

# Satzung der Stadt Güstrow

über den Bebauungsplan Nr. 33/I

## Am Wall

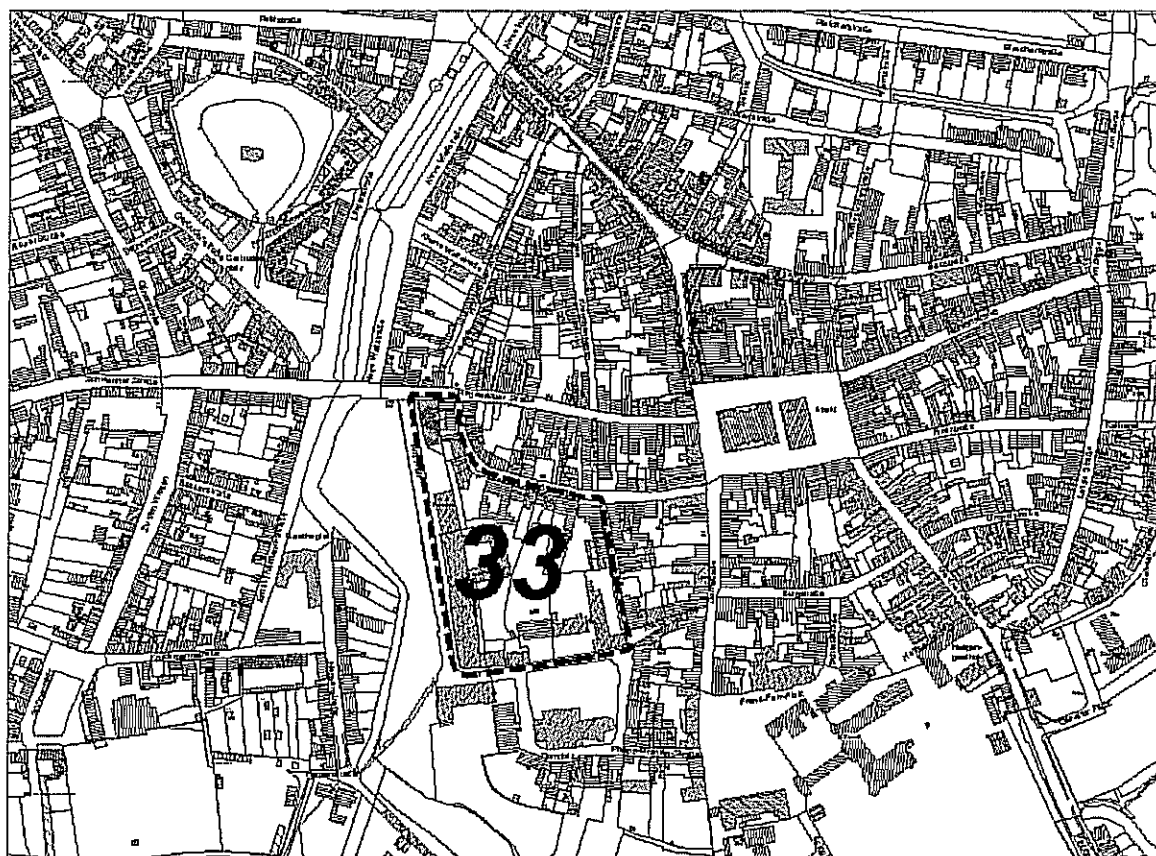
(Neufassung)

## - Begründung -

gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: Satzung

Stand: Juni 2004



Auszug aus der Stadtgrundkarte: Lage des Bebauungsplanes Nr. 33 Am Wall im Stadtgebiet

