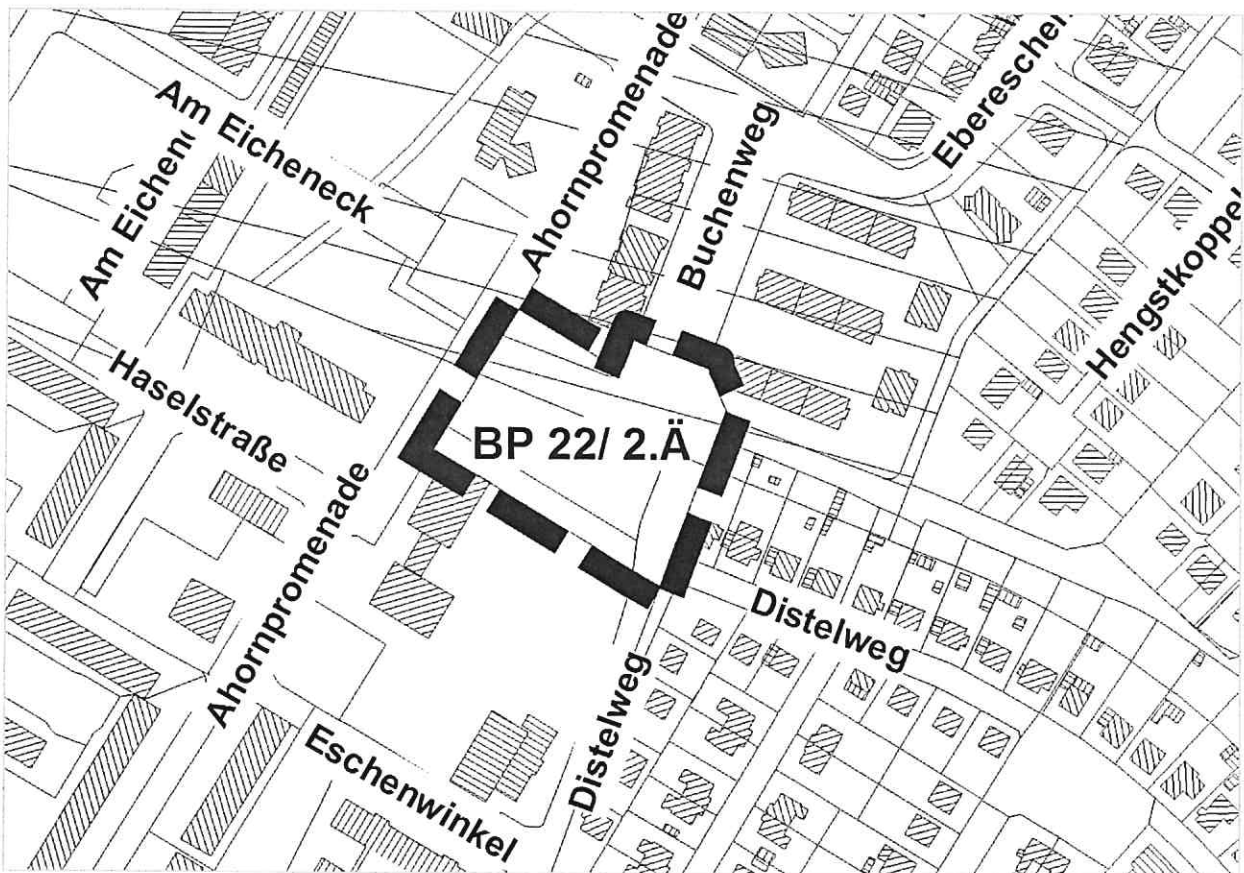


Satzung der Barlachstadt Güstrow

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Distelberg Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Begründung – Juli 2021

Satzung



Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Distelberg

Barlachsstadt Güstrow, Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung	4
3	Übergeordnete Planungen und Vorgaben.....	9
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	10
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	12
3.4	Landschaftsplan.....	12
3.5	Nutzungen und Nutzungseinschränkungen, Restriktionen	13
4	Städtebauliche Planung	14
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	14
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	14
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse	14
4.2.3	Bauweise	14
4.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.3	Fläche für den Gemeinbedarf	15
4.4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen	15
4.4.1	Stellplätzen gemäß § 86 Abs.1 Nr. 4 LBauO MV	15
4.5	Grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichsbilanzierung	15
4.6	Verkehr.....	16
4.6.1	Innere Erschließung	16
4.6.2	Ruhender Verkehr.....	17
4.6.3	Geh- und Radwege	17
4.7	Ver- und Entsorgung.....	17
4.7.1	Löschwasser	17
4.7.2	Telekommunikation/Breitband	18
4.8	Trinkwasserschutzzone	18
4.9	Flächenbilanz	18
5	Abbildungsverzeichnis.....	19
6	Tabellenverzeichnis.....	19
7	Ausfertigung	20

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13. Januar 1993 GVOBl. M-V 1993, S. 42, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 229)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, letzte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258),
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-18),
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-15),
- Hauptsatzung der Barlachstadt Güstrow vom 14.12.2015.

2 Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 22 - Distelberg ist seit Dezember 2003 rechtswirksam, dessen 1. Änderung seit Mai 2006.

Die Bebauungsplanung hat die Grundlage für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers geschaffen. In dem Quartier haben sich unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungstypen entwickelt. Das klassische Einfamilienhaus in ein- und zweigeschossiger Bauweise ist ebenso vorhanden wie Geschosswohnungsbau mit Bautypen aus verschiedenen Baualtersklassen.

Darüber hinaus weist der Bebauungsplan neben einer Sondergebietsfläche Einkauf Am Eicheneck und einer Gemeinbedarfsfläche in der Haselstraße auch Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aus, die der verkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Gebiets dienen. Des Weiteren weist der Bebauungsplan zwei öffentliche Grünflächen aus (s. a. Abb. 1).



Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 22 Distelberg mit den Festsetzungen der 1. Änderung

Die Öffentliche Grünfläche Am Eicheneck wird im Spielplatzkataster als Nr. 17 Haselstraße geführt und ist als Spiel- und Bolzplatz realisiert worden.

Die Fläche südlich des Buchenwegs wird im Spielplatzkataster als Nr. 19 Buchenweg geführt. Hier wurde ein Treffpunkt für Jugendliche realisiert (Schutzhütte), der jedoch nach Vandalismus Schäden deinstalliert wurde, so dass sich die Fläche nunmehr als Grünfläche mit (teilweiser) Baumumrahmung darstellt (s. a. Abb. 2 und Abb. 3).



