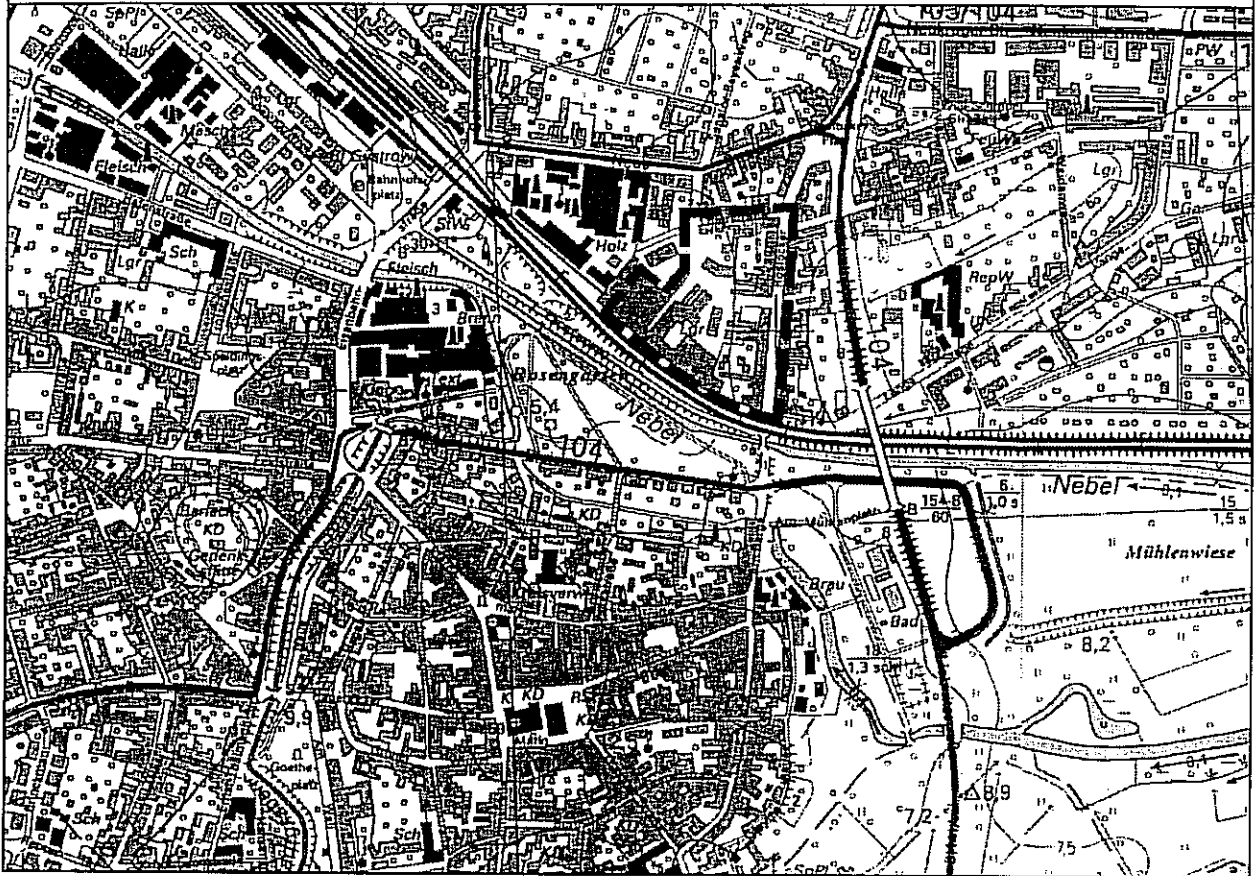


Übersichtsplan

M 1:10.000



# Stadt Güstrow

## Bebauungsplan Nr. 42

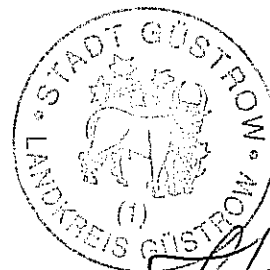
**Begründung**  
Stand: 06.10.1999

Gebilligt durch Beschluß der  
Stadtvertretung

am: .....16.12.1999.....

Ausgefertigt

am: .....04.02.2000.....



.....  
(Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis		Seite
<b>1.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlaß und Aufstellungserfordernis	3
1.2	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	3
1.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	4
1.4	Entwicklung des B-Planes aus der übergeordneten Bauleitplanung	5
1.5	Flächennutzungsplan	5
1.5.1	Bereich Nordwest / Schwaaner Vorstadt / Rostocker Vorstadt	6
1.6	Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt	6
1.7	Abweichung von der Rahmenplanung	7
1.8	Änderung des Flächennutzungsplanes	7
<b>2.</b>	<b>Bestand und Zustand des Planungsgebietes</b>	<b>8</b>
2.1	Geltungsbereich des B-Planes	8
2.2	Topographie, Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	8
2.3	Ehemalige ATG-Fläche	9
2.4	Naturschutz	9
2.5	Altlasten	9
2.5.1	Altlasten auf der ehemaligen ATG-Fläche	9
2.5.2	Sonstige Altlasten	10
2.6	Denkmalschutz	10
2.7	Bodendenkmalpflege	10
2.8	Trinkwasserschutzzone	11
2.9	Hochwassergefährdung	11
<b>3.</b>	<b>Nachbarbereiche und andere Planungen</b>	<b>11</b>
3.1	Wohngebiete Rostocker Straße/Querstraße	11
3.2	Westlich angrenzender Planungsbereich	11
3.3	Bahngelände	11
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>12</b>
4.1	Nutzungsstruktur	12
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Gestalterische Festsetzungen	13
<b>5.</b>	<b>Verkehrskonzept</b>	<b>13</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung	13
5.2	Ruhender Verkehr	14
<b>6.</b>	<b>Lärmschutz</b>	<b>15</b>
6.1	Ergebnisse des Lärmgutachtens	15
6.2	Passive Schallschutzmaßnahmen	16
6.3	Straßenverkehrslärm	17
<b>7.</b>	<b>Eingriffsermittlung</b>	<b>18</b>
7.1	Bestandssituation	18
7.2	Veränderungen durch Festsetzungen des B-Planes	19
7.3	Fazit	19
<b>8.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>20</b>
8.1	Gestaltungsfestsetzungen Grün- und Freiflächen	20
8.2	Kinderspielplätze	20
<b>9.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>21</b>
9.1	Versorgung	21
9.2	Entsorgung	21
9.2.1	Abwasser und Niederschlagswasser	21
9.2.2	Abfall und Wertstoffe	21
<b>10.</b>	<b>Flächenberechnungen</b>	<b>22</b>

## 1. Grundlagen der Planung

### 1.1 Planungsanlaß und Aufstellungserfordernis

Der ehemalige agrotechnische Bereich (ATG Güstrow) nördlich der Bahnlinie war nach der Wende brachgefallen. Bedarf für eine ähnliche Nachnutzung des Geländes oder der Gebäude bestand nicht und das Gelände wurde privat verkauft. Die neuen Eigentümer beabsichtigen auf Basis einer eigenen Bedarfsanalyse und im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt, an diesem Standort zukünftig sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzung anzusiedeln. Die Umnutzung des Geländes sowie die Sicherstellung der Erschließung (neue Verkehrsflächen) machten die Aufstellung dieses B-Planes erforderlich.

In erster Linie sollte der nördlich an die Bahn grenzende brachbefallene Gewerbebereich städtebaulich neu geordnet werden. Als Grundlage der Planung diente dabei der Rahmenplan der Stadt Güstrow, der an dieser Stelle eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung der vorhandenen benachbarten Strukturen vorsieht. Von besonderer Bedeutung ist die Nähe des Planungsgebietes zur Stadtmitte (500 m Luftlinie in südlicher Richtung) und zum Bahnhof (400 m Luftlinie in westlicher Richtung).

Neben der Befriedigung der allgemeinen Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen und stadtnahen Flächenangeboten für "das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe", sollte auch die Wohn- und Lebensqualität für die vorhandenen Wohnbauflächen an der Rostocker Straße und der Querstraße durch eine Neubebauung mit lärmindernder Wirkung gegenüber der Bahnlinie erreicht werden.

Das ursprüngliche Planungsziel, im Geltungsbereich dieses B-Planes auch Flächen für den Bau eines Parkhauses zu integrieren (s.a. Flächennutzungsplan), wurde im Planungsverlauf zurückgenommen. Erhebliche funktionale und baurechtliche Probleme schließen eine sinnvolle Lösung an dieser Stelle aus.

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluß der Stadtvertretung Güstrow am 10.10.1996 nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 1 BauGB vom 03.09.1990 eingeleitet und ist durch Abdruck am 01.11.1996 im Güstrower Stadtanzeiger 6 Jahrgang Nr. 10 bekannt gemacht worden.

### 1.2 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Planungsunterlagen sind im Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock unter der Reg.-Nr. 157/96 erfaßt.

Im Ersten Raumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 1993 ist Güstrow als Mittelzentrum ausgewiesen. Eine bedarfsorientierte Neuausweisung und die Anbindung neuer Siedlungsflächen an die bestehenden Ortslagen ist vor allem in den zentralen Orten gewünscht, um der Zersiedelung des Landes vorzubeugen und eine flächenschonende Erschließung sicherzustellen. Die Wirtschaft soll nachhaltig gestärkt und der Strukturwandel so unterstützt werden, daß die Wirtschafts- und Leistungskraft möglichst rasch bundesweites Niveau erreicht und ausreichend viele Arbeitsplätze geschaffen sowie gesichert werden.

Auch das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) "Mittleres Mecklenburg/Rostock" vom 18.10.1994 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. Darüber hinaus sollen Mittelzentren die Bevölkerung ihres Einzugsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen.

### 1.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- 1.3.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung v. 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. I. S. 137).
- 1.3.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1990 (BGBl. I S. 466).
- 1.3.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- 1.3.4 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) v. 26.04.1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130-3).
- 1.3.5 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V S. 647).
- 1.3.6 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.
- 1.3.7 DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, September 1990.
- 1.3.8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung v. 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994 ff).
- 1.3.9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) v. 23.09.1986, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes v. 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).
- 1.3.10 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) v. 30.11.1992, geändert durch Gesetz v. 02.03.1993.
- 1.3.11 Einführungserlaß zur DVGW Arbeitsblatt W 101 "Richtlinie für TWS-Gebiete, Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" v. 26.11.1993 (Amtsblatt M-V 1993, S. 1831).
- 1.3.12 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.
- 1.3.13 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.
- 1.3.14 DIN VDE 0210: Bau von Starkstrom-Freileitungen mit Nennspannungen über 1 KV, Dezember 1985
- 1.3.15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) v. 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I. S. 2455).
- 1.3.16 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) v. 30.11.1993 (GVBl. M-V Nr. 23 v. 28.12.1993, S. 975).

#### 1.4 Entwicklung des B-Planes aus der übergeordneten Bauleitplanung

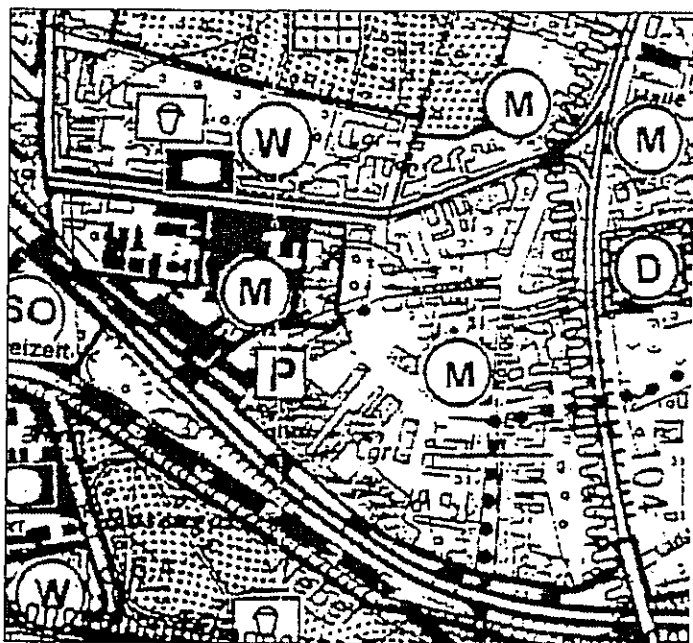
Ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) hat für den Geltungsbereich des B-Planes zu Beginn der Planung nicht bestanden, da sich dieser noch in der Entwurfsphase befand. Auch wurde dieser Planungsbereich bisher nicht im Sinne einer Bauleitplanung geordnet.

Abweichend von den Bestimmungen des § 8 (2) 1 BauGB, wonach der B-Plan aus dem FNP zu entwickeln ist, wurde dieser B-Plan gem. § 233 BauGB nach "altem" Recht (§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB-alt) als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Für die Entwicklung des B-Planes wurde der städtebauliche "Rahmenplan Altstadt" der Stadt Güstrow für diesen Bereich mit Stand vom 19.01.1995 zu Grunde gelegt.

#### 1.5 Flächennutzungsplan

Der genehmigte und bekannt gemachte Flächennutzungsplan (Stand: September 1999) weist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche aus.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Als gemischte Bauflächen wurden einerseits Bereiche ausgewiesen, die traditionell bis heute aus einer Mischung aus Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben geprägt sind, wie z.B. die Geschäftsbereiche der Altstadt, Teile der Schweriner, Schwaaner- und Rostocker Vorstadt, andererseits wurde diese Ausweisung für die Bereiche gewählt, die sich heute als Brach- und untergenutzte Flächen darstellen, wie z.B. Flächen im Bereich Nordwest und Südstadt. Für die letzteren gilt es, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine weitere Flächendifferenzierung vorzunehmen.

Die Stadt Güstrow besitzt aufgrund ihrer Standortqualitäten generell eine hohe Eignung zur Entwicklung des Dienstleistungssektors. Der Dienstleistungsbereich ist sehr vielfältig und kann entsprechend seines Profils in allen Bauflächen vertreten sein. Für viele Dienstleistungsbranchen sind vor allem die Innenstadtlagen von hoher Bedeutung.

Darüberhinaus ist auf dem Gebiet eine Anlage zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs ausgewiesen. Bei der Bedarfsermittlung für den ruhenden Verkehr Innenstadt wurde aufgrund der Wohnnutzung, vorhandener und geplanter Verkaufsflächen und privater und öffentlicher Dienstleistungen ein langfristiger Gesamtbedarf von ca. 3.500 Stellplätzen ermittelt. Aufgrund von ca. 1.000 vorhandener Stellplätze besteht ein Defizit von ca. 2.500 Stellplätzen.

Es wurden deswegen Stellplatzanlagen am Rande der Innenstadt mit direktem Bezug zum Hauptstraßennetz und fußläufigen Anbindungen vorgesehen.

Einer der Standorte ist das Gebiet nördlich der Bahn im Bereich des Planungsgebietes / "Neue Straße" mit ca. 300 Stellplätzen.

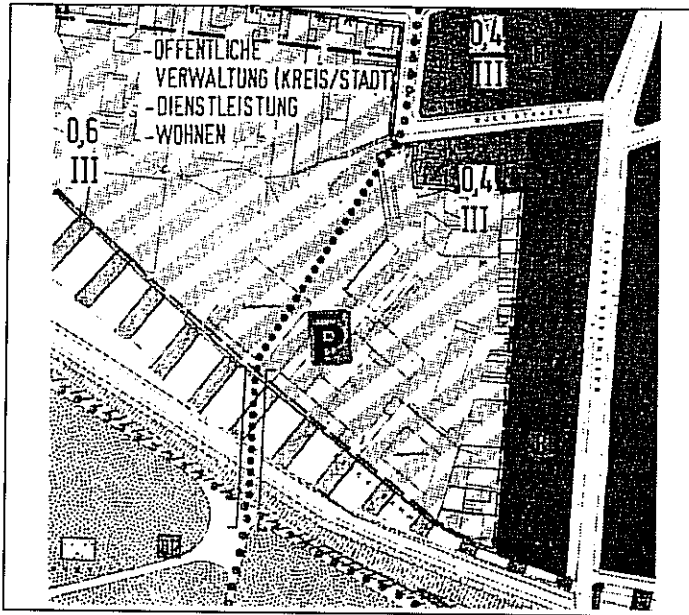
### 1.5.1 Bereich Nordwest / Schwaaner Vorstadt / Rostocker Vorstadt

Das Gebiet ist charakteristisch für ein typisches altes, zum Teil brachliegendes Gewerbegebiet mit vereinzelter Wohnnutzung. Es wird durch die Schallemissionen der Bahn erheblich beeinträchtigt, ist aber stadtnah und gut erreichbar, mit landschaftlichen Bezügen und Qualitäten. Das Konzept für diesen Stadtteil sieht Nutzungsmischung mit Grün- und Freiflächen vor. Es eignen sich die Bereiche unmittelbar an der Bahn zur Aufnahme von Dienstleistungsbetrieben.

Teilweise sind kleine Gewerbebetriebe integriert, die erhalten bleiben können, teilweise müssen aufgrund der Emissionen durch die Bahn Nutzungen festgelegt werden, die das Wohnen im angrenzenden Bereich schützen. Die genaue Abgrenzung bleibt u.a. diesem Bebauungsplan vorbehalten. Die Stadt verfügt über eine Immissionsminderungskarte, die Grundlage für diese Planung ist (s.a. Kap. 6 "Lärmschutz").

Die Bereiche Rostocker Straße und Neukruger Straße sind traditionell geprägte Gebiete, in denen Wohnen und Kleingewerbe mit Dienstleistungsunternehmen nebeneinander existieren.

### 1.6 Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt

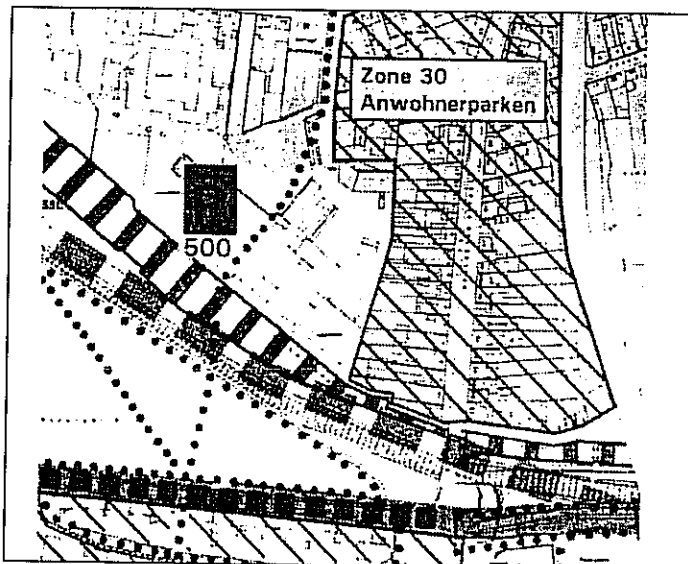


Ausschnitt aus dem Nutzungskonzept (Rahmenplan Altstadt)

In ihrer Sitzung am 19.01.1995 hat die Stadtvertretung Güstrow den städtebaulichen Rahmenplan Altstadt gebilligt.

Das Nutzungskonzept dieses Rahmenplanes sieht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 42 im Bereich der Rostocker Straße / Querstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

Für den Bereich des ehemaligen agrotechnik-Geländes ist öffentliche Verwaltung für Landkreis und Stadt gemeinsam mit Dienstleistung und Wohnen vorgesehen.



Ausschnitt aus dem Verkehrskonzept (Rahmenplan Altstadt)

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit drei Geschossen (III) und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen.

In nordsüdlicher Richtung ist eine fußläufige Verbindung zwischen Nebelgang / Querstraße mit einer Brücke über die Bahnlinie zum Rosengarten angedacht.

Im Blockinneren sind ca. 500 öffentliche Parkplätze in Form eines mehrgeschossigen Parkhauses zu integrieren.

### 1.7 Abweichung von der Rahmenplanung

Im Rahmen der Vorplanung für diesen Bebauungsplan wurden die Realisierungsmöglichkeiten der Planungsziele hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der verkehrlichen Anforderungen, einschließlich der gewünschten zusätzlichen 300 öffentlichen Stellplätze (als Parkhaus), detailliert untersucht. Die vorhandenen Nutzungen, die Eigentumsstruktur sowie die Planung für die westlich angrenzenden Flächen sind dabei ausreichend berücksichtigt worden.

Die städtebauliche Vorplanung kommt zu dem Ergebnis, daß die Einordnung des Parkhauses nur im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 26 "Neue Straße / Nebelgang" sinnvoll ist, da nur an dieser Stelle eine möglichst geringe Beeinträchtigung der vorhandenen und geplanten WA-Gebiete zu erreichen ist und die direkte Zugänglichkeit von der "Neuen Straße" gegeben ist.

Eine weitere Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Parkhauses ist die im Rahmenplan vorgesehene Fußgängerbrücke über die Bahnanlage zur fußläufigen Anbindung an die Altstadt, die entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet ist.

Somit entfällt der Nachweis eines Parkhauses für die Altstadt im Geltungsbereich dieses B-Planes Nr. 42.

### 1.8 Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde für das Plangebiet ein Lärmgutachten erstellt. Ausgehend von den ermittelten Emissionspegeln wäre nur nach Bau eines Lärmschutzwalles und unter Berücksichtigung hoher passiver Lärmschutzmaßnahmen eine Wohnnutzung entlang der Bahnlinie möglich.

Aus diesem Grunde wird eine Errichtung von Gewerbe und Wohnen für sinnvoll erachtet. Dabei wird im Sinne des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG die gewerbliche Nutzung direkt an der Bahn angeordnet und der Wohnungsneubau dahinter, im Schutz der Gewerbegebäude, eingefügt.

Die Gewerbegebiete werden als eingeschränktes Gewerbe (GEe) festgesetzt, d.h. es sind nur "das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" (analog zu Mischgebieten) zulässig. Somit ist ein direktes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich. Mit den festgesetzten Anteilen von Gewerbe und Wohnen im Plangebiet wurden den Absichten des Flächennutzungsplanes grundsätzlich entsprochen.

Gemäß der Darstellungen zur Parkhausanordnung unter Punkt 1.7 wird auf Flächennutzungsplanebene auf die Darstellung eines Parkhausstandortes verzichtet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich des Plangebietes erfolgt im Parallelverfahren.

## **2. Bestand und Zustand des Planungsgebietes**

### **2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan)**

Das Planungsgebiet befindet sich in ca. 500 m Entfernung nördlich vom Stadtzentrum. Es grenzt im Süden an die Bahnlinie, im Osten an die Rostocker Straße, im Norden an die Querstraße und im Westen an das Gelände des Möbelgeschäftes bzw. an den benachbarten B-Plan Nr. 26 "Neue Straße / Nebelgang".

Der B-Plan umfaßt folgende Flurstücke: 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46/1, 46/2, 47, 48, 49 und 50.

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt ca. 3,5 ha.

### **2.2 Topographie, Bodenbeschaffenheit, Grundwasser**

Güstrow liegt im Bereich der Endmoräne des Pommerschen Stadiums. Die Eisrandlage befand sich südlich der Stadt, so daß sich weiter südlich eine Sanderfläche bildete. Beim Abschmelzen des Inlandeises folgte das Wasser zuerst den vorhandenen Spalten, bildete mit zunehmenden Abschmelzen Täler und entwässerte nach Süden. Es entstand eine urstromtalartige Landschaft. Nach weiterem Abschmelzen kehrte sich die Fließrichtung in den ehemaligen Eistälern um, so daß die Warnow und die Recknitz nun nach Norden in die Ostsee entwässern. Der Untergrund der Grundmoräne besteht aus Sanden und Schluffen, auf denen Wallberge und Oser, als bahndammähnliche Kieswälle die Lage einstiger Eisspalten nachzeichnen.

Bohrungen im Planungsgebiet ergaben eine Schichtenaufbau, der in erster Linie durch Schluffe bis zu einer Tiefe von ca. 3,0 m charakterisiert ist. Im Hangenden dieser Schicht befinden sich Fein- und Mittelsande sowie Aufschüttungsmaterial wie Ziegelreste und Betonbruch. Im Liegenden der Schluffschicht folgen Mittelsande, die ab einer Tiefe von ca. 4 m von Torf unterlagert wird. Bohrungen wurden punktuell im Zusammenhang mit Altlastenverdachtsflächen durchgeführt. Ihre Ergebnisse können deshalb nur begrenzt auf den gesamten Bereich übertragen werden.

Laut der Karte Grundwassergefährdung der "Hydrogeologischen Karte 'HyKa' der ehemaligen DDR (Blatt 0406-3/4 Güstrow/Hoppenrade) befindet sich das Planungsgebiet in einem Bereich, in dem das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Der Grundwasserflurabstand liegt aufgrund der 'HyKa' bei ca. 2 m. Die Gutachter der Altlastenuntersuchung vermuten nach Bohrungen allerdings einen um ca. 2 m tieferen Grundwasserspiegel, der also wahrscheinlich bei ca. 4 m liegt.

Aufgrund der 'HyKa' erfolgt der Grundwasserabstrom im Bereich des ATM-Geländes in südliche Richtung zum Bützow-Güstrow-Kanal. Der oberste geschützte Grundwasserleiter liegt in einem Teufenbereich von mehr als 20 Meter unter Flur.

In einem Radius von zwei Kilometern befinden sich zwei kommunale Grundwasserentnahmestellen. Die eine in südlicher Richtung mit einer täglichen Förderleistung von 1.000 - 10.000 m<sup>3</sup>, die andere in östlicher Richtung mit einer täglichen Förderleistung von 100 - 1.000 m<sup>3</sup>. Weiterhin existiert, laut 'HyKa' in unmittelbarer Nähe des ATG ein Einzelbrunnen. Es ist möglich, daß es sich bei diesem Brunnen um eine Eigenwasserversorgung, vielleicht der Möbelfabrik, handelt.

Im Bereich des ehemaligen ATG-Betriebsgeländes wurden Bodenkontaminationen durch hauptsächlich Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Ein Eintrag von Schadstoffen in den obersten, ungeschützten Grundwasserleiter ist denkbar (s. Kap. 2.5.1).



### 2.3 Ehemalige ATG-Fläche

Seit 1953 wurde die Gewerbefläche im Planungsgebiet von der ATG Güstrow als Betriebsgelände genutzt. Vor 1953 wurden überwiegend Teile der Gewerbefläche als Gärten der angrenzenden Wohnhäuser (Rostocker Straße und Querstraße) genutzt. Einige Lagergebäude bestanden bereits vor dem 2. Weltkrieg und wurden zumindest teilweise von der Möbelfabrik wahrscheinlich als Lager benutzt.

Der Betrieb der ATG Güstrow beschränkte sich auf eine Großhandelstätigkeit. Es wurden Ersatzteile für Landmaschinen per Lkw und Bahn angeliefert und auf Hochregalen gelagert. In Spitzenzeiten wurden hier bis zu 200 Mitarbeiter beschäftigt. Die Energieversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgte bis 1991 mit Kohle und danach mit Heizöl.

Die Fläche ist fast vollständig mit Asphaltflächen und Betonplatten versiegelt, ca. 50 % der Fläche sind überbaut. Die freie Lagerfläche im Norden des Bereiches ist unversiegelt. Die Gebäude bestehen überwiegend aus Holz und aus Mauerwerk. Sie sind an der Bahnlinie als Grenzbebauung errichtet. Die Gebäudehöhen entsprechen teilweise eingeschossiger Bauweise bei Baracken und bis zu dreigeschossiger Bauweise für Hallen und Verwaltungsgebäude.

### 2.4 Naturschutz

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden im Geltungsbereich des B-Planes keine gefährdeten Pflanzen- oder Tierarten entdeckt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß sich mittlerweile geschützte Tierarten an und in den brachliegenden Gebäuden auf der ehemaligen ATG-Fläche angesiedelt haben, bzw. sich bis zum Abriß der Gebäude noch ansiedeln werden. Aus diesem Grunde soll spätestens 6 Wochen vor dem geplanten Abriß die untere Naturschutzbehörde informiert werden, um den Vertretern dieser Behörde die Möglichkeit einer Begehung zu geben, und Schutzmaßnahmen wie z.B. die Schaffung von Ersatzquartieren zu bestimmen. Dem Bebauungsplan wurde eine entsprechender Hinweis eingefügt.

### 2.5 Altlasten

#### 2.5.1 Altlasten auf der ehemaligen ATG-Fläche

Der ehemalige agrotechnische Standort (ATG Güstrow) wurde 1994 von der Firma EN-ROCON Gesellschaft für Geotechnik und Consulting mbH detailliert auf möglicherweise vorhandene Altlasten untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung wurde unter der Proj.Nr. 9405001 am 23.03.1994 vorgelegt.

Zunächst wurden im Rahmen einer ausführlichen Geländebegehung am 14.03.1994 alle umweltrelevanten Aspekte mit dem örtlichen ATG-Leiter erörtert. Diese Recherchen führten zur Lokalisierung von insgesamt vier potentiellen Verdachtsflächen:

1. Faß-Abstellbereich unter einem Schleppdach mit verschmutztem Boden an der Südwestgrenze des Geländes; 2. Dieseltank; 3. Hydrauliköl-Lager; 4. Waschrampe.

Die genannten Verdachtsflächen wurden mittels Rammkernsondierungen beprobt und organoleptische Proben wurden anschließend der chemischen Analyse zugeführt, mit folgenden Ergebnissen.

Der Untergrund im Bereich des Hydrauliköl-Lagers ist durch Mineralölkohlenwasserstoffe stark belastet. Es betrifft eine Fläche von ca. 8 x 8 m im südlichen Abschnitt der ehemaligen ATG-Fläche angrenzend an das Flurstück 47. Die anderen Verdachtsflächen sind unbedenklich und bedürfen keiner weiteren Maßnahmen. Ihre Kennzeichnung in der Planzeichnung ist deshalb nicht erfolgt.

Der Bereich des Hydrauliköl-Lagers wurde durch die ENROCON einer Nachuntersuchung unterzogen, um die nachgewiesenen MKW-Belastung in ihrer lateralen und vertikalen Ausbreitung eingrenzen zu können und die Belastung des Grundwassers zu überprüfen. Das Ergebnis dieser Untersuchung wurde unter der Proj.Nr. 9405002 am 04.05.1994 vorgelegt.

Im Ergebnis konnte der kontaminierte Bereich auf eine Fläche von ca. 60 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von 1 - 2 m eingegrenzt werden. Die vier untersuchten Bodenproben der Pegelbohrung RP-1 wiesen MKW-Gehalte bis max. 24.700 mg/kg TR auf. Eine Gefährdung des Grundwassers konnte jedoch ausgeschlossen werden. Als betroffenes Schutzgut ist ausschließlich der Boden zu nennen. Insgesamt sind ca. 76 m<sup>3</sup> Bodenvolumen auszutauschen.

Im Zusammenhang mit dem gesamten Abriß der Gebäude und der vorhandenen Versiegelung (unter Begleitung eines geeigneten Ingenieurbüros) soll auch die Sanierung des kontaminierten Bodens erfolgen. Der kontaminierte Bereich wurde in der Planzeichnung (Teil A) als erheblich kontaminierter Bereich gekennzeichnet. Die Sanierung soll gemäß Sanierungsverfügung der unteren Wasserbehörde erfolgen, spätestens aber mit den Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Kontamination ist keine ordnungsbehördliche Verfügung oder eine Nachuntersuchung des Grundwassers erforderlich. Eine Festsetzung im B-Plan zur Altlastensanierung ist ebenfalls nicht erforderlich, da die Verantwortung und die Pflicht zur Gefahrenabwehr durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (§4 BBodSchG) bereits hinreichend bestimmt ist und dem Eigentümer einer Fläche obliegt.

Dem Eigentümer der Fläche werden bei einer Bebauung des Grundstückes auf Grund der Kontamination voraussichtlich zusätzliche Kosten bei der Sanierung, ggf. bei einer weiteren Beprobung und bei der ordnungsgemäßen Entsorgung des kontaminierten Bodenaushubs entstehen.

### **2.5.2 Sonstige Altlasten**

Ein weiterer Altlastenverdacht ergab sich durch eine LHKW-Fahne, die ihren Ursprung in der chemischen Reinigung am Standort Baustraße (Altstadt) hat und deren Ausbreitung parallel zu diesem B-Planverfahren untersucht wurde. Die Untersuchungsergebnisse liegen seit November 98 vor. Danach ist die Ausbreitung der LHKW-Fahne unter der Nebel und der Bahnlinie hindurch unbedeutend und für dieses B-Planverfahren nicht weiter zu berücksichtigen.

### **2.6 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich mehrere denkmalgeschützte Einzelanlagen gem. Denkmalliste des Landkreises Güstrow. Es handelt sich um 5 Gebäude an der Rostocker Straße (Hs-Nrn. 1a, 4/5, 21, 22 und 24). Die nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung ist erfolgt. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes M-V, insbesondere auf die §§ 6 (Erhaltungspflicht) und 7 (Genehmigungsvorbehalt) wurde unter "Hinweise" im B-Plan hingewiesen.

### **2.7 Bodendenkmalpflege**

Im Geltungsbereich des B-Planes können bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Auf die Anzeigepflicht gem. § 11 DSchG wurde im B-Plan unter "Hinweise" hingewiesen.

## 2.8 Trinkwasserschutzzone

Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Es sind die Bestimmungen der Schutzonenordnung der Warnow vom 22.03.1982 (Beschluß Nr. 22 der 4. Tagung des Bezirkstages Schwerin) und die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Arbeitsblatt W 10, Teil 1: Grundwasser) vom Februar 1995 einzuhalten. Das Grund- und Oberflächenwasser ist vor dem Eintrag von wassergefährdenden und eutrophierenden Stoffen zu schützen. Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden "Hinweis".

## 2.9 Hochwassergefährdung

Am Pegel Güstrow (Bereich des ehemaligen LMB) wurde seit 1974 das höchste Hochwasser (HHW) mit 5,88 m HN gemessen. Für die Wiederkehrintervalle ergibt sich folgende Reihe (in m HN):

HW2	WW5	HW10	HW20	HW25	HW50	HW100
5,48	5,67	5,76	5,84	5,86	5,92	5,97

## 3. Nachbarbereiche und andere Planungen

### 3.1 Wohngebiete Rostocker Straße/Querstraße

Das Wohngebiet westlich der Rostocker Straße und südlich der Querstraße ist durch kleinstrukturiertes Eigentum bei unterschiedlichen Grundstückstiefen gekennzeichnet. Es handelt sich um eine traufständige "geschlossene" Bauweise bei einer Gebäudehöhe von 2 bis 3 Geschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Die Nutzungsstruktur mit kleineren Ladengeschäften entspricht einem typischen Allgemeinen Wohngebiet.

Die rückwärtigen Grundstücksteile sind mit Nebenanlagen in erheblichen Maße bebaut und zum großen Teil auch versiegelt. Der Anteil der unversiegelten Fläche beträgt im Durchschnitