontingentierung wird eine Gliederung des Plangebietes in Flächen mit unterschiedlicher maximal zulässiger Schallemission vorgenommen. Den einzelnen Teilflächen werden dabei sogenannte Emissionskontingente derart zugewiesen, dass die resultierenden Schallimmissionen in der Nachbarschaft das dort jeweils zulässige Maß nicht überschreiten.

Die Nachbarschaft des Plangebietes ist durch die Entwicklung Besonderer Wohngebiete (WB), durch per Satzung festgelegte Kerngebiete (MK) sowie kerngebiets- und mischgebietsartige Nutzungen gekennzeichnet. Zur Klarstellung und Festlegung der Nutzungskategorien gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die benachbarten Baublöcke ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 85 „Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt“) vorgesehen.

Der Geräuschkontingentierung für das Plangebiet wird folgende Lärmschutzkulisse zu Grunde gelegt:

Baublock der Innenstadt	Einstufung gemäß bestehender Nutzung und Planungsziel	Immissionsrichtwert IRW Tag in dB(A)	Immissionsrichtwert IRW Nacht in dB(A)
Block 15 Hochhaus Waagestr./C&A	wie WB (Besonderes Wohngebiet)	60	40
Block 11 Marktplatz-Center	MK (Kerngebiet) lt. B-Plan 57 keine Wohnnutzung	60	45
Block 7 HKB	wie MK (Kerngebiet) keine Wohnnutzung	60	45
Block 12 Stargarder/Turmstraße	westl. Teilbereich wie MK (Kerngebiet), Wohnnutzung in den OG	60	45
Block 17 Kaufhof	westl. Teilbereich wie MK (Kerngebiet) keine Wohnnutzung	60	45
Block 22 Stargarder/Neutorstraße	wie WB (Besonderes Wohngebiet) Wohnnutzung in den OG	60	45
Block 21 Marienkirche	wie WA (Allgemeines Wohngebiet, Tagwert) keine Wohnnutzung	55	55
Block 20 Ärztehaus	Teilbereich Ärztehaus wie MI (Mischgebiet) keine Wohnnutzung	60	45



Der Baublock 15 entspricht in seiner Schutzwürdigkeit gegenüber Schallimmissionen einem besonderen Wohngebiet (WB). Das Gebiet wird in seiner Nutzung stark durch das Wohnhochhaus Waagestraße 2 – 2 b geprägt, außerdem befinden sich auch in den übrigen Gebäuden dieses Blocks Wohnungen. Da darüber hinaus mehrere Einzelhandelsbetriebe (z. B. C & A) vorhanden sind, wird den Besonderheiten der für diesen Block charakteristischen Nutzungsmischung, die nach den bauleitplanerischen Vorstellungen der Stadt erhaltungswürdig ist, nur die Einstufung als besonderes Wohngebiet i. S. v. § 4 a BauNVO gerecht. Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für besondere Wohngebiete Orientierungswerte für den Tag von 60 dB und für die Nacht von 45 dB bzw. 40 dB heranzuziehen (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Nr. 1.1, Buchst. d). Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitanlagen sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Welcher Wert im konkreten Fall maßgeblich ist, richtet sich nach der im betreffenden besonderen Wohngebiet u. a. durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit. Da das vorhandene, für Wohnzwecke genutzte Hochhaus in der Waagestraße in einem Bereich liegt, der nicht durch benachbarte emittierende Gewerbebetriebe und damit nicht durch eine Vorbelastung geprägt ist, wird für diesen Baublock für die Nachtzeit der niedrigere Orientierungswert von 40 dB der Geräuschkontingentierung zu Grunde gelegt.

Der Baublock 11 ist im Bebauungsplan Nr. 57 „Marktquartier“ als Kerngebiet (MK) festgesetzt und entspricht in seiner tatsächlichen Bebauung dieser Festsetzung. Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergeben sich damit für diesen Baublock Immissionsrichtwerte für den Tag von 65 dB und für die Nacht von 55 dB bzw. 50 dB (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Nr. 1.1, Buchst. f). Davon abweichend sind in Nr. 6.1 Buchst. c TA Lärm für Kerngebiete Immissionsrichtwerte für den Tag von 60 dB(A) und für die Nacht von 45 dB(A) vorgegeben. Diese niedrigeren Immissionsrichtwerte sind, da sie in Baugenehmigungsverfahren gemäß Nr. 6.6 Satz 1 TA Lärm als verbindliche Vorgaben zu beachten sind auch in der Geräuschkontingentierung zu Grunde gelegt.

