



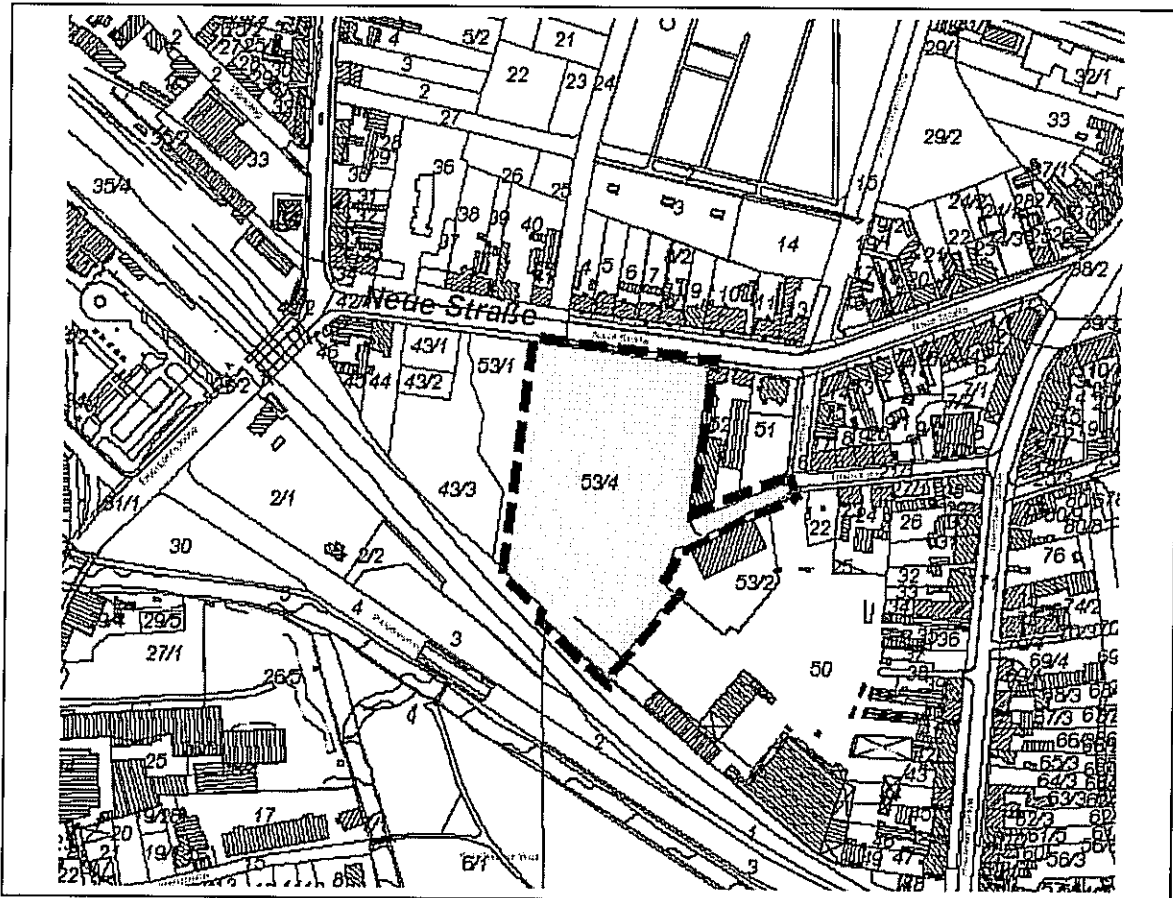
# Barlachstadt Güstrow

## Bebauungsplan Nr. 26

### - Neue Straße/Nebelgang -

## Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: Satzung  
Juni 2010



Lage des Bebauungsplanes Nr. 26- Neue Straße/ Nebelgang (Auszug aus der Stadtgrundkarte)

**Stadtentwicklungsamt Güstrow**  
Abteilung Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung.....	3
1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Anlass des Aufstellungsverfahrens/Erfordernis der Planung und Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung.....	4
3.	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes .....	4
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
5.	Übergeordnete und sonstige Planungen .....	5
5.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
5.2	Städtebauliche Rahmenplanung.....	6
5.3	Einzelhandelskonzept.....	6
II.	Städtebauliche Planung .....	8
1.	Städtebauliches Konzept .....	8
2.	Planinhalt und Festsetzungen.....	8
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	9
2.4	Flächen für Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Zufahrten.....	9
2.5	Verkehrsflächen.....	10
2.6	Technische Erschließung.....	10
2.7	Pflanzgebote.....	11
2.8	Immissionsschutz .....	12
3.	Flächenbilanz.....	12
4.	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen.....	12
5.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	13
5.1	Altlasten.....	13
5.2	Denkmale und Bodendenkmale.....	14
5.3	Schutzgebiete .....	14
5.4	Baumschutz.....	14
Anlage:	Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung .....	15

# I. Einleitung

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51,2542),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 634), geändert durch das 4. Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V S. 360)
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. MV S.66)
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001 in Verbindung mit dem Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502) geändert am 09.12.2004
- Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)
- Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts (Wasserhaushaltsgesetz -WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992, geändert am 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 101)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 30.11.1993 (GVBl. S. 975)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M- V) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung RAS-LG Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen; Ausgabe 1986 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) (Amtsblatt M-V vom 15.07.2005,Nr 31, S.797)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 (GVOBl. M-V vom 11.11.1994 Nr. 24, S. 1022) und 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 (GVOBl. M-V. S. 503, 613)
- Einzelhandelskonzept der Barlachstadt Güstrow vom März 2007, Beschluss Stadtvertretung, September 2007 und Gutachten zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben (mehrere Einzelhandelsbausteine) an der Neuen Straße in Güstrow von Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung Dortmund, Juli 2009
- Neufassung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen,
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen 4. BImSchV) vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 504), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock. Beschl. d. Bezirkstages Nr. 22 vom 22.03.1982. (Mitteilungsbl. d. Bez.tages des R.d.B. Schwerin Nr. 4/II vom Januar 1982)