**Stadtverwaltung Güstrow**

Stadtentwicklungsamt

Abteilung Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

TEIL A: GRUNDLAGEN .....	4
1. Rechtsgrundlagen.....	4
2. Vorbemerkungen .....	6
3. Veranlassung und Ziele .....	6
4.1 Lage, Größe, Abgrenzung .....	8
4.2 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen .....	8
4.3 Altlasten .....	9
4.4 Nachrichtliche Übernahme .....	9
4.4.1 Bodendenkmale.....	9
4.4.2 Denkmalpflege.....	9
4.4.3 Schallschutz.....	10
5. Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	10
5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	10
5.2 Flächennutzungsplan.....	10
5.3 Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt .....	11
TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....	12
1. Bauliche Nutzung.....	12
1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO .....	12
1.1.1 Wohngebiet .....	12
1.1.2 Gemeinbedarfsflächen .....	12
1.1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen .....	12
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
1.3 Bauweise .....	13
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
2. Baugestaltung.....	14
2.2. Grün- und Freiflächen.....	14
3. Erschließung.....	15
3.1. Verkehr .....	15
3.1.1 Fließender Verkehr .....	15
3.1.2 Fuß- und Radwege .....	15
3.1.3. Ruhender Verkehr .....	15
3.1.4. Öffentlicher Personennahverkehr .....	15
3.2. Versorgung .....	15
3.2.1. Strom .....	15
3.2.2. Gas .....	15
3.2.3. Wasser .....	16

---

3.2.5.	Fernmeldetechnische Versorgung.....	16
3.3.	Entsorgung .....	16
3.3.1.	Schmutzwasser/Oberflächenwasser.....	16
3.3.3.	Abfallentsorgung.....	16
4.	Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung.....	16
<b>TEIL C: UMWELTBERICHT .....</b>		<b>17</b>
1.	Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für das Planverfahren.....	17

## TEIL A: GRUNDLAGEN

### 1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466);
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612) zul. geändert durch 1.ÄndG - LBauO M-V vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 630), zuletzt geändert durch das 4. Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V S. 360)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVBl. M-V 2003 S. 1)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001
- DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Sept. 1990;
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 69 des Gesetzes vom 23.08.2002 (BGBl. I S. 3322)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.01 (BGBl. I S. 2331)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)

- Lagerstättegesetz vom 14.12.1934 RGBI. I, S. 1223) i.d.F. des BGBl. III, 750-1, geänd. d. Ges. vom 02.03.1974 (BGBl. I S. 469)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294) zuletzt geändert durch Art. 267 der Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785)
- Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992; zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 22.11.01 (GVOBl. M-V S.438)
- Einführungserlass zur DVWG Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete. 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ vom Februar 1995
- Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock, Beschluss des Bezirkstages Nr. 22 vom 22. März 1982
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 14.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12ff)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) 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 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraße EAE 85/95 Ausgabe 1985/ergänzte Fassung 1995;
- DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren (Mai 1987) sowie Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau
- VDI-Richtlinie Nr. 2719 Schallschutz
- RLS 90 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, 1990
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) und 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 (GVOBl. M-V. S. 503, 613)
- Elektromagnetische Felder: Erlass des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13.12.1994
- DIN VDE 0848 Teil 4: Sicherheit bei elektromagnetischen Feldern; Grenzwerte für Feldstärken zum Schutz von Personen im Frequenzbereich von 0 Hz bis 30 kHz; Oktober 1989
- DIN VDE 0210: Bau von Starkstrom-Freileitungen mit Nennspannungen über 1 kV, 12/1985

## 2. Vorbemerkungen

Die Kreisstadt Güstrow befindet sich in ca. 60 km Entfernung zur Landeshauptstadt Schwerin und ist nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum eingestuft. Güstrow liegt an der überregionalen Achse Lübeck - Schwerin - Güstrow - Neubrandenburg - Pasewalk - Stettin und bedient bereits heute aufgrund seiner öffentlichen Einrichtungen, der Ausstattung mit Gewerbe- und Industriebetrieben einen Einzugsbereich von etwa 87.000 Einwohnern. Die Stadt selbst hat nach dem Stand vom 31.12.2002 32 853 Einwohner. Die erhaltene mittelalterliche Stadtstruktur sowie die verschiedenen Baustile verweisen auf eine 775jährige Stadtgeschichte. Mit der Ernst-Barlach-Gedenkstätte, dem Renaissance-Schloss und dem Dom hat Güstrow Sehenswürdigkeiten von internationalem Rang.

Die Stadt hat Anschlusspunkte an das regionale und überregionale Verkehrsnetz:

Autobahn	A 19 Rostock - Berlin
Bundesstraßen	B 103 und B 104
Eisenbahnstrecken:	Schwerin - Neubrandenburg Rostock - Berlin
Flugplatz	Laage Krons Kamp

## 3. Veranlassung und Ziele

Für das Planungsgebiet existieren zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Der Teilbebauungsplan Nr. 33 a – Am Wall trat am 02.07.1998 und der Teilbebauungsplan Nr. 33 b – Am Wall am 02.03.1999 in Kraft.

Ziel dieser Bebauungspläne war es nach der Aufgabe ehemaliger Nutzungen in den Gebäuden Am Wall unter teilweisem Einsatz der vorhandenen Bausubstanz die Kreisverwaltung des Landkreises Güstrow mit umfangreichen Nutzungs- und Funktionsansprüchen in die vorhandene historisch gewachsene Struktur zu integrieren. In diesem Zusammenhang spielte die Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine wesentliche Rolle. Vorhandene und neue Nutzungsansprüche waren und sind im Plangebiet aufeinander abzustimmen. In den Bereichen mit einer baulichen Neuordnung wurden Vorgaben für eine dem Altstadtkern entsprechende Baustruktur und Gestaltung entwickelt. Die Ablesbarkeit der historischen Entwicklung wurde erhalten. Darüber hinaus wurden Festsetzungen getroffen die berücksichtigen, dass Wohnbereiche innerhalb des Altstadtgebietes auch immer Versorgungsfunktion für dieses Gebiet gewährleisten müssen. Daher ist eine Nutzungsmischung mit Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen, z. B. für kulturelle und sportliche Zwecke und in bestimmten Bereichen auch für Beherbergungsbetriebe zulässig.

Mit Beschluss vom 05.07.2001 hat die Stadtvertretung sowohl die Zusammenlegung der Teilbebauungspläne als auch den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 Am Wall gefasst. Grund für die Zusammenlegung war, nur ein Änderungsverfahren durchführen zu können, da die mit der Änderung verfolgten Zielstellungen (s. u.) für beide Teilbereiche die gleichen waren. Darüber hinaus wurde der Teilbereich „Am Domplatz 9“ für den bereits die öffentliche Auslegung erfolgte und damit bereits Baurecht nach § 33 Abs. 1 BauGB besteht, in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen.

Die Notwendigkeit einer Änderungsplanung ergibt sich aus folgenden Gründen:

1. Die rechtskräftigen Teilbebauungspläne gehen von einer Bestandserhaltung aller vorhandenen Bausubstanzen sowohl der Denkmale als auch der sonstigen Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt ohne Berücksichtigung der Qualität der Gebäudesubstanz aus. Bei einem Abriss von Gebäuden sind die aus der Bestandserhaltung getroffenen Festsetzungen der Teilbebauungspläne zu einschränkend und die Neubebauung ist hinsichtlich von

Abstandsflächen etc. problematisch. Dies führte bereits zur 1. Änderung für den Teilbereich Am Domplatz 9. Weitere Bauvoranfragen, auf die diese Problematik zutrifft, liegen bereits vor (z. B. Grüner Winkel 17, 18). Städtebauliches Ziel ist es deshalb, durch das Änderungsverfahren die Regelungsdichte zu verringern.

2. Die Kerstingschule ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf: Schule festgeschrieben. Durch die Aufgabe des Schulstandortes (gemäß Schulentwicklungsplan) ist über eine Nutzung des Gebäudes und Grundstückes neu nachzudenken.
3. Mit der Errichtung des Kreishauses ergaben sich geringfügige Änderungen in der Ausführung und bei den Ausgleichsmaßnahmen (Veränderung Baumstandorte) gegenüber den Ausweisungen des Teilbebauungsplanes Nr. 33b. Mit der 1. Änderung sollen diese genehmigten Ausnahmen in der städtebaulichen Planung Berücksichtigung finden.
4. Durch die Einführung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 ist zu prüfen, ob ein Umweltbericht erarbeitet werden muss.

Gemäß Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 10.04.2001 zur Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen sowie Bebauungsplänen und anderen städtebaulichen Satzungen handelt es sich bei dem nunmehr vorliegenden Entwurf rechtlich gesehen um keine Änderung, sondern der Bauleitplan Nr. 33 – Am Wall wird durch einen neuen Plan vollständig ersetzt. Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes wird der „Ursprungsplan“ ersetzt. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist es aber sinnvoll, die vorgesehene Aufhebung des Ursprungsplan ausdrücklich klarzustellen, wie dies mit der Ergänzung (Neufassung und Nr. 33/I) in der Kennzeichnung der Planzeichnung und auf der Begründung erfolgte. Bei Satzungsbeschluss ist dieses ebenfalls zu beschließen und bekannt zu machen. In dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan werden unter Beibehaltung des städtebaulichen Konzeptes die Baugrenzen der erfolgten Neubebauung angepasst.

## 4. Beschreibung des Geltungsbereiches

### 4.1 Lage, Größe, Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplanes befindet sich auf den straßenseitigen Grundstücksgrenzen des Baublocks 1.17, der durch folgende Straßen gebildet wird:

im Westen:	Am Wall
im Norden:	Grüner Winkel / Hageböcker Straße
im Osten:	Schulstraße
im Süden:	Domplatz

Das Gebiet hat eine Ausdehnung von 225 m (Nord-Süd-Richtung) und maximal 140 m (Ost-West-Richtung) und umfasst eine Fläche von 2,25 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54/1, 55, 56, 57/2, 57/3, 58, 59 (teilweise), 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66/1, 66/2, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 der Flur 72, Gemarkung Güstrow.



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 – Am Wall

### 4.2 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Nutzungen gekennzeichnet. Im Bereich Grüner Winkel und Teilen der Schulstraße ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden, im nördlichen Bereich Am Wall/Hageböcker Straße ist durch ein vorhandenes Ärztehaus/Apotheke ein gesundheitlicher Zweck vorherrschend. Der mittlere und südliche Teil der Straße Am Wall ist durch die vorhandenen Gebäude der städtischen Bibliothek und der Kreisverwaltung geprägt. Auf dem Domplatz ist sowohl Wohnbebauung als auch eine gewerbliche Nutzung (Restaurant) zu finden. An der Ecke Domplatz/Schulstraße prägt die ehemalige Domschule (ältestes Schulgebäude Mecklenburgs) das Bild.

Eine Nutzungseinschränkung ergibt sich dadurch, dass sich das Planungsgebiet in der Trinkwasserschutzzone III des Oberflächengewässers Warnow befindet. Dem Schutz des



Grundwassers ist Rechnung zu tragen, in dem die geltenden Verbote und Nutzungseinschränkungen der Trinkwasserschutzzonebeschlüsse einzuhalten sind (Hinweis 4).

### 4.3 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Der Hinweis Nr. 3 bezieht sich auf das Auffinden von Altlasten. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung der belasteten Stoffe verpflichtet. Art und Umfang sind festzustellen und dem Landkreis Güstrow, Abfallwirtschaftsamt, anzuzeigen.

### 4.4 Nachrichtliche Übernahme

#### 4.4.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind bekannt. Im Rahmen der Neubebauung Kreisverwaltung sind diese dokumentiert worden.

Nach einer Information des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist bis in 3,50 m Tiefe mit archäologischen Funden zu rechnen. Sie unterliegen gemäß § 6 Denkmalschutzgesetz der Erhaltungspflicht. Geplante Vorhaben sind gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung der Maßnahmen kann nur erfolgen, wenn durch wissenschaftliche Untersuchungen sichergestellt wird, dass alle Bereiche des Bodendenkmals fachgerecht dokumentiert und die angetroffenen Funde geborgen werden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens drei Wochen vor Baubeginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Die Entdeckung von Bodenfunden einschließlich von Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Bis zum Eintreffen eines Beauftragten sind die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Die Unterlassung der Anzeige sowie die Zerstörung von Bodenfunden kann als Ordnungswidrigkeit mit einer hohen Geldbuße geahndet werden (§ 29 DSchG M-V).

#### 4.4.2 Denkmalpflege

Gemäß der Liste der Baudenkmale des Landkreises Güstrow stehen folgende Objekte innerhalb des Geltungsbereiches unter Denkmalschutz:

Am Wall 1	Wohnhaus
Am Wall 2	ehemaliges Museum
Am Wall 3	ehemalige Landesbauernschaft
Am Wall 4	Verwaltungsgebäude mit historischem Festsaal
Grüner Winkel 4	Wohnhaus
Grüner Winkel 5	Wohnhaus

---

Grüner Winkel 9	Wohnhaus
Grüner Winkel 10	Wohnhaus (ohne Hofbebauung)
Grüner Winkel 19	Wohnhaus
Domplatz 10	ehemalige Loge „Phöbus Apollo“
Schulstraße 11	Wohnhaus mit Stall
Schulstraße 12	Wohnhaus mit Stall

Eine Gefährdung der zahlreichen Denkmäler in unmittelbarer Umgebung wie auch im gesamten Altstadtbereich ist zu vermeiden. Daher sind im Rahmen der Bauantragstellung dem Landesamt für Denkmalpflege die Standsicherheiten der umgebenden Gebäude in Form von entsprechenden Gutachten nachzuweisen sowie Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

#### 4.4.3 Schallschutz

Der Hinweis Nr.1 zur Einhaltung der Orientierungswerte für den Schallschutz wurden zum Schutz der in diesem Bereich vorrangig vorhandenen Wohnnutzung aufgenommen. Zulässige Nutzungen haben sicherzustellen, dass entsprechende Schallwerte eingehalten werden.

## 5. Vorgaben und Rahmenbedingungen

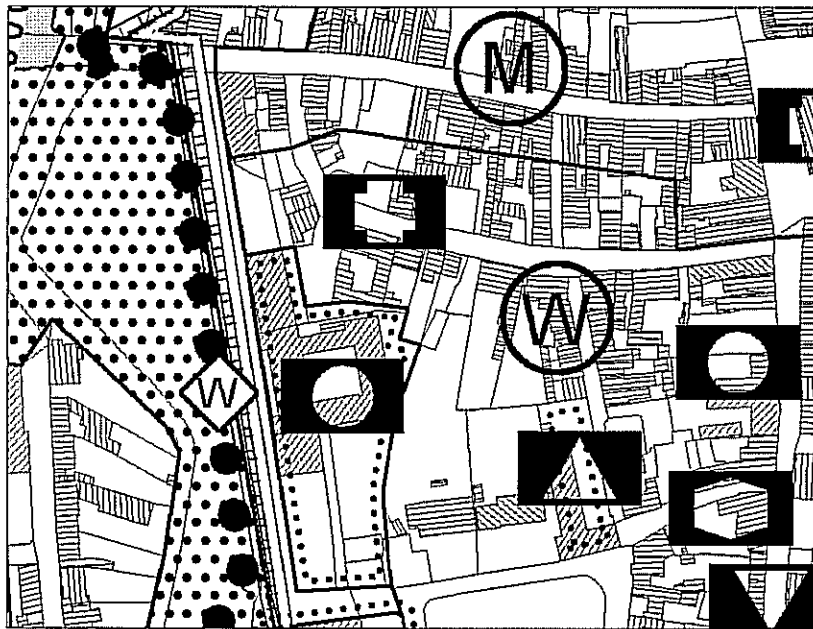
### 5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Das erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von 1993 weist Güstrow als Mittelzentrum aus. Eine bedarfsorientierte Neuausweisung und die Anbindung neuer Siedlungsflächen an die bestehenden Ortslagen ist vor allem in den zentralen Orten gewünscht um der Zersiedlung des Landes vorzubeugen und eine flächenschonende Erschließung sicherzustellen.

Auch das regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock von 1994 weist Güstrow als Mittelzentrum aus und verfolgt die Zielstellung im Rahmen der Siedlungstätigkeit der Entstehung und Verfestigung von Splittersiedlungen entgegenzuwirken und vorrangig in schon bebauten Bereichen bzw. in Planung befindliche Bebauung abzurunden.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow weist für den Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplanes Nr.33 Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf: Schule sowie öffentliche Verwaltung aus.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow

Die im Flächennutzungsplan eingetragene gemischte Baufläche wurde in den Bebauungsplan nicht übernommen, da sich die vorhandene Nutzung weniger in die gewerbliche Richtung als in die gesundheitliche bzw. wohnliche Nutzung entwickelt hat. Die Fläche für Gemeinbedarf: kirchliche Einrichtung ist im Flächennutzungsplan nicht explizit eingetragen, da sie innerhalb von allgemeinen Wohngebieten zulässig, bereits vorhanden und von untergeordneter Bedeutung ist. Da jedoch aufgrund der gemischten Baufläche (s.o.) der FNP im Parallelverfahren geändert werden muss, wird auch diese Fläche eingetragen.

### 5.3 Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt

Der Städtebauliche Rahmenplan Altstadt wird derzeit aufgrund der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen (Stadtumbau Ost – Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes) überarbeitet. Die Inhalte und Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden in den Rahmenplan übernommen.

## TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 1. Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO

##### 1.1.1 Wohngebiet

Die in der Planzeichnung (gemäß § 4 BauNVO) mit WA gekennzeichneten Gebiete sind in Anlehnung an den vorhandenen Bestand der Altstadt als allgemeines Wohngebiet ausgeiesen worden. Die Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, werden zugelassen (Textliche Festsetzung I Nr. 1.1.1).

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung, da sie dem Gebietscharakter entsprechen und die für WA zulässigen Lärmpegelbereiche nicht überschreiten.

Dagegen sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen, da diese Nutzungen den überwiegend durch Wohnnutzung, Verwaltung und Einkaufseinrichtungen geprägten angrenzenden Gebieten widersprechen (Textliche Festsetzung I Nr. 1.1.2 und 1.1.3).

##### 1.1.2 Gemeinbedarfsflächen

Die Gemeinbedarfsflächen zählen gemäß § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht zu den Bauflächen oder Baugebieten, so dass zu diesen keine detaillierten Festsetzungen getroffen worden sind, um eine möglichst große Flexibilität sicherzustellen.

Festgesetzt sind jedoch die Nutzung der Flächen als

- öffentliche Verwaltung: Am Wall 3 - 5 (Kreisverwaltung des Landkreises Güstrow),
- kulturelle Einrichtung: Am Wall 2 (Bibliothek),
- kirchlicher Einrichtungen: Grüner Winkel 9 - 11 (Haus der Kirche)
- Bildung: Aus- und Fortbildung: Domplatz 14

Alle Einrichtungen sind im Bestand vorhanden. Durch die Aufgabe des Schulstandortes Kerstingschule (gemäß Schulentwicklungsplan) ist über eine Nutzung des Gebäudes und Grundstückes neu nachzudenken. Da für die Gemeinbedarfseinrichtung ein Nutzungszweck angegeben werden muss, ist durch die Ausweisung als Bildungsstandort für Aus- und Fortbildung die größtmögliche Flexibilität gewährleistet und dieser Standort kann vielfältig genutzt werden.

##### 1.1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Für das Allgemeine Wohngebiete 1 wurden Stellplätze, für das WA 3 und WA 4 Flächen für Carports und Stellplätze ausgewiesen, jedoch Garagen ausgeschlossen (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 3.2). Grund für diese Beschränkung ist im WA 1 die (vorhandene) räumliche Dichte. Im WA 3 und 4 wurden die Flächen so angeordnet, dass sie das Ensemble Domplatz 9-14 städtebaulich am wenigsten stören.

Für das WA 2 wurde der Bereich der baulichen Nebenanlagen mit N gekennzeichnet, dieser ist so angeordnet, dass eine räumliche Abgrenzung zum Grünbereich entsteht.

Die Flächen für Nebenanlagen dienen der Unterbringung von kleinen Nebengebäuden wie Schuppen und Gerätehäuschen aber auch Carports und Garagen. Diese Nebenanlagen sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine gewachsene städtebauliche Struktur handelt, sind die Maximalwerte der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Abs.1 BauNVO in den Baublöcken WA 1 , WA 2 und WA 4 überschritten (§ 17 Abs. 3 BauNVO). Dafür sind sehr kleine Grundstücke oder die ausgeprägte städtische Struktur mit bis zu 100 % Überbauung die Ursache. Diese Struktur mit den hohen Grundflächenzahlen erhält Bestandsschutz, indem auch künftig für diese Bereiche Werte festgesetzt werden, die die zulässigen der BauNVO überschreiten. Ausgeglichen wird dies durch die Festsetzung einer großen privaten Grünflächen im Blockinnenbereich, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist sowie durch die Am Wall angrenzende große öffentliche Grünfläche. Diese Grünanlagen sichern in fußläufiger Entfernung eine wohnungsnaher Erholungsfunktion ab (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse werden als Mindest- bzw. als Höchstmaß festgelegt und lehnen damit an den vorhandenen Bestand an.

## 1.3 Bauweise

Für die mit WA 1 und WA 3 gekennzeichneten Gebiete ist gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden, die sich aus dem Bestand heraus ergibt.

Für die mit WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Gebiete ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Im WA 2 erfolgte dies, damit die historisch vorhandenen seitlichen Grenzabstände (Bauwiche) auch zukünftig noch ablesbar bleiben (s. a. T. F. I Nr. 2.1). Auch für das WA 4 gilt die historische Grundstücksparzelle bzw. deren Bebauung, die auch mit der Neubebauung (städtebauliches Ensemble Domplatz mit vor und zurückspringender Bebauung) erkennbar bleibt.

## 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Baulinien werden dabei jeweils zur Straßenseite festgelegt, um den vorhandenen, geschlossene Straßenzug zu erhalten. Die hintere bzw. seitliche Begrenzung erfolgt durch Baugrenzen, die eng um die vorhandene Bausubstanz gelegt wurden, um die historische Gebäudestruktur erkennbar werden zu lassen. Geringfügige Erweiterung sind jedoch möglich.

## 2. Baugestaltung

Durch die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern soll sichergestellt werden, dass eine qualitätsvolle Bebauungsstruktur erhalten bleibt.

Deshalb sind historisch vorhandene Bauweisen aufzunehmen und in die heutige Zeit zu übertragen. Dazu soll die Textliche Festsetzung II beitragen. Um das bauliche Erscheinungsbild der verschiedenen vorhandenen Gebäudetypen aufeinander abzustimmen, ist die Gestaltung der Außenwände sowie eine mindestens erforderliche bzw. höchst zulässige Dachneigung und die Art der Dächer festgesetzt worden (s. a. Textliche Festsetzung II Nr. Nr. 1.1 und 1.2). Sollten aus Gründen des Denkmalschutzes oder Sanierungsrechtes andere Gestaltungen notwendig sein, so sind jedoch diese Festsetzungen anzuwenden (s. a. Textliche Festsetzung II Nr. Nr. 1.3).

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

### 2.2. Grün- und Freiflächen

Die Freiflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die festgesetzten Grünflächen dienen als wohnungsnaher Erholungsflächen der Anwohnern.

Die derzeitige Nutzung der Hofinnenbereiche, die als Grünflächen festgesetzt wurden, ist Zier- und Nutzgarten. Die Festsetzung im Bebauungsplan als private Grünfläche schreibt diese Nutzung auch weiterhin fest. Die Fläche erlangt damit im Vergleich zu anderen Hofinnenbereichen im Altstadtbereich eine deutlich höhere Aufenthalts- und ökologische Qualität. Ihre Nutzung ist durchgängig privat.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche: öffentliche Verwaltung (Nordostrand) sind Flächen mit Erhaltungsgebot festgesetzt worden, um die neu angelegten Grünflächen zu erhalten.

Vorhandene Bäume sind weitestgehend zu erhalten. Das betrifft in erster Linie die Linden am Domplatz und Am Wall sowie auf dem Schulgelände.

Eine überdimensional große Kastanie im Innenhof der Kreisverwaltung ist mit der gesamten Hoffläche für den Erhalt festgesetzt.

### **3. Erschließung**

#### **3.1. Verkehr**

##### **3.1.1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird über die angrenzenden, außerhalb des Plangebietes vorhandenen Straßen Hageböcker Straße, Grüner Winkel, Domplatz und Am Wall erschlossen. Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren Straßen vorhanden oder geplant.

##### **3.1.2 Fuß- und Radwege**

An allen angrenzenden Straßen (s. a. Punkt 3.1.1) verlaufen parallel Fußwege. Radwege sind nicht ausgewiesen.

Zur internen fußläufigen Erschließung des Plangebietes ist innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf: kulturelle Einrichtungen sowie dem WA 1 (Flurstückes 6/1 und 6/2 der Flur 72 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen. Das Gehrecht nimmt den historischen Verlauf der alten Stadtmauer auf.

Das ehemals innerhalb der Gemeinbedarfsfläche: öffentliche Verwaltung vorhandene Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird aus Gründen der Sicherheit aufgehoben.

##### **3.1.3. Ruhender Verkehr**

Die textliche Festsetzung I Nr. 3 regelt, die Nutzung und Anordnung des ruhenden Verkehrs in den WA-Gebieten (s.a. Punkt 1.1.3.). Öffentliche Stellplätze sind in den Straßen Am Wall und Grüner Winkel vorhanden.

In den Flächen für Gemeinbedarf sind notwendige Stellflächen zulässig, jedoch nicht extra ausgewiesen. In dem Bereich der Fläche für Gemeinbedarf: öffentliche Verwaltung sind sowohl ebenerdige als auch Tiefgaragenstellplätze vorhanden, für den Bereich der kulturellen Einrichtung sind ebenerdige Stellplätze vorhanden.

##### **3.1.4. Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Anschluss an den ÖPNV ist in fußläufiger Entfernung (Markt bzw. Schweriner Straße) gewährleistet.

#### **3.2. Versorgung**

Gleichzeitig wird mit dem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ist innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf: kulturelle Einrichtungen sowie dem WA 1 (Flurstückes 6/1 und 6/2 der Flur 72 ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt, um Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

##### **3.2.1. Strom**

Die Energieversorgung wird durch die Stadtwerke Güstrow sichergestellt. Ein Trafostandort wurde Am Wall 5 ausgewiesen. Der Trafo ist in die Neubebauung integriert worden.

##### **3.2.2. Gas**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist aufgrund anliegender Gasleitungen in den umgebenden Straßen gegeben.

### 3.2.3. Wasser

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Güstrow sichergestellt.

### 3.2.5. Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist aufgrund anliegender Leitungen in den umgebenden Straßen gegeben.

## 3.3. Entsorgung

### 3.3.1. Schmutzwasser/Oberflächenwasser

Die Schmutzwasser- und Oberflächenwasserentsorgung erfolgt über das Kanalisationssystem der Stadt Güstrow zum Klärwerk Parum. Die Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum verlegt.

### 3.3.3. Abfallentsorgung

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch beauftragte Dritte. Standorte für die private Müllentsorgung sind nicht explizit festgelegt worden.

Ein Standort für die Entsorgung einzelner Fraktionen (Glas, Papier, Grüner Punkt) ist in der Planzeichnung Teil A nicht festgesetzt worden, da in unmittelbarer Nähe (Ecke Hageböcker Straße/Neue Wallstraße) ein Standort vorhanden ist. Auch diese Fraktionen werden durch beauftragte Dritte entsorgt.

## 4. Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung

	m <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinbedarf	11.343
Allgemeine Wohngebiete	7.260
Private Grünflächen	3.972
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>22.575</b>



## TEIL C: UMWELTBERICHT

### 1. Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für das Planverfahren

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeits-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 wird die UVP in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert. In der Anlage 1 sind unter Punkt 18 bauplanungsrechtliche Vorhaben erfasst. Im § 3a wird festgesetzt, dass grundsätzlich zu prüfen ist, ob eine UVP notwendig ist. Das Ergebnis der Prüfung ist öffentlich bekannt zu geben.

Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 33/I Am Wall handelt es sich um einen baugebietsbezogenen Bebauungsplan, welcher nicht in die Anlage 1 zum UVPG einzuordnen ist.

Der Bebauungsplan umfasst nur Flächen im Innenbereich, welche nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und schafft keine Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung im Außenbereich. Er dient der geordneten Entwicklung des Bestandes. Aus diesem Grunde ist eine UVP zur Erfassung und Beurteilung der „erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen“ **nicht notwendig**. Auf einen separaten Umweltbericht wird dem zufolge verzichtet.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 30.09.2004

ausgefertigt am: 20.02.2006



Der Bürgermeister

(Unterschrift)