Der nördlich des Marktplatzes gelegene Baublock 7 wird durch das Haus für Kultur und Bildung (HKB) und damit durch eine kerngebietstypische Nutzung geprägt. Somit entspricht die Schutzwürdigkeit des Blocks 7 einem Kerngebiet. Hinsichtlich der maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte wird er wie der Block 11 betrachtet.

Der Baublock 12 ist in seinem westlichen Teil an der Stargarder Straße durch Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossen und durch Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen geprägt. Da er die östliche Seite des städtischen Marktplatzes bildet, wird dieser Bereich als Kerngebiet (MK) i. S. v. § 7 BauNVO eingestuft. Die vorhandenen Wohnnutzungen in diesem Bereich sind seit Jahrzehnten mit den Schallimmissionen, die mit den in den Erdgeschossen bestehenden Einzelhandelsbetrieben und der Marktnutzung (auch Veranstaltungen an Sonn- und Feiertagen und in den Abend- und Nachstunden) verbunden sind, vertraut. Der östliche Teil des Baublockes, in dem Wohnnutzungen überwiegen und nach den planerischen Vorstellungen der Stadt auch künftig überwiegen sollen, wird als Besonderes Wohngebiet i. S. v. § 4 a BauNVO eingestuft.

Der Baublock 17 ist im westlichen, dem Plangebiet gegenüberliegenden Bereich durch ein großes Kaufhaus (Kaufhof) und das Fehlen von Wohnnutzungen geprägt. Da die Nutzung dieses Baublocks somit kerngebiets-typisch ist, entspricht die Schutzwürdigkeit einem Kerngebiet (MK) i. S. v. § 7 BauNVO und die Bemerkungen zum Baublock 11 gelten entsprechend.

Der östlich der Marienkirche gelegene Baublock 22 ist ebenso wie der Baublock 12 durch Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen charakterisiert. Nach den planerischen Vorstellungen der Stadt soll die Wohnnutzung auch künftig überwiegen, der Block wird daher als Besonderes Wohngebiet i. S. v. § 4 a BauNVO eingestuft.

Seine städtebauliche Lage unterscheidet sich vom Baublock 12 zunächst dadurch, dass sie in Richtung Westen nicht wie dort vom Marktplatz, sondern von der gegenüberliegenden Konzertkirche geprägt wird. Zukünftig sollen die Nutzungen des Kerngebiets im südlichen Marktquartier, eine günstige Parksituation und die unmittelbare Nähe der Konzertkirche auch auf den Baublock 22 ausstrahlen und diesen als Teil der zentralen Innenstadt und der Einkaufsachse Stargarder Straße beleben. Die räumlich-funktionale Nachbarschaft von Handel, Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnen soll als zukunftsorientierte städtebauliche Zielstellung gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu müssen auch die innenstadttypischen Nutzungen gestärkt und planungsrechtlich abgesichert werden. Das bedeutet, auch für den Baublock 22 weitere Nutzungen zu erlauben, die schon bisher die besondere Eigenart dieses Gebiets von überwiegendem Wohnen sowie dessen Weiterentwicklung und vorhandenen Betrieben und Anlagen im Sinne der Abs. 2 und 3 des § 4 a BauNVO ausmachen und diese Entwicklung planungsrechtlich zu sichern.

In besonderer Weise ist zu regeln, in welcher Höhe Geräuscheinwirkungen in der Nacht einerseits erzeugt werden dürfen und andererseits hinzunehmen sind. In der DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 werden Orientierungswerte aufgeführt, deren Einhaltung in der Bauleitplanung angestrebt werden soll, die jedoch nicht wie in anderen Regelungen als Grenzwerte zu verwenden sind. In urbanen Innenstädten ist deshalb eine Anpassung an die dort üblichen Verhältnisse und die planerischen Entwicklungsziele zweckmäßig. Relevant dafür sind das Vorhandensein vieler Lärmquellen auf engem Raum und die Nutzungsmischung einer nachhaltigen Siedlungsstruktur der Innenstadt. Diese Anpassung der Orientierungswerte ist Gegenstand der städtebaulichen Abwägung in der Bebauungsplanung. Damit soll für eine nachhaltige Zukunftsentwicklung der Innenstadt eine praktikable Lösung gefunden werden, die die Lebensqualität der Menschen und gleichzeitig die urbanen Nutzungen erhält.

Für diese Zumutbarkeitsentscheidung sind zunächst die räumliche Nähe der dargelegten Nutzungen in der Nachbarschaft sowie die genannten städtebaulichen Zielstellungen zu berücksichtigen. Bei einer Gesamtwürdigung der genannten Kriterien ist im Ergebnis für den Baublock 22 für die Nachtzeit der höhere der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für besondere Wohngebiete genannte Orientierungswert von 45 dB (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Nr. 1.1, Buchst. d) maßgeblich und der Geräuschkontingentierung als verbindlich zu Grunde gelegt. Gemäß Nr. 6.6 Satz 2 TA Lärm gelten damit Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Der Baublock 21 wird durch die Marienkirche geprägt, die für Konzerte und Veranstaltungen genutzt wird. Wegen dieser besonderen Nutzung kann auf kein typisiertes Baugebiet nach der BauNVO und die dafür in der DIN 18005 genannten Orientierungswerte zurückgegriffen werden. Die Stadt stuft die Schutzwürdigkeit der Konzertkirche einheitlich für die Tag- und Nachtzeit entsprechend dem für allgemeine Wohngebiete geltenden Tagwert von 55 dB(A) ein.

Der westlich der Marienkirche gelegene benachbarte Baublock 20 ist durch unterschiedliche Nutzungen, u. a. durch ein Ärztehaus, geprägt. Nach den planerischen Vorstellungen der Stadt soll die Wohnnutzung in diesem Bereich auch künftig erhalten werden, der Block wird daher als Besonderes Wohngebiet i. S. v. § 4 a BauNVO eingestuft.

Die für die Bemessung der Lärmemission des südlichen Marktquartiers maßgeblichen Seiten des Blockes Nord und Ost werden vom Ärztehaus eingenommen, eine Wohnnutzung ist hier nicht vorhanden und vorgesehen. Die lärmschutztechnische Einstufung erfolgt daher für diesen Teil als Mischgebiet i. S. v. § 6 BauNVO, wonach sich nach Nr. 1.1, Buchstabe des Beiblatts 1 zur DIN 18005, Teil 1 ein Orientierungswert für den Tag von 60 dB und für die Nacht von 45 dB ergibt. An diesen Baublock grenzt in nördlicher Richtung der Baublock 15 an, der durch Wohnbebauung geprägt ist und in seiner Schutzwürdigkeit einem besonderen Wohngebiet entspricht. Daher ist von den beiden in der DIN 18005 für Mischgebiete genannten Orientierungswerte für die Nachtzeit („50 dB bzw. 45 dB“) der niedrigere Orientierungswert maßgeblich und der Geräuschkontingentierung als verbindlich zu Grunde gelegt. Es gelten damit Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 Buchst. c TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Für jedes Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dies erfolgt nach einem durch die DIN 45691 genau definierten und ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzten Verfahren.

Für schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Wohnungen oder Büros) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten die Immissionsrichtwerte für ein Kerngebiet (MK). Da die Lärmkontingentierung nur für die bauliche Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes gilt, ist im Rahmen der Bauantragsverfahren für diese Nutzungen zusätzlich der Nachweis gemäß TA-Lärm zu führen, dass auch hier die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Ausführliche Erläuterungen zum Schallschutz und zur Kontingentierung der Schallemissionen enthält die Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“, Neubrandenburg (Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, Januar 2016).

Neubrandenburg, 01.03.16

Silvio Witt
Oberbürgermeister