## **2. Anlass des Aufstellungsverfahrens/Erfordernis der Planung und Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung**

Der Aufstellungsbeschluss für den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 26 – Neue Straße/ Nebelgang wurde am 02.02.1994 gefasst. Planungsziele waren damals die städtebaulich geordnete Entwicklung von Dienstleistungseinrichtungen, Einzelhandelsbetrieben für die Versorgung des unmittelbaren Einzugsbereiches mit Ausschluss von innenstadtrelevanten Nutzungen und die Errichtung einer Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Altstadt sowie Wohnbebauung.

Auf Grund geänderter Planungsziele und der Änderung der überplanbaren Fläche wurde am 26.11.2009 ein Beschluss zur Änderung der städtebaulichen Ziele und des Geltungsbereiches durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow gefasst.

Für das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 26- Neue Straße/Nebelgang wird gemäß § 13 a BauGB, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316), ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren erstellt. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Für den Bebauungsplan Nr. 26- Neue Straße/ Nebelgang wurde das parallele Beteiligungsverfahren nach § 4a (2) BauGB durchgeführt, sodass die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gleichzeitig durchgeführt wurden.

## **3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rostocker Vorstadt, nördlich der Bahnlinie.

Der Planbereich ist zentrumsnah im Stadtgebiet von Güstrow gelegen und hat eine Entfernung von 200 m zum Bahnhof. Der Geltungsbereich liegt an der Landesstraße 14 (Neuen Straße) und ist verkehrsgünstig an Hauptverkehrsstraßen angebunden.

Die umgebende Bebauung der Neuen Straße stellt sich als Wohngebiet mit Durchmischung von gewerblicher Nutzung dar.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 53/4 der Flur 14 Gemarkung Güstrow mit einer Größe von 1,73 ha.

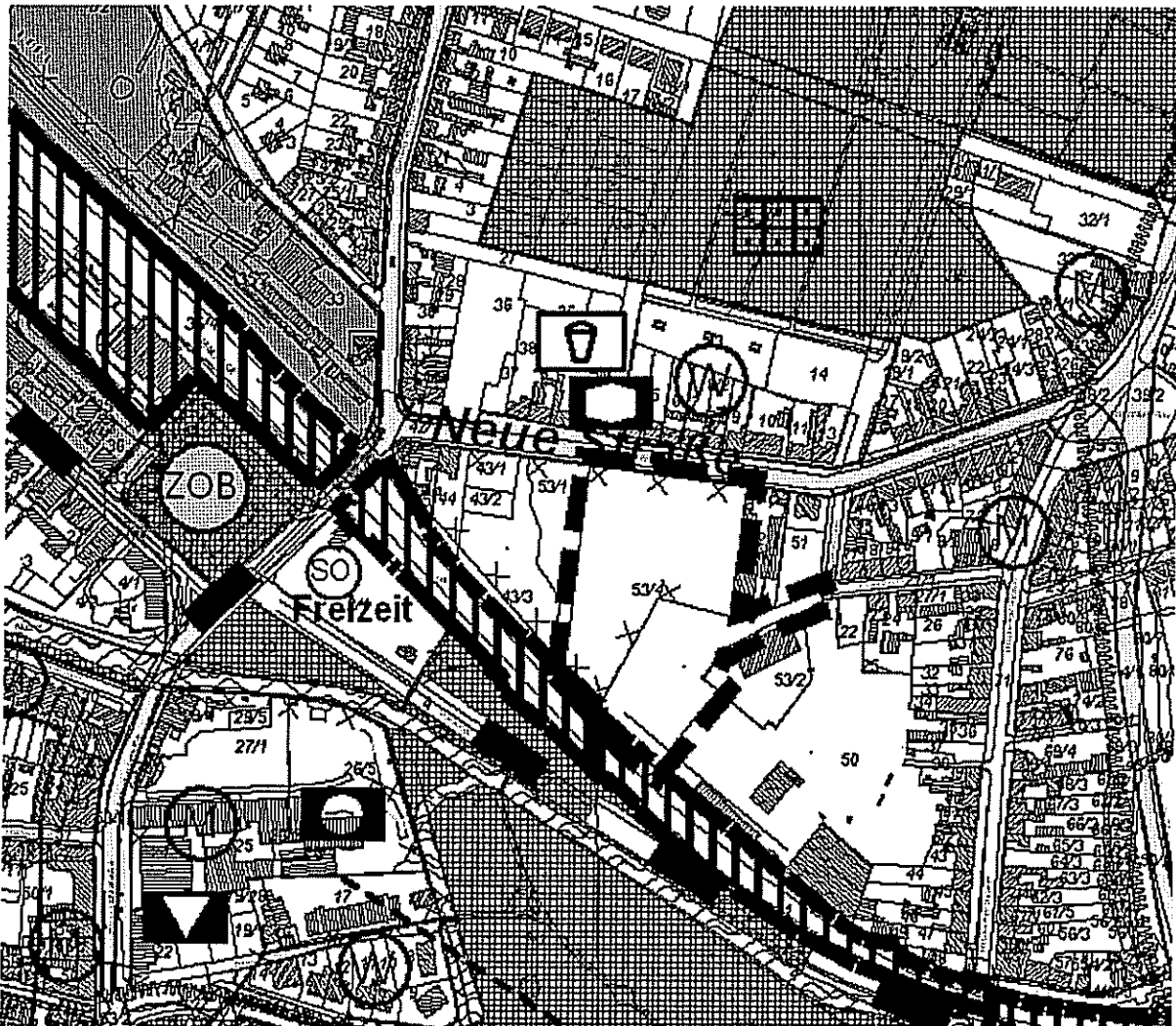
Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Norden durch die Neue Straße
- im Osten durch gewerbliche Nutzungen und Brachflächen
- im Süden durch die Bahngleise
- im Westen durch einen Lebensmitteldiscounter mit Getränkehandel

Der Planbereich ist eine ehemals gewerblich genutzte Fläche und war fast vollständig versiegelt. Nach 1990 wurde das Gelände von den Gewerbebauten der MEK Güstrower Möbel GmbH geräumt. Diese innerstädtische Brache wird gegenwärtig bereits durch Gehölzaufwuchs, der sich auf der Schotterfläche entwickelte, geprägt.

## 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Güstrow ist der Geltungsbereich als Gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden grenzen Wohnbauflächen an und im Osten Gemischte Bauflächen.



Mit der Ausweisung eines Sondergebietes weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, und mit dem Vorhaben die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist der FNP gemäß §13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Berichtigung anzupassen.

## 5. Übergeordnete und sonstige Planungen

### 5.1 Landes- und Regionalplanung

In der landesplanerischen Stellungnahme wird auf Grund der Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Barlachstadt Güstrow der Ansiedlung eines Möbelmarktes zugestimmt: „Das Sortiment Möbel zählt landesplanerisch zu den zentrenunschädlichen Sortimenten (Landesentwicklungsplan 4.3.2 (5)).“ Für die landesplanerische Bewertung des Standortes Neue Straße wirkte sich positiv aus, dass es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt. Einer Entwicklung derartiger Flächen für Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenunschädlichen Sortimenten stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen: „Die geplante Größe des Möbelmarktes entspricht der Größe und Funktion des Mittelzentrums.“

Seitens der Obersten Landesplanungsbehörde wurde in der Stellungnahme vom 14.07.2010 festgestellt: „Im Ergebnis der gutachterlichen Analyse und Bewertung der Einzelhandelsituation des Mittelzentrums Güstrow wurde in der ortsspezifischen, sog. „Güstrower Sortimentsliste“ die Sortimentsgruppe „Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel“ in die Kategorie der „zentrenrelevanten Sortimente“ eingestuft.

Bestandteil der gutachterlichen Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche des Mittelzentrums, insbesondere die Innenstadt/Hauptgeschäftszentrum betreffend, war auch die Sortimentsgruppe „Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel“. Im Ergebnis der „Wirkungsanalyse“ kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass für die Warengruppen „Wohneinrichtungsbedarf“ und für den „zoologischen Bedarf“ keine Funktionsgefährdung der Innenstadt durch erhöhte absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungen zu erwarten ist. Für die übrigen zentralen Versorgungsbereiche sind Umsatzverteilungen nicht darstellbar, da diese unterhalb eines wirkungsrelevanten Wertes liegen (vgl. Wirkungsanalyse des Gutachtens Seite 30).“

In der erneuten landesplanerischen Stellungnahme wird somit auf Grundlage des Gutachtens festgestellt: „Das Ergebnis wird landesplanerisch mitgetragen. Es entspricht somit dem **Ziel 4.3.2 (4) des Landesentwicklungsprogramms**, wonach bei zentrenrelevanten Standortentwicklungen an integrierten Standorten, jedoch außerhalb der Innenstadt gelegen, der Nachweis zu erbringen ist, dass die Funktionsentwicklung der Innenstadt durch das Vorhaben nicht gefährdet wird.“

## 5.2 Städtebauliche Rahmenplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Rahmenplangebiet „Schwaaner und Rostocker Vorstadt“. In dieser Planung aus dem Jahr 1996 wird für den Bereich an der Neuen Straße eine Durchmischung von Wohnen, Dienstleistung und Verwaltung vorgeschlagen. Ebenso wird als Nutzungsvariante ein Parkhaus zur Versorgung der Altstadt vorgeschlagen. Dieses sollte über eine Fußgängerbrücke über die Bahngleise, den Paradiesweg und die Nebel mit dem Rosengarten verbunden werden. Diese planerischen Varianten widersprechen den aktuellen und realisierbaren Entwicklungen.

## 5.3 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept, Stand März 2007, wurde am 13.09.2007 durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow beschlossen. Inhaltlich werden folgende Aussagen für die Ansiedlung von Einzelhandel mit dem Sortiment „Möbel“ getroffen:

Gemäß Einzelhandelskonzept werden für die Warengruppen Wohneinrichtung/ Möbel im Güstrower Hauptgeschäftszentrum quantitative Potenziale gesehen. Bei der Bewertung der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente unter dem Aspekt der Einzelhandelsituation in Güstrow (Güstrower Sortimentsliste) wird dem Sortiment Möbel eine Zentrenunschädlichkeit, bei Beachtung der Randsortimentsstruktur zugeordnet. Für das Sortiment Möbel besteht in der kleinteiligen Altstadt ein unzureichendes innerstädtisches Flächenangebot und es fehlt an kurzfristig verfügbaren Immobilienangeboten.

Im Bebauungsplan werden, mit Ausnahme typischer Nebensegmente eines Möbelhauses, zentrenrelevante Sortimente im Sondergebiet ausgeschlossen. In der Güstrower Sortimentsliste werden folgende zentrenrelevante Sortimente in Tabelle 29 angegeben:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Haus- und Heimtextilien; Dekostoffe; Gardinen
- Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle; Tuche, Meterware, Künstler- und Bastelbedarf
- Kunstgewerbe und Antiquitäten; Bilder und Bilderrahmen
- Schuhe und Lederwaren, Taschen
- Baby- und Kinderartikel (einschließlich Kinderwagen)
- Spielwaren und Sportartikel, -preise, -pokale
- Sportgroßgeräte
- Sportbekleidung, -schuhe
- Uhren und Schmuck

- Optik- und Fotoartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger (Schallplatten, CDs usw.)
- Papier, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Geschenkartikel, Verpackungsmaterial
- Bettwaren (Bettwäsche, Matratzen)
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. "weiße Ware")
- Elektroartikel
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, Hifigeräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Zubehör)
- Computer und Zubehör
- Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel (Tierpflege usw.)
- Campingartikel
- Hausrat; Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- (Schnitt-)Blumen
- Jagdartikel und Waffen
- Erotikartikel

Vor dem Hintergrund der ursprünglichen zentrenrelevanten Planungsabsichten im Plangebiet der Neuen Straße erfolgte eine gutachterliche Prüfung durch das Büro Junker und Kruse, Dortmund bezüglich der Kompatibilität mit dem 2007 erstellten Einzelhandelskonzept sowie eine städtebauliche Wirkungsanalyse für die planungsrelevanten Einzelhandelsbausteine. (Gutachten 7/2009)

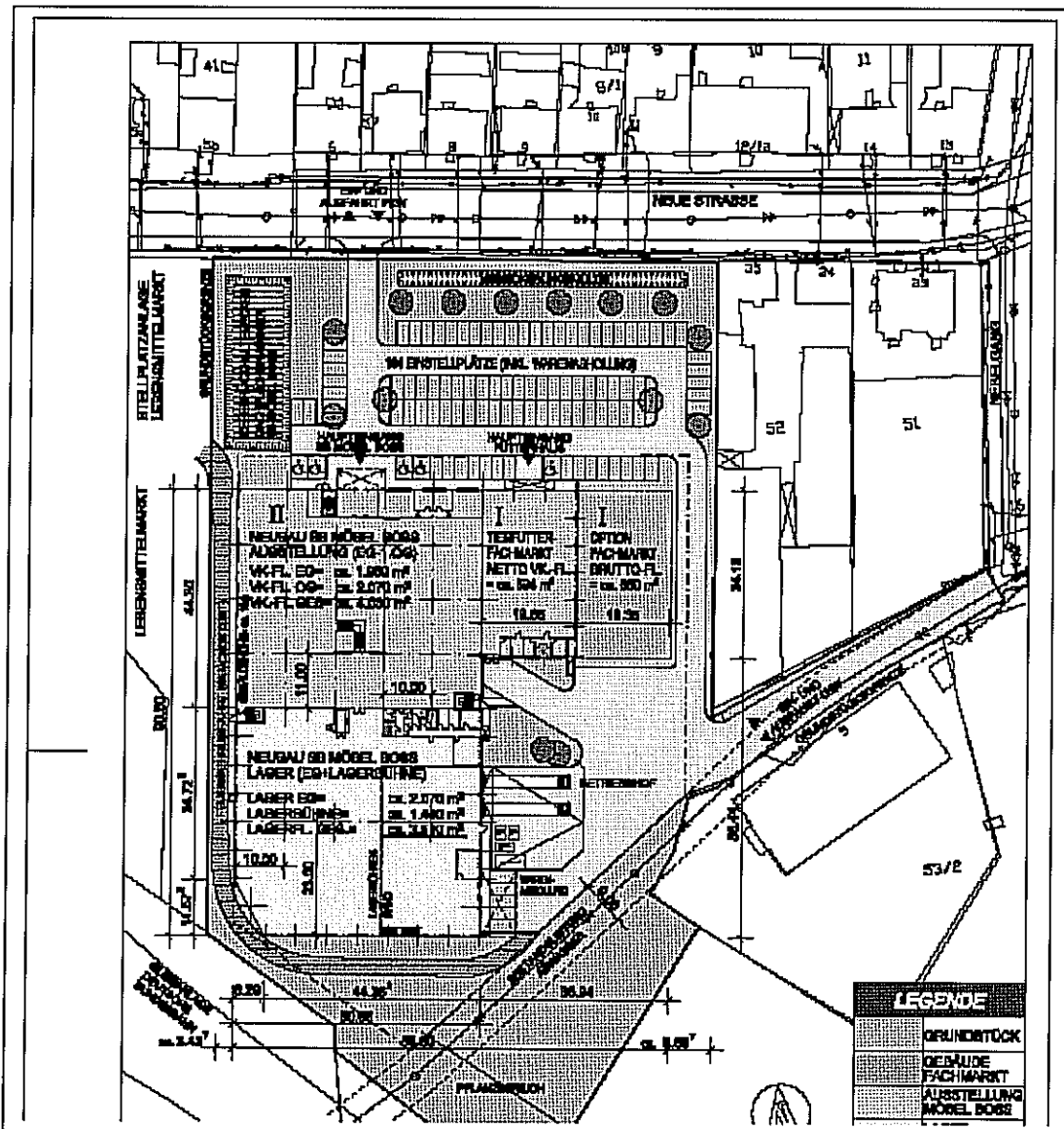
Bestandteil der gutachterlichen Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche des Mittelzentrums, insbesondere die Innenstadt/Hauptgeschäftszentrum betreffend, war auch die Sortimentsgruppe „Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel“.

Im Ergebnis der „Wirkungsanalyse“ kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass für die Warengruppen „Wohneinrichtungsbedarf“ und für den „zoologischen Bedarf“ keine Funktionsgefährdung der Innenstadt durch erhöhte absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungen zu erwarten ist.

## II. Städtebauliche Planung

### 1. Städtebauliches Konzept

Für die Bebauung liegt ein Bebauungskonzept mit Stand Juni 2010 vor. Hier können sich entsprechend den Möglichkeiten der Festsetzungen des Bebauungsplanes noch Änderungen im weiteren Genehmigungsverfahren ergeben. Zur grundsätzlichen Darstellung der Bebauung des Grundstückes wird der Entwurf aber nachfolgend aufgezeigt.



Konzept für die Bebauung, Stand Juni 2010

## 2. Planinhalt und Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1 Sondergebiet

Für den Geltungsbereich wird ein Sondergebiet gemäß §11 Abs.3 Satz 2 BauNVO festgesetzt. In dem Sondergebiet „Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Möbel und Tierfutter“ zulässig. Die Nettoverkaufsfläche (VK) beträgt max. 5200 m<sup>2</sup>.



Nutzungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit innenstadtrelevanten Nebensortimenten gemäß der Güstrower Sortimentsliste sind unzulässig, ausgenommen sind Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen und Bettwaren (Bettwäsche, Matratzen) Diese ausgenommenen Sortimente sind typische Nebensegmente eines Möbelmarktes, sodass bei einer städtebaulichen Entwicklung eines Einzelhandelsbereiches für Möbel diese Sortimente nicht ausgeschlossen werden. (§ 9 Abs.1 i.V. mit Abs 2 Satz 2a BauGB)

Das Sortiment „Tiernahrung“ ist im Beschluss der Stadtvertretung über die 3. Änderung der städtebaulichen Zielsetzung enthalten. Das Einkaufsverhalten bei Tierfutter tendiert stark in Richtung Großverpackungen mit entsprechenden Transportmitteln zur Abholung. Dies kann in der Altstadt nicht kundenfreundlich angeboten werden.

Aussagen zum Einzelhandelskonzept der Barlachstadt Güstrow und eines Gutachtens zur Sortimentsstruktur vom Juli 2009 werden unter Punkt I 5.4 der Begründung angeführt.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Sondergebiet wird, entsprechend der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der Nutzung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die max. Dichte von 0,8 ist aufgrund der Vorbelastung beabsichtigt. Durch Stellplätze und deren Zufahrten kann die GRZ i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, wenn diese mit der Herstellung einer extensiven Dachbegrünung oder durch die Herstellung von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Material im Flächenverhältnis von 1:1 ausgeglichen werden. Als wasser- und luftdurchlässiges Material sind Pflaster mit mindestens 3 cm breiten Rasenfugen, Rasengittersteine oder Schotterrasen zulässig (vgl. Textliche Festsetzung I.3). Die Überschreitung der zulässigen GRZ wird nur als Ausnahme zugelassen, die an o.g. kompensatorische Maßnahmen (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze) geknüpft ist. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs.2 BauNVO). Der zu erwartende hohe Anteil an ebenerdigen Stellplätzen soll so auf das nötige Maß beschränkt werden und eine Grundstücksnutzung mit dem Ziel der Sicherung eines guten Umfeldes vorbereitet werden.

Zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen wird die Festsetzung der Oberkante der Gebäude gewählt. Die Gebäudehöhe für die Sondergebietsfläche wird mit 10 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird die Straßenoberkante der Neuen Straße im Bereich der Zufahrt festgesetzt (§ 9 Abs.1 und 6 BauGB i.V.m. §18 Abs.1 BauNVO). Die festgesetzten Höhen der Gebäude können durch notwendige technische Bauteile überschritten werden.

## **2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind im Plangebiet die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

## **2.4 Flächen für Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Zufahrten**

Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind Stellplätze und Nebenanlagen i.S. v. §14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig. (§ 9 Abs. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Feuerwehrumfahrten und Zufahrten des Betriebshofes sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Feuerwehrumfahrten sind in Schotterrasen auszuführen. Im Bereich des Leitungsrechtes sind Versiegelungen für Zufahrten des Betriebshofes in Abstimmung mit dem Städtischen Abwasserbetrieb zulässig.

## 2.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der „Neuen Straße“ und über den „Nebelgang“ sowie einem privaten Erschließungsweg, welcher innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Die Neue Straße ist Landesstraße (L14) und liegt damit im Zuständigkeitsbereich des Straßenbauamtes Güstrow. Für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen wurde eine Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung durch das Ingenieurbüro ICN - Ingenieur Consult Neukamm GmbH erarbeitet. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt. Grundsätzlich ist bei der zu erwartenden Zunahme der Zielverkehre in der Neuen Straße, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen zwei Zufahrten der Einzelhandelseinrichtung, die verkehrliche Anbindung des geplanten Neubauvorhabens zu untersuchen. Im Ergebnis einer Zählung und der zu beobachtenden Verkehrssituation beim bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounters ist die Zufahrtssituation von der Neuen Straße für die Verkehrsbewegungen gut geeignet.

Durch die geplanten weiteren Einzelhandelseinrichtungen wird der Kundenstrom und der Anlieferverkehr weiter erhöht. Um eine Reduzierung der Leistungsfähigkeit der Neuen Straße auszuschließen, wird bei der vorhandenen Straßenbreite die Markierung eines Linksabbiegerfahrstreifens positiv bewertet. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Situation auf der Neuen Straße, als auch die positive Erreichbarkeit des geplanten Standortes. Mit dem vorhandenen Straßenquerschnitt bieten sich hierbei verschiedene Möglichkeiten, die nicht zwingend bauliche Veränderungen zur Folge haben müssen.

Der Lieferverkehr soll getrennt vom Besucherverkehr über den Nebelgang geführt werden. Grundsätzlich ermöglicht dies eine vom Besucherverkehr gesonderte Zufahrt des Lieferverkehrs, wertet die Anbindung des bestehenden Möbelhauses auf und ermöglicht den Anwohner des unmittelbar östlich des Vorhabensstandortes gelegenen Quartiers eine direkte Zufahrt zu allen Einzelhandelseinrichtungen an diesem Standort, ohne damit die Neuen Straße zu belasten.

Als tangierende Maßnahmen sind die Umverlegung der Bushaltestellen und die Verschiebung des Fußgängerüberweges, in Abhängigkeit von der Entwicklung des Schulstandortes, anzusehen.

## 2.6 Technische Erschließung

### 2.6.1. Versorgung und Entsorgung

Die äußere Erschließung für Trinkwasser, Gas, Abwasser und Niederschlagswasser sowie Strom ist gesichert und wird mit der Stadtwerke GmbH der Stadt Güstrow und dem städtischen Abwasserbetrieb geregelt. Alle erforderlichen Medien liegen in der Neuen Straße. Die Stromerschließung ist nur von der Trafostation „Metallwaren“ im Nebelgang möglich.

Für die Regenwasserentsorgung besteht keine ausreichende Vorflut, sodass für Niederschlagswasser eine Rückhaltung auf den Grundstücken erfolgen muss (Vgl 2.7.3.). Es stehen in der Neuen Straße jeweils 2 Regen- und 2 Schmutzwasseranschlüsse zur Verfügung.

### 2.6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In Verlängerung der Querstraße und des Nebelganges besteht eine private Erschließungsstraße. Diese wird als Zufahrt zum bestehenden Möbelhaus Klick genutzt. Für diese Zuwegung existiert ein grundbuchlich eingetragenes Wegerecht, sodass die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A) zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Fläche ausgewiesen wird. Es dient der Erreichbarkeit angrenzender Grundstücke und der Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im Plangebiet befindet sich ein Mischwasserhauptkanal, der durch ein Leitungsrecht von 9,20 m Schutzstreifenbreite gesichert ist. Dieses wird im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche ausgewiesen und dient der Sicherung und Unterhaltung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitung.

Bei der Leitung handelt sich um ein gemauertes Ei-Profil 800/550 mit einer minimalen Überdeckung von 0,6 m – 1,0 m. Eine Überbauung mit Fahrflächen sowie die Näherung des tiefer liegenden Betriebshofes sind mit dem Städtischen Abwasserbetrieb (SAB) sowohl in der Planungs- als auch in der Ausführungsphase genauestens abzustimmen, Verdichtungsarbeiten direkt in Kanalnähe sind unzulässig. Die Schachtbauwerke müssen weiterhin zugänglich bleiben.

### 2.6.3 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches nur für die vorhandene Bebauung (Lebensmitteldiscounter) dimensioniert und gebaut wurde. Der Verbleib oder ein Ausbau ist privatrechtlich zwischen den Grundstückseigentümern zu regeln.

Im Einzugsgebiet sind aber die Vorflutbedingungen eingeschränkt (alle Kanäle sind rückstaugefährdet). Dadurch ist eine Regenrückhaltung innerhalb des Plangebietes zwingend erforderlich. Die Einleitbedingungen und die Art und Weise der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden aber im Bebauungsplan nicht festgeschrieben, sondern sind im weiteren Entwässerungsantragsverfahren zu regeln. Die abzuleitenden Mengen wurden durch den Städtischen Abwasserbetrieb auf 10 l/s zur Neuen Straße und auf 10 l/s zur südlich gelegenen Leitung begrenzt.

Innerhalb des privaten Pflanzgebotes ist ein Regenrückhaltebecken zulässig. Eine Versickerung im bahnnahe Bereich ist nicht zulässig, es sei denn, es wird eine Genehmigung der Deutschen Bahn eingeholt.

## 2.7 Pflanzgebote

Auf der in der Planzeichnung mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche sind 50 % als Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Artenliste anzulegen. Innerhalb der Pflanzungen sind pro m<sup>2</sup> ein Strauch (60-100 cm, 2x verpflanzt) und insgesamt 4 Bäume (Hochstamm, 12-14 cm) anzupflanzen. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens innerhalb der Fläche ist zulässig (grünordnerische Festsetzung Nr. III 1.1).

Mit dem Flächenpflanzgebot wird eine standortgerechte Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen und eine Abgrünung zur Bahntrasse erreicht. Die festgesetzte Anpflanzdichte und die Zulässigkeit eines Regenrückhaltebeckens lassen noch ausreichend Spielraum für private Freiflächengestaltung.

Gemäß der grünordnerischen Festsetzung Nr. III 1.2 sind zur Begrünung der Stellplatzfläche insgesamt 12 Laubbäume der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestqualität gemäß Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen werden Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang festgesetzt. Die Mindestgröße der Baumscheiben muss 10 m<sup>2</sup> betragen, damit die Wachstumsbedingungen innerhalb der versiegelten Flächen nicht zu stark beeinträchtigt sind.

Durch diese Maßnahme soll eine Strukturierung großflächiger Stellplatzbereiche durch Großgrünelemente erreicht werden, wobei gleichzeitig durch die Überstellung mit Bäumen positive Auswirkungen auf das Kleinklima (u.a. verringerte Flächenaufheizung) zu erwarten sind.

Das Begrünungsgebot der sehr langen östlichen Brandwand gemäß grünordnerischen Festsetzung Nr. III 1.3 ist mit den Anliegern abzustimmen. Es stellt gleichzeitig einen Schutz vor

Graffitibeschmutzung dar. Eine vollständige Nutzung zu Werbezwecken soll damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

## 2.8 Immissionsschutz

Nördlich der Neuen Straße liegen Wohnhäuser, die eine Schutzbedürftigkeit bezüglich der Immissionen haben. Der Fahrzeugverkehr auf der innerörtlichen Landesstraße ist bereits hoch und mit entsprechendem Verkehrslärmbelastungen verbunden. Mit der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen wird der Zielverkehr weiter zunehmen. Es liegen keine gutachterlichen Untersuchungen vor, inwieweit sich der erhöhte Fahrzeugverkehr auswirkt. Problematisch sind in der Nähe von Wohngebieten die nächtlichen Fremdnutzungen größerer Parkplatzflächen. Daher wurde bei dem bereits gebauten Lebensmitteldiscounter in der Neuen Straße eine Schranke zum Absperren des Parkplatzes in den Nachtstunden errichtet. Derartige Schutzmaßnahmen werden ggf. auch für den geplanten Möbelmarkt erforderlich.

Bezüglich des Immissionsschutzes wurde seitens des StAUNs Rostock keine Forderung zum erhöhten Detaillierungsgrad gestellt.

## 3. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,73 ha. Die genaue Aufschlüsselung erfolgt in der nachfolgenden Tabelle. Die Flächenbilanz geht von der jeweils höchsten Versiegelung gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) aus.

<b>Sondergebiet gesamt</b>	<b>17.271 m<sup>2</sup></b>
<b>überbaubare Grundfläche</b>	<b>13.817 m<sup>2</sup></b>
davon Pflanzgebot	1.475 m <sup>2</sup>
davon Leitungs- und Wegerecht - A -	727 m <sup>2</sup>
davon Leitungsrecht	610 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>17.271 m<sup>2</sup></b>
<b>Geltungsbereich gerundet</b>	<b>1,73 ha</b>

## 4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Um die Außenwirkung auf das Umfeld nicht zu stark zu beeinträchtigen, wird für Werbeanlagen folgendes festgesetzt: Werbeanlagen dürfen in der Summe ihrer Gesamtabmessungen im Sondergebiet nicht größer als 60 m<sup>2</sup> sein, davon ausgenommen sind Werbeschriftzüge am Gebäude. Freistehende Werbeanlagen (Fernkennzeichen) dürfen die Gesamthöhe von 10 m nicht überschreiten. Unzulässig ist bewegliche Werbung jeglicher Art, wie z.B. Dreh-, Wechsel-, Blinklicht- oder Ballonwerbung. Werbefahnen sind nur in geräuscharmer Ausführung zulässig.

Wesentliches Ziel der Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 84 und 86 LBauO M-V ist eine an die Umgebung angepasste und nicht überdimensionierte und störende Gestaltung der Werbeanlagen. Festsetzungen zur Gestaltung der Werbung an den Gebäuden werden nicht getroffen, da großflächige Schriftzüge allgemein üblich sind und am Standort bereits im Umfeld vorhanden sind. Die Gesamtabmessungen für Werbeanlagen sind relativ hoch, werden aber für die Prosperität des Verkaufsstandortes als wichtig angesehen.

Die Festsetzung zur Art und Weise von Werbeanlagen berücksichtigt die Nähe der Wohnbebauung, da helle Blinkeffekte oder geräuschintensive Fahnenkonstruktionen störend wirken können.

Auf Grund der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wurde ergänzt, dass Werbeanlagen so zu gestalten sind, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann.

Mit dem Verweis des Tatbestandes einer Bußgeldvorschrift können gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Daher wird die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift wie folgt ergänzt: „Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen o. g. örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250 000,00 € geahndet werden.“

## **5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **5.1 Altlasten**

Für die ehemalige gewerbliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Ergebnisbericht zur Untersuchung und Erstbewertung ausgewählter Teilflächen der MEK Güstrower Möbel GmbH von der AnalyTech Ingenieurgesellschaft Rostock vom Juli 1993 vor. Demnach befindet sich die Verdachtsfläche IV mit dem Verdacht auf eine Mineralöl- Kohlenwasserstoff (MKW)-Verunreinigung innerhalb des Plangebietes. Das Gutachten liegt sowohl dem Landkreis Güstrow als auch dem StAUN Rostock vor. In der Stellungnahme des StAUN Rostock heißt es: „Auf dem Standort sind unter Bezug auf mehrere Standortuntersuchungen Boden- und lokale Grundwasserbelastungen bekannt. Das StAUN Rostock ist daher im Rahmen der Konkretisierung der B-Planung aus bodenschutzrechtlicher Sicht mit einzubeziehen. Alle baulichen Maßnahmen haben nach jetzigem (dürftigen) Kenntnisstand unter Begleitung eines hierfür sachverständigen Ingenieurbüros stattzufinden, das diese Maßnahmen bodenschutz- und abfallrechtlich dokumentiert und dem StAUN Rostock zur Prüfung vorlegt.“

Nach § 3 Nr. 4 AbfBodSchZV vom 12.07.1994 (GVOBl. M-V S. 797), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27.04.2004 (GVOBl. M-V S. 183), sind die Landräte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen zuständig. In der frühzeitigen Stellungnahme des Landkreises Güstrow vom 12.03.2010 wurde festgestellt: „Im Altlastenkataster des Landkreises Güstrow ist im Plangebiet eine Teilfläche der ehemaligen MEK Güstrower Möbel GmbH als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Dabei handelt es sich um einen vorhandenen Brunnen. Vor Baubeginn ist der Altlastenverdacht auszuräumen. Ein Nachweis darüber ist dem Landkreis Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, vorzulegen.“ Dieser Altlastenverdacht ist im Zuge der Bauausführung zu beseitigen und wurde als textliche Festsetzung Nr. 5 ergänzt. Die Lage der Verdachtsfläche ist nach dem vorliegenden Gutachten vom 02.07.1993 jedoch nicht maßstäblich, sodass keine konkrete Fläche des Teilbereiches im Geltungsbereich darstellbar ist.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage für den Standort wurde die folgende Auflage erteilt: „Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 [BGBl. I S. 2705] verpflichtet. Die Altlasten sind gemäß § 42 KrW-/AbfG unverzüglich dem Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz des Landkreises Güstrow anzuzeigen. Diese Festlegungen wurden auf der Planzeichnung unter Hinweis Nr.4 vermerkt.“

Auf der Planzeichnung wird unter Punkt 5 der Hinweise weiterhin vermerkt:

Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502] geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 [BGBl. I S. 2331] sowie auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstücksei-

gentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i. V. m. § 2 AbfBodZV von den StÄUN anzuordnen. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 [BGBl. I S. 1554] sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders angewiesen.

## 5.2 Denkmale und Bodendenkmale

Es befinden sich keine Denkmale und Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches.

## 5.3 Schutzgebiete

### 5.3.1 FFH-Gebiete

Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Nebel als ausgewiesenes FFH- Gebiet (Gebietsnummer E 066-02). Innerhalb des Stadtzentrums sind die für die genannten FFH- Arten erforderlichen Lebensräume und die geschützten Lebensraumtypen nicht vorhanden.

Zwischen dem Baugebiet, welches im Innenbereich nach § 34 BauGB liegt und der Nebel befinden sich die Trasse der Bahn, ein größerer Parkplatz und die Straße „Paradiesweg“. Der Abstand zur Nebel am südlichsten Punkt beträgt ca. 55 m.

Gemäß Atlas der geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Güstrow sind keine Biotope im Geltungsbereich und in der Umgebung vorhanden.

Seitens des Naturschutzbundes Deutschland werden keine Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet erwartet.

### 5.3.2 Trinkwasserschutzgebiete

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des „Oberflächengewässers Warnow“.

Es gelten die Bestimmungen der Schutzzonenordnung der Warnow vom 22.03.1982 (Beschluss Nr. 22 der 4. Tagung des Bezirkstages Schwerin) und die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Arbeitsblatt W 101, Teil I: Grundwasser) vom Februar 1995. Das Grund- und Oberflächenwasser ist vor dem Eintrag von wassergefährdenden und eutrophierenden Stoffen zu schützen.

## 5.4 Baumschutz

Auf Grund der längerfristigen Siedlungsbrache hat sich auf dem Gelände eine Gehölzfläche entwickelt. Nach Einschätzung der Forstbehörde handelt es sich hierbei nicht um Wald:

„Innerhalb des B-Plangebietes befindet sich eine Gehölzfläche mit Sandbirke als prägende Baumart. Diese Sukzession nimmt eine Fläche von ca. 0,25 ha ein. Die Flächengröße ist vergleichsweise gering, die Baumverteilung und Flächenform sind nicht einheitlich. Eine dauerhafte Sicherung der Waldfunktionen erscheint nicht gesichert. Die Mindestanforderungen an Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind nicht ausreichend gegeben.“

Für die Bäume im Geltungsbereich gilt somit die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001. Darin werden alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm, gemessen in 130 cm Höhe über dem Erdboden unter Schutz gestellt. Sollten in Einzelfällen diese Stammumfänge bei dem Gehölzaufwuchs erreicht werden, so können sie durch die geplanten Neupflanzungen ausgeglichen werden.

Des Weiteren sind Bäume mit einem Stammumfang >1m nach § 18 (1) NatSchAG M-V geschützt. Über Ausnahmen zu deren Beseitigung befindet die Untere Naturschutzbehörde. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bäume dieser Größenordnung.

### Anlage: Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 16.09.2010

ausgefertigt am: 16.11.2010

Der Bürgermeister

(Unterschrift)



Die Satzung ist mit Ablauf des **01.12.10** in Kraft getreten.

Korrektur der Veröffentlichung  
im Stadtanzeiger Januar 2011

Rebenstorff 03.1.11