Abb. 2: Blick von Westen (Ahornpromenade) auf die Öffentliche Grünfläche Buchenweg



Abb. 3: Blick von Osten auf die Öffentliche Grünfläche Buchenweg

Die Fläche befand sich im städtischen Eigentum. Am 01.04.2019 wurde der Erwerb eines Teils des Grundstücks zur Bebauung mit barrierefreien Wohnungen beantragt. Für den verbleibenden Teil zeigte der Landkreis Interesse, um für die Schule an der Ahornpromenade weitere Parkmöglichkeiten zu schaffen. Beide Vorhaben entsprechen den Planungsabsichten der Barlachstadt Güstrow. Einerseits kann hierdurch ein Beitrag für die Schaffung des dringend benötigten Wohnraums (s. Punkt 3.2) durch Nachverdichtung im Innenbereich geleistet werden, andererseits der Parkdruck auf das Wohngebiet Dettmannsdorf reduziert werden.

Da eine Voraussetzung zur Umsetzung der Vorhaben die Aufgabe des Spielplatzes war, wurde zunächst die Entbehrlichkeit des Spielplatzes geprüft. Aus der Abb. 4 ist erkennbar, dass die Spielplatzversorgung auch ohne den Spielplatz Nr. 19 Buchenweg sichergestellt ist, sodass dieser Spielplatzstandort entbehrlich war und aufgegeben werden konnte.

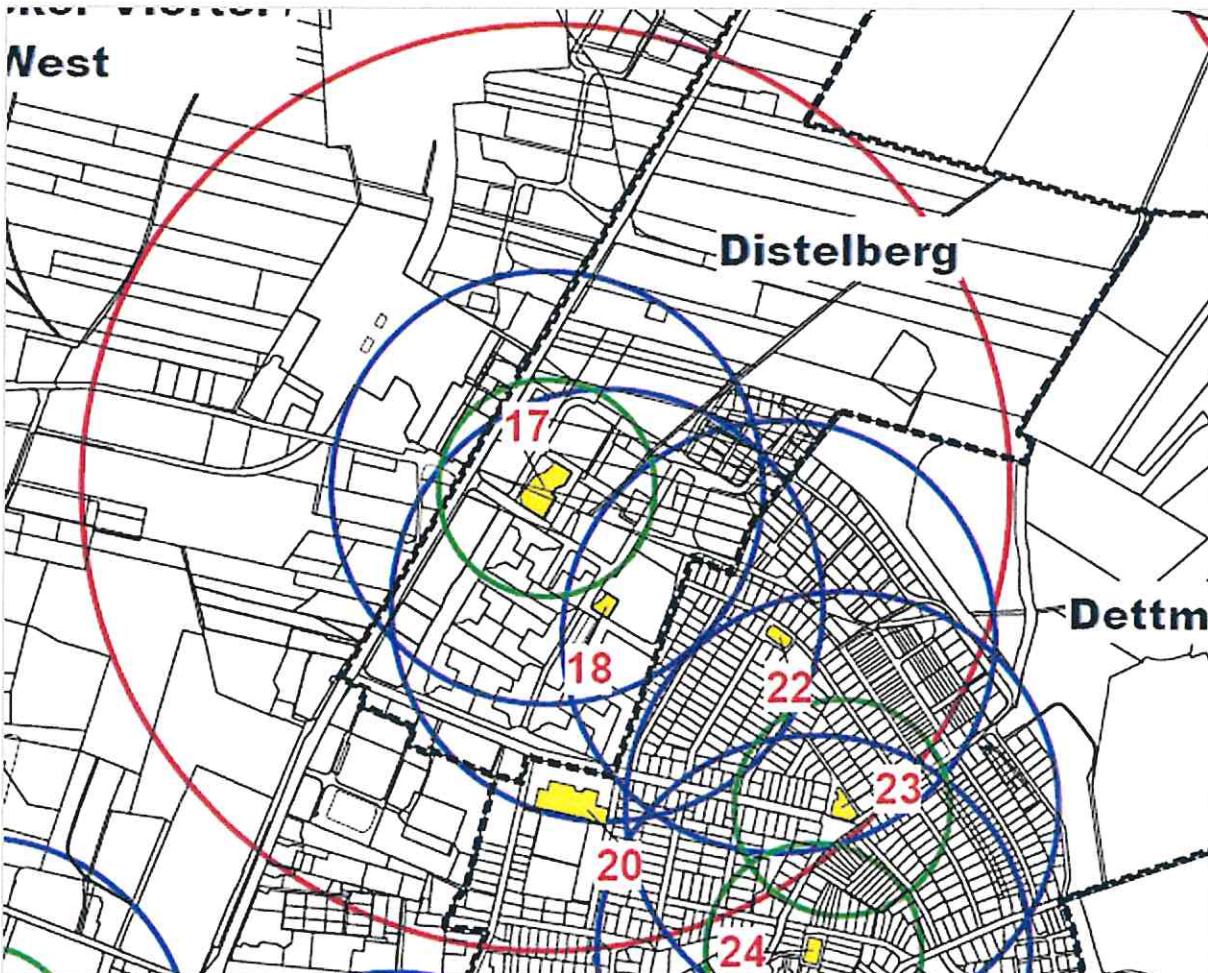


Abb. 4: Spielplätze in der Nordstadt mit Einzugsbereichen

Einzugsbereiche der Spielplätze
nach DIN 18034: 2012-09
(M. 1 : 20 000)

-  Radius = 175 m (0-5 Jahre)
-  Radius = 350 m (6-11 Jahre)
-  Radius = 750 m (12-17 Jahre)
-  Spielplatz
-  Nummer des Spielplatzes

Eine weitere Voraussetzung war die Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Distelberg, da die geplanten Vorhaben die Grundzüge der bisherigen Planung berührten.

Mit der Verpflichtung, die jeweiligen Vorhaben umzusetzen, erfolgte die Veräußerung des Teilgrundstücks für den Wohnungsbau am 18.02.2020 und für die zweite Teilfläche wurde der Beschluss am 03.06.2021 gefasst. Des Weiteren verpflichteten sich die Vorhabenträger im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages, die Kosten für das Änderungsverfahren anteilig zu übernehmen.

In ihrer Sitzung am 10.09.2020 fasste die Stadtvertretung den Aufstellungsbeschluss für das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr.-22 – Distelberg (Beschluss Nr. VII/0262/20) mit dem städtebaulichen Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie die Errichtung einer Stellplatzanlage für die Schule an der Ahornpromenade zu schaffen. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung ist in 5 dargestellt.

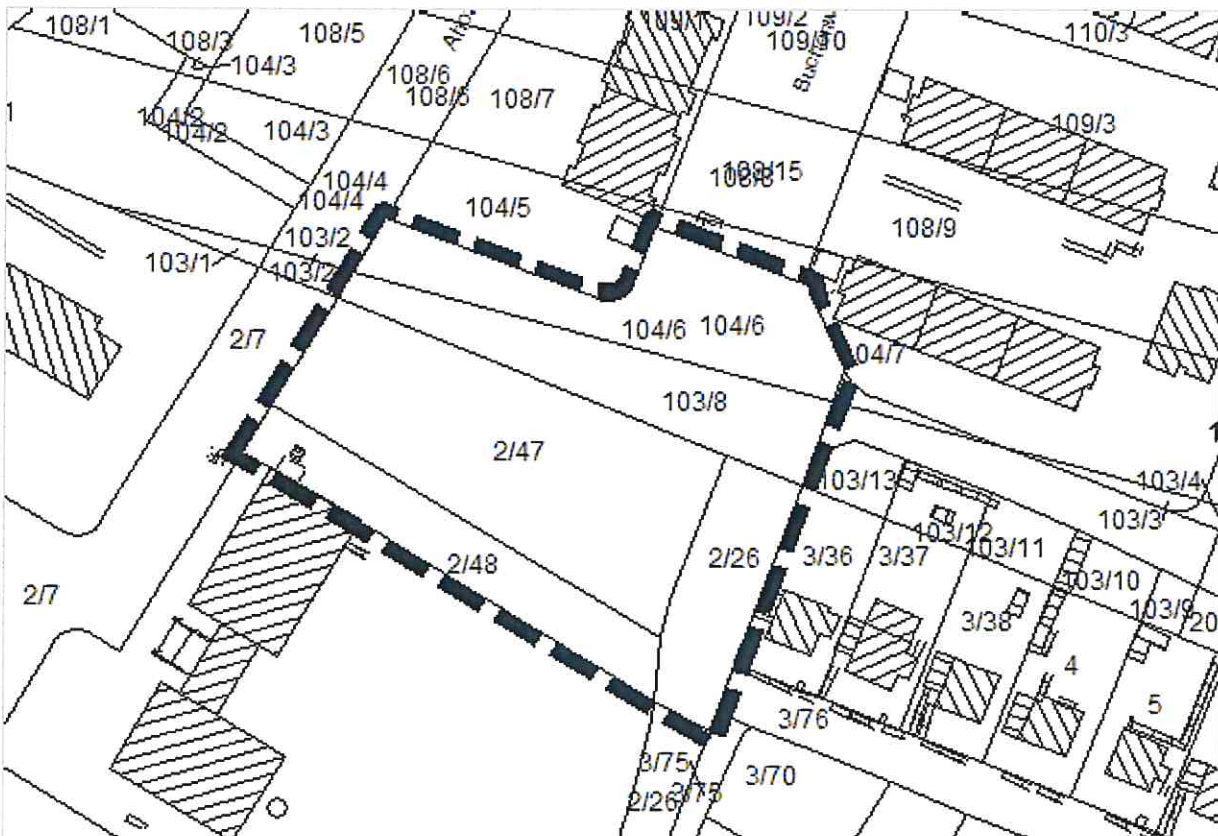


Abb. 5: Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Distelberg

Nach dem Aufstellungsbeschluss erhielt die Antragstellerin für den Geschosswohnungsbau die Möglichkeit, eine Teilfläche von ca. 375 m² des Flurstücks 104/5 zu erwerben, so dass damit der zukünftige Grundstückszuschnitt verbessert werden konnte. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wurde entsprechend um diese Fläche ergänzt. Die neue Abgrenzung ist in der Abb. 6 dargestellt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Distelberg umfasst die Flurstücke 103/8 (teilweise/tw), 104/5 (tw), 104/6 (tw) der Flur 10 sowie die Flurstücke 2/26 (tw), 2/47 und 2/48 (tw) der Flur 21, Gemarkung Güstrow, mit einer Größe von etwa 0,64 ha.

Da es sich bei der Planänderung um die Nachverdichtung eines vorhandenen Wohnquartiers handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) hier gemäß Nr. 1 gegeben.

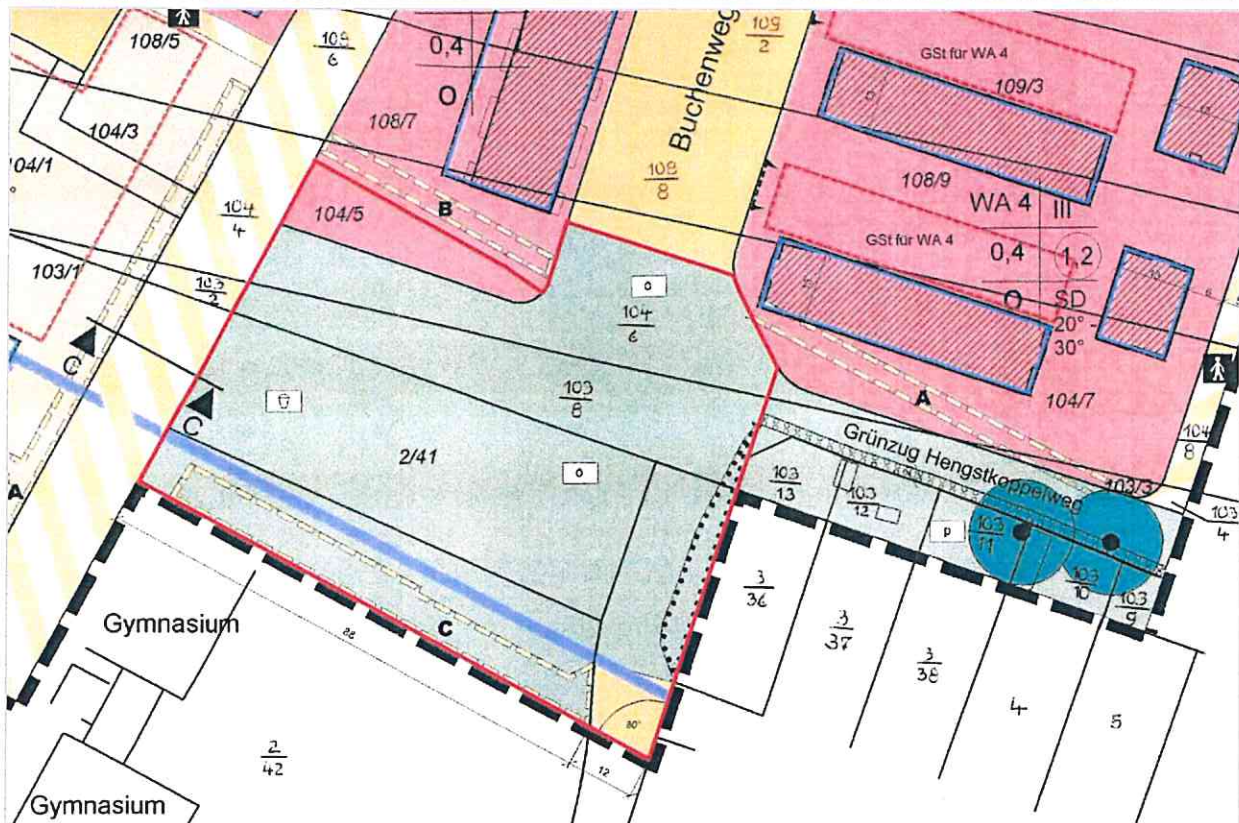


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 22 - Distelberg mit rot gekennzeichnetem neuem Geltungsbereich der 2. Änderung

Dieser Paragraph darf nur angewandt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Nach überschlägiger Prüfung wird insgesamt voraussichtlich eine Grundfläche von ca. 2.500 m² festgesetzt werden, so dass der § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB zur Anwendung kommen kann.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Hier ist auf die bereits bestehenden Nutzungen zu verweisen. Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht geplant. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 - Distelberg sowie seiner 1. Änderung bleiben auch für die 2. Änderung bestehen. Die Textlichen Festsetzungen und Ausweisungen, die durch das Änderungsverfahren berührt werden, werden nachfolgend näher erläutert.

3 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Distelberg wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit Schreiben vom 25.11.2020 angezeigt. Mit Schreiben vom 15.12.2020 ist folgende landesplanerische Stellungnahme ergangen:

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO für die Errichtung einer 4-5-geschossigen Wohnbebauung mit 28 WE sowie für eine Stellplatzanlage der Schule an der Ahornpromenade innerhalb des Bebauungsplans Nr. 22 „Distelberg“, überwiegend auf einer bisherigen öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Planänderungsbereich soll ca. 0,6 ha Fläche umfassen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist er als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Erfordernisse der Raumordnung

Bei der angezeigten Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Güstrow wird im LEP-Kapitel Zentrale Orte, Programmsatz Z 3.2 (3), als Mittelzentrum festgelegt. Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Stadt Güstrow als Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(3) (RREP: Tourismusschwerpunktraum im Binnenland) aus.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung neben den o. g. vor allem die folgenden LEP-/RREP-Programmsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz 4.1 (2) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Künftige Planungsstrategien müssen entsprechend Programmsatz Z 4.1 (5) konsequent auf Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgerichtet werden.

Die Aufgaben Zentraler Orte sind im LEP-Kapitel 3.2 festgelegt.

3. Beurteilung

Nach Abwägung aller landesplanerischen Belange ist festzustellen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Distelberg“ der Stadt Güstrow mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die beabsichtigte Planung erfüllt die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich einer Konzentration der weiteren Wohnflächenentwicklung auf das Mittelzentrum Güstrow und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, ÖPNV/SPNV usw.).

Im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Das Planvorhaben zielt auf die Nachverdichtung/-nutzung einer öffentlichen Grünfläche innerhalb eines bestehenden B-Plans ab und entspricht damit den LEP-/RREP-Programmsätzen Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 22 ist im Amt unter der ROK-Nr. **2_132/95** erfasst.



Abb. 7: Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg Rostock

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Barlachstadt Güstrow wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Distelberg als Wohnbaufläche (W) dargestellt, so dass-

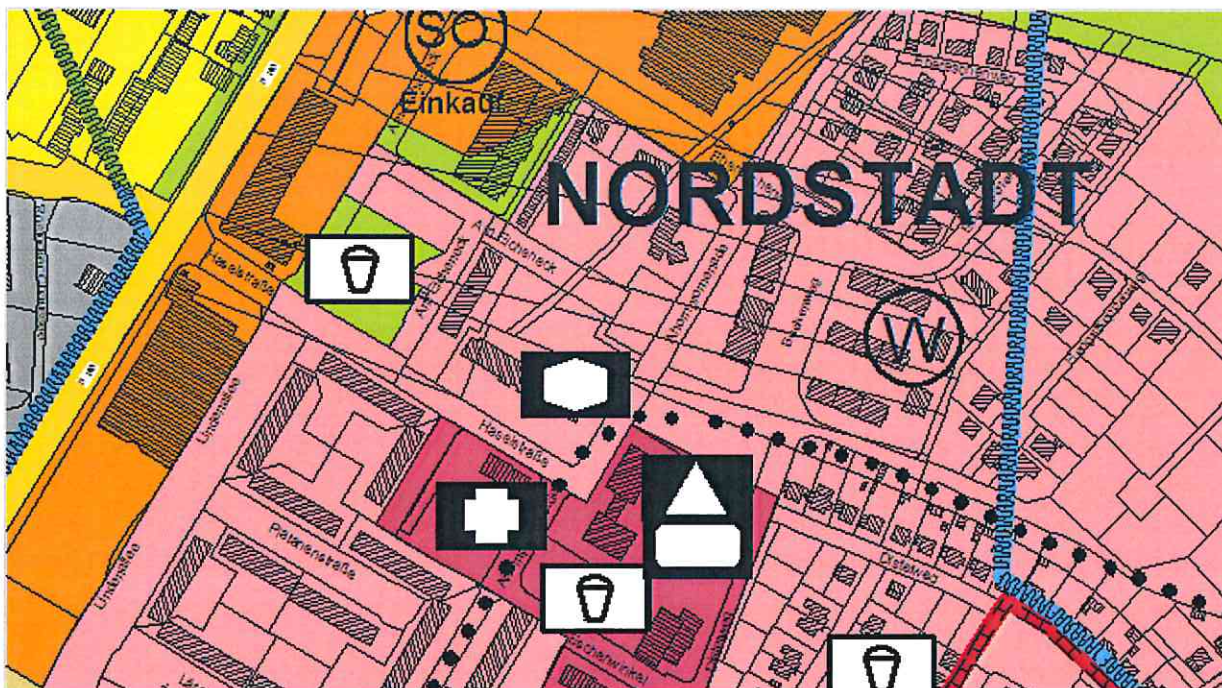




Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

die Entwicklung der 2. Änderung mit der städtebaulichen Zielstellung eines Wohngebiets gemäß § 8 Absatz 2 BauGB gegeben ist.

In ihrer Sitzung am 23.03.2017 hat die Stadtvertretung den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) inklusive Fortschreibung des Landschaftsplans für die Barlachstadt Güstrow gefasst (BV Nr. VI/0492/17). Ein inhaltlicher Schwerpunkt ist der Themenkomplex Wohnen. Ausgehend von einer „Bevölkerungsprognose 2035 und einer Prognose der nachfragenden Haushalte“, erstellt durch WIMES – Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock/Güstrow im Januar 2019 wurde ein Bedarf von rund 1.360 Wohnungen nach dem regional-realistischen Szenario und von 1.580 Wohnungen nach dem optimistischen Szenario ermittelt. Für die Neufassung des Flächennutzungsplans soll vom optimistischen Szenario ausgegangen, damit in jedem Fall ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Dennoch ist es Ziel der Planung, den Bedarf vorrangig durch Flächen im Innenbereich zu decken und möglichst auf die bislang im geltenden FNP im Außenbereich dargestellten Flächen zu verzichten. Um eine fundierte Beurteilungsgrundlage zu haben, erfolgte eine sehr detaillierte Erfassung von Wohnbauflächenpotenzialen im Innenbereich, für die jeweils Datenblätter angelegt wurden. Eine der Flächen ist die Wohnbaufläche dieses Bebauungsplans, auf dem Datenblatt mit „Ahornpromenade 0“ bezeichnet. Mit Stand der Vorentwurfsplanung war hier die Errichtung von 28 Wohnungen beabsichtigt (s. Abb. 9).

OBJEKT/ GEBÄUDE		KATASTER	
Ahornpromenade 0		Gemarkung Güstrow, Flur 10, Flurstücke 104/6, 103/8, Flur 21, Flurstücke 2/47	
LAGE IM STADTGEBIET		GRUNDSTUCKS- GRÖÖE im GIS	
Distelberg		3.495 m ²	
BAUJAHR		EIGENTUMS- VERHÄLTNISSE	
		Stadt Güstrow (zukünftig WBG Nord)	
NUTZUNGSART GEBÄUDE		GEBÄUDE- NUTZUNG	
		vollständig genutzt teilweise genutzt ungenutzt	
NUTZUNGSART FLÄCHE		FLÄCHEN- NUTZUNG	
		vollständig genutzt teilweise genutzt ungenutzt (Brache) (potenzielle) Baulücke	
ERSCHUEBUNG		BAUZUSTAND	
gesichert über: Buchenweg			
UMGEBENDE NUTZUNG		UBERBAUTE FLÄCHE	
Wohnen		Versiegelungsgrad in %:	
BEBAUUNGS- PLAN		DARSTELLUNG IM GÜLTIGEN FNP	
BP 22/ 2. Ä.		Wohnbaufläche	
FOTO		PLANAUSSCHNITT GÜLTIGER FNP	
			
ZUKUNFTIGE NUTZUNG FNP		PLANAUSSCHNITT NEUFASSUNG FNP	
Wohnbauflächen gültiger FNP § 34			
POTENZIALERMITTLUNG:			
sh. Bauvorhaben			
		28 MFH	
BEBAUBARKEIT		Kurzfristig (1-4 Jahre)	

C:\Users\Birey\AppData\Local\Temp\comnt\26d1177083224eead1e73354c09ee0.docx

Abb. 9: Datenblatt Wohnungsbaupotenzial „Ahornpromenade 0“

Wenn es weiterhin gelingt, derartige Baulandpotenziale im Innenbereich zu mobilisieren, wird voraussichtlich ein Verzicht auf die vorgenannten Außenbereichsflächen möglich sein, so dass die Neufassung des Flächennutzungsplans den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1, Abs. 5, Satz 3 vollumfänglich entsprechen würde.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2015 erfolgte eine auf den jeweiligen Stadtteil bezogene Analyse.

Die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Distelberg befindet sich im Stadtteil Distelberg, der ein traditioneller Wohnstandort Güstrows ist. Das Plangebiet ist im ISEK als Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Wohnen Plattenbaugelände Distelberg eingestuft.

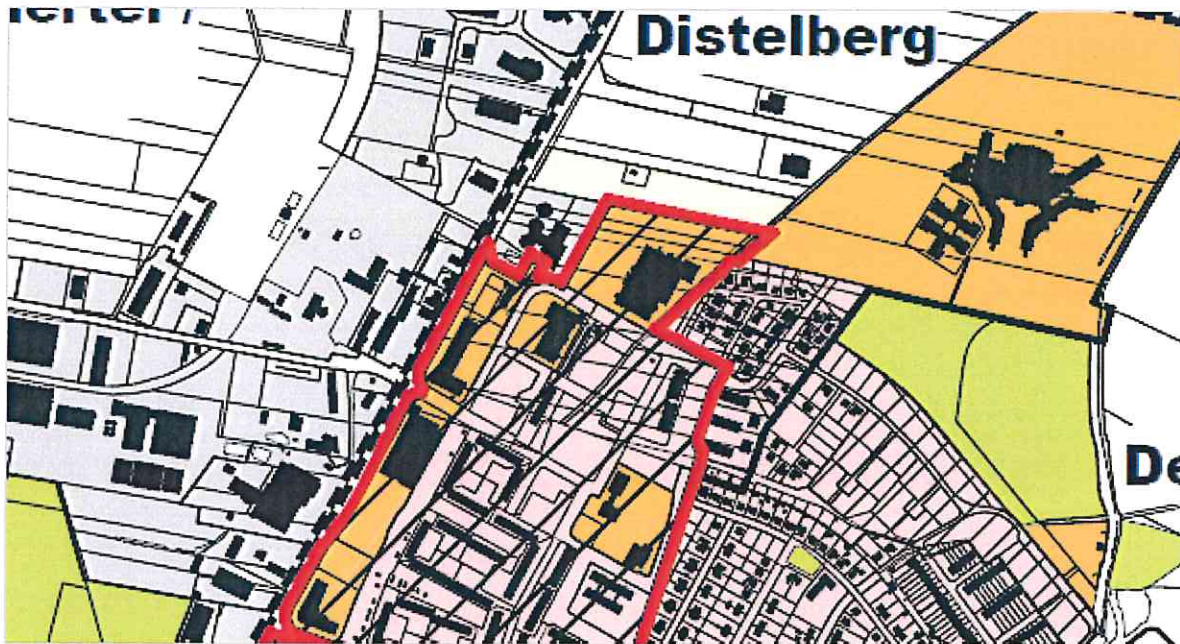


Abb. 10: Auszug aus dem ISEK 2015

3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Barlachstadt Güstrow, Stand Mai 2005, wird der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 22 Distelberg als Siedlungsfläche dargestellt.

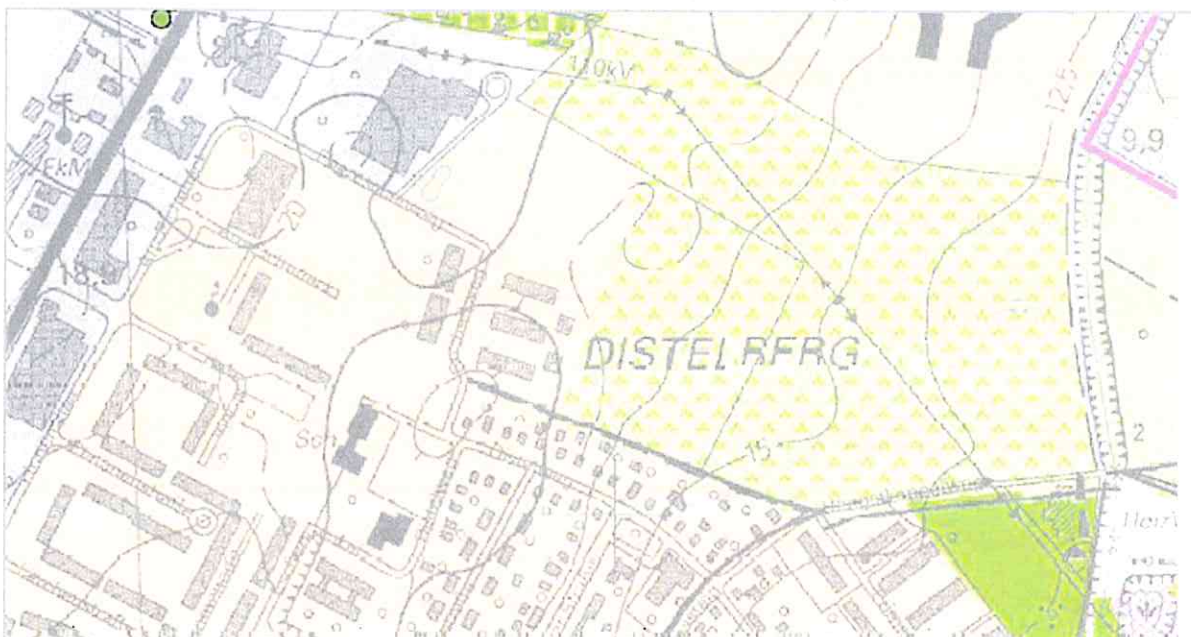


Abb. 11: Auszug aus dem Landschaftsplan, Mai 2005

3.5 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen, Restriktionen

Das Plangebiet der 2. Änderung stellt sich im Wesentlichen als Grünfläche mit Baumbestand an den Außengrenzen dar. Die Grünfläche ist mit Trampelpfaden durchzogen (s. a. Abb. 2 und Abb. 3).

Im Osten des Plangebiets befindet sich eine befestigte Fußwegverbindung zwischen den Verkehrsflächen Distelweg im Süden und Buchenweg im Norden, östlich des Weges ist eine weitere Grünfläche vorhanden (s. a.

Abb. 12: Östliche Fußwegverbindung

).

Die südliche Begrenzung des Plangebiets bildet die bereits vorhandene Wegeerschließung der Schule an der Ahornpromenade (s. a. Abb. 13)

Das Plangebiet fällt von Ost nach West ab und überwindet dabei einen Höhenunterschied von ca. drei Metern.



Abb. 12: Östliche Fußwegverbindung



Abb. 13: Südliche Plangebietsgrenze

4 Städtebauliche Planung

Basierend auf den o. g. Vorgaben, vorhandenen Nutzungen und Restriktionen wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Distelberg die städtebauliche Zielsetzung der Neuausweisung eines Wohngebiets sowie die Möglichkeit der Schaffung von Stellplätzen für die Schule an der Ahornpromenade umgesetzt.

Sie basiert auf folgenden Eckpunkten:

- Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Beibehaltung vorhandener Fußwegsysteme
- Erschließung des neuen Wohngebiets über den Buchenweg
- Erschließung der neuen Stellplatzanlage über den Distelweg
- Schutz vorhandener Leitungssysteme durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 7) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dies geschieht in Angleichung an die nördlich angrenzende Bebauung, dabei wird die Fläche, die nachträglich in den Geltungsbereich der 2. Änderung einbezogenen Fläche des WA 1 dem WA 7 zugeschlagen. Die Textlichen Festsetzungen unter I Nr. 1.1 gelten auch für dieses Gebiet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festsetzung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl (vgl. § 17 Abs.1 BauNVO) von 0,4 im WA 7 wird dem Charakter der benachbarten Bebauung Rechnung getragen, in denen ebenso die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt ist.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf fünf Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dies geschieht in Anlehnung an die umgebende Bebauung im WA 1, MI 2 sowie dem Schulgebäude an der Ahornpromenade.

4.2.3 Bauweise

Ebenso wie in den anderen Allgemeinen Wohngebieten wird auch im WA 7 eine offene Bauweise festgesetzt.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Dabei wird ein großzügiges Baufenster festgesetzt, das einen Spielraum hinsichtlich der Anordnung der Gebäude und Aufteilung der Baugrundstücke gewährleistet.

Die Textliche Festsetzung I Nr. 2.1 regelt, dass im WA 7 überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 bzw. § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig sind. Diese Ausweisung orientiert sich an der Regelung, die für das restliche Plangebiet gilt. Durch die Herausnahme der nicht überdachten Stellplätze aus der Festsetzung für das WA 7 ist sichergestellt, dass weitere mögliche Hochbauten nur innerhalb der Baugrenzen entstehen können, nicht überdachte Stellplätze jedoch im gesamten Baugebiet. Dies dient neben dem Schutz vorhandener Leitungen auch dem Schutz des vorhandenen Baumbestands.

Die Regelung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche, die in der Textlichen Festsetzung I Nr. 2.2 geregelt ist, gilt auch für das WA 7.

4.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Im südlichen Teil des Plangebiets wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Planzeichen Schule ausgewiesen. Diese umfasst die Fläche der bereits bestehenden Erschließung sowie den Bereich in dem Stellplätze für die Schule an der Ahornpromenade realisiert werden können.

4.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

4.4.1 Stellplätzen gemäß § 86 Abs.1 Nr. 4 LBauO MV

Da die Landesbauordnung zu Stellplätzen keinerlei Regelungen mehr enthält und die Barlachstadt Güstrow keine Stellplatzsatzung besitzt, wurde die nachfolgende Regelung nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V getroffen:

Stellplätze sind im WA 7 grundsätzlich auf dem Grundstück des Vorhabens herzustellen:

- Wohnungen: < 75 m² ein Stellplatz pro Wohneinheit (WE), ansonsten 2 Stellplätze pro WE,
- Büro- und Verwaltungsräume: 1 Stellplatz je 50 m² Nutzfläche,
- Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Arztpraxen, Beratungsräume): 1 Stellplatz pro 35 m² Nutzfläche,
- Gaststätten: 1 Stellplatz pro 10 Sitzplätze,
- Beherbergungsgewerbe: 1 Stellplatz pro 4 Betten,
- Sonstige Gewerbebetriebe: 1 Stellplatz pro 4 Beschäftigte,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke: 1 Stellplatz pro 40 m² Nutzfläche.

Unter Nutzfläche ist die Nettogeschossfläche der jeweiligen Hauptnutzung ohne Erschließungsflächen, Sanitärräume, Küchen, Lagerräume, Besprechungsräume und Archive zu verstehen. Die benötigten Stellplätze sind auf den Grundstücken der den Stellplatzbedarf erzeugenden Nutzung herzustellen. Sollte dies auch aufgrund des verfolgten Planungskonzepts nicht möglich sein, ist das verbleibende Defizit durch Zahlung einer Stellplatzabgabe auszugleichen. Die Stellplatzabgabe beträgt pro nicht hergestellten aber nach o. g. Regelungen erforderlichem Stellplatz 10.000 € brutto.

Die o. g. Werte wurden in Anlehnung an die ehemalige Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern getroffen, um den ruhenden Verkehr im Plangebiet zu regeln.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichsbilanzierung

Im Bebauungsplan Nr. 22 - Distelberg wurde in der Textlichen Festsetzung III/Nr. 2.2 festgelegt:

„Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz muss folgender Richtwert bei deren Gestaltung eingehalten werden:

Mindestens 20 % der Flächen ist mit standortgerechten Gehölzen in mindestens 2xv Baumschulqualität nach Pflanzliste 2 anzulegen.

Auf der Spielfläche sind mindestens 20 Hochstämme mit einem Stammumfang von 18/20 cm in 3xv. Baumschulqualität der Pflanzliste 2 zu pflanzen.“

Des Weiteren wurde „der Ausgleich für die Erschließung den Grundstücken nach der zulässigen Grundfläche zugeordnet. Er umfasst: die Begrünung des öffentlichen Spielplatzes (textl. Festsetzung III 2.2)“.

Aus diesen Festsetzungen ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 1.700 m² unterteilt in

- 928 m² Fläche für Gehölzpflanzungen und

- 770 m² für die Pflanzungen von 20 Bäumen. Dabei ist zu beachten, dass pro Baum eine Fläche von ca. 38,5 m² benötigt wird.

Dabei können diese Flächen auch unzusammenhängend sein.

Die genannten Ausgleichmaßnahmen können an der vorgesehenen Stelle nicht mehr umgesetzt werden, wenn das 2. Änderungsverfahren rechtswirksam wird. Als Ersatzflächen stellt die Vorhabenträgerin des Geschosswohnungsbaus Flächenäquivalente in unmittelbarer Nähe in den Innenhöfen ihrer Wohnbebauung zu Verfügung. Die Ausgleichmaßnahmen werden nunmehr auf den Flurstücken 2/10, 2/17, 2/29, 2/30 und 2/32 der Flur 21, Gemarkung Güstrow festgesetzt. Die Nutzung der genannten Flurstücke für die Ausgleichmaßnahmen wird im Kaufvertrag für Flächen des WA 7 mit der Vorhabenträgerin vertraglich vereinbart. (TF III/ Nr.2.2)



Abb. 14:Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Flurstücke für die Ausgleichmaßnahmen

Da das Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, werden keine weiteren Festsetzungen zur Grünordnung festgelegt. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 22 - Distelberg behalten aber auch für den Änderungsbereich ihre Gültigkeit insbesondere gilt die Pflanzliste 2.

4.6 Verkehr

4.6.1 Innere Erschließung

Die Erschließung des WA 7 erfolgt ausgehend von der Wendeanlage Buchenweg. Im Bebauungsplan wird dazu eine Verkehrsfläche ausgewiesen, die sowohl die bereits vorhandenen Fuß- und Radwegebeziehung nördlich des WA 1 und WA 7 umfasst als auch die Verbindung zwischen Buchenweg und Distelweg. Diese Verbindungen sollen erhalten bleiben, die Ausweisung bietet jedoch die größtmögliche Flexibilität für die Neuerschließung des Wohngebiets. Auch die verkehrliche Trennung zwischen Distelweg und Buchenweg soll erhalten bleiben, entsprechend wird die Fläche für Gemeinbedarf weiterhin über den Distelweg erschlossen.

4.6.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, der durch das WA 7 bzw. die Fläche für Gemeinbedarf erzeugt wird, ist auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen (s. a. TF II/Nr. 1.3 bzw. Punkt 4.4).

Öffentliche Stellplätze befinden sich im Plangebiet der 2. Änderung nicht. Das Parken ist jedoch im Bereich des öffentlichen Straßenraums Buchenweg zulässig.

4.6.3 Geh- und Radwege

Im Westen an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Ahornpromenade die als Fuß- und Radweg genutzt wird. Nördlich des WA 7 befindet sich außerhalb des Plangebiets ein vorhandener Fußweg, dieser geht in die ausgewiesene Verkehrsfläche über. Dieser Weg bindet an die Wegeverbindung zwischen Buchenweg und Distelweg sowie an die geplante Wegeverbindung im Bebauungsplan Nr. 11 Hengstkoppelweg an. Aufgrund der Erschließung des WA 7 kann es zu einer Umgestaltung der Anbindungen kommen, grundsätzlich sollen diese Verbindungen erhalten bleiben. Des Weiteren ist auch die Verbindung zwischen Ahornpromenade und Distelweg über die Fläche für Gemeinbedarf durch ein Gehrecht (-B) zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehenden Anlagen der Trinkwasser-, Strom- und Wärmeversorgung der Stadtwerke Güstrow GmbH sowie der Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung des Städtischen Abwasserbetrieb Güstrow angeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebiets verlaufende Leitungsnetze auf privaten Grundstücken, werden durch die Ausweisung von Geh-, Fahr und Leitungsrechten (-A und -B) rechtlich gesichert wurden. (TF I/Nr. 3.2). Die die Baufläche WA 7 querende Leitung der Telekom wird durch ein Leitungsrecht (-E) gesichert (TF I/3.5).

4.7.1 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch die Löschwasserentnahmestellen in der Ahornpromenade gesichert. Allerdings verläuft eine der Hauptwasserleitungen über das Plangebiet, die über das Leitungsrecht (-A) mit entsprechenden Abständen gesichert ist.

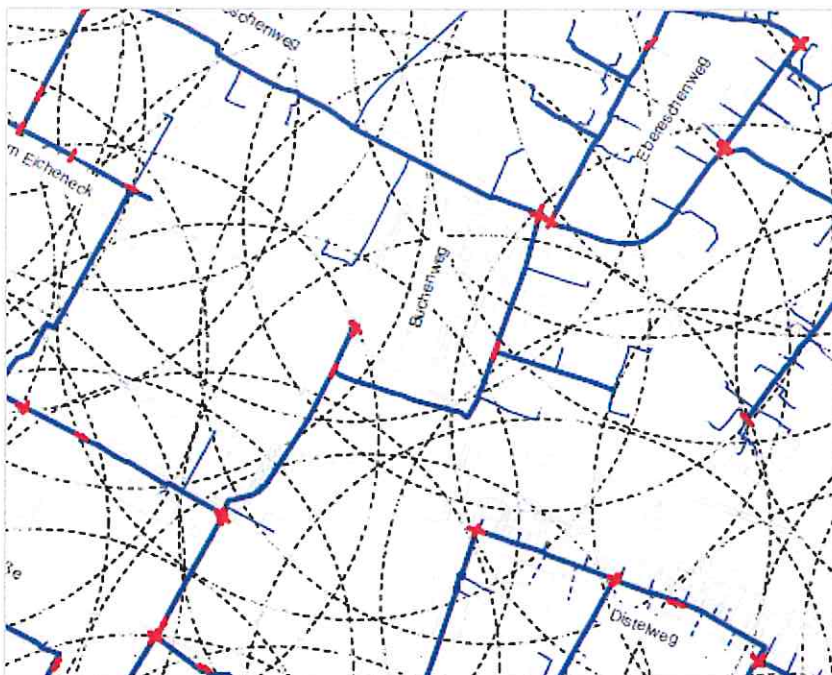


Abb. 15: Auszug aus der Löschwasserversorgungskarte

4.7.2 Telekommunikation/Breitband

Das Plangebiet kann an die bestehenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG im Buchenweg angeschlossen werden.

4.8 Trinkwasserschutzzone

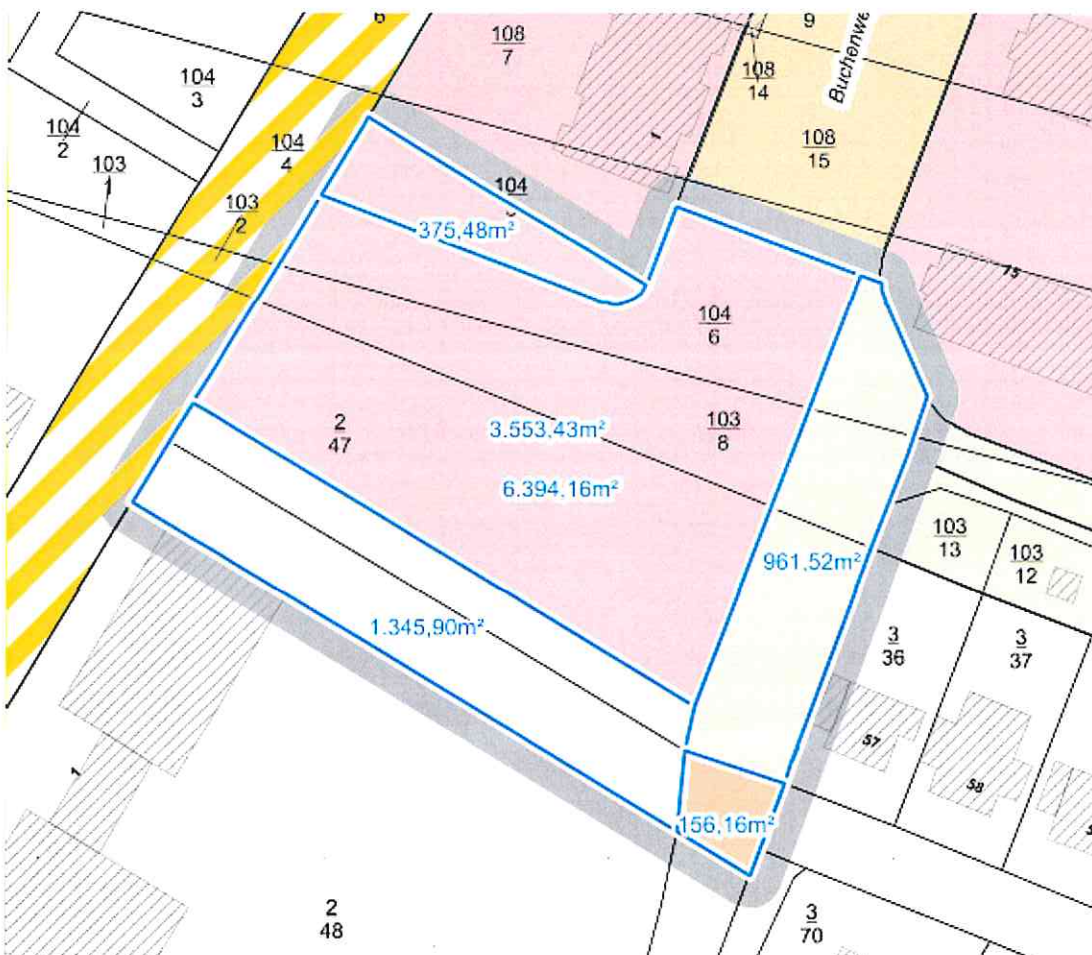
Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

4.9 Flächenbilanz

Das Plangebiet der 2. Änderung hat eine Größe von 0,64 ha. Die genaue Aufschlüsselung erfolgt in der nachfolgenden Tabelle. Die Flächenbilanz geht von der jeweils höchsten Versiegelung gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) plus 50% Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung aus.

Gebiet		in m ²	GRZ m ²
WA 7	Gebietsgröße	3.929	
GRZ 0,6	bebaubare Fläche		2.357
Nettobaufäche Gesamt		3.929	2.357
Fläche für den Gemeinbedarf		1.346	
Verkehrsfläche 1		1.395	
Verkehrsfläche 2		156	
Verkehrsfläche gesamt		1.551	
Plangebiet		6.393	

Tabelle 1: Flächenbilanz



5 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Bebauungsplan Nr. 22 Distelberg mit den Festsetzungen der 1. Änderung	4
Abb. 2:	Blick von Westen (Ahornpromende) auf die Öffentliche Grünfläche Buchenweg.....	5
Abb. 3:	Blick von Osten auf die Öffentliche Grünfläche Buchenweg.....	5
Abb. 4:	Spielplätze in der Nordstadt mit Einzugsbereichen	6
Abb. 5:	Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Distelberg	7
Abb. 6:	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 22 - Distelberg mit rot gekennzeichnetem neuem Geltungsbereich der 2. Änderung.....	8
Abb. 7:	Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg Rostock.....	10
Abb. 8:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	10
Abb. 9:	Datenblatt Wohnungsbaupotenzial „Ahornpromenade 0“	11
Abb. 10:	Auszug aus dem ISEK 2015	12
Abb. 11:	Auszug aus dem Landschaftsplan, Mai 2005.....	12
Abb. 12:	Östliche Fußwegverbindung	13
Abb. 13:	Südliche Plangebietsgrenze	13
Abb. 14:	Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Flurstücke für die Ausgleichsmaßnahmen	16
Abb. 15:	Auszug aus der Löschwasserversorgungskarte.....	17


6 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz	18
------------	---------------------	----

7 Ausfertigung

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 28.10.2021

ausgefertigt am: 26. NOV. 2021


Arne Schuldt
Der Bürgermeister



in Kraft getreten mit Ablauf des 1. 12. 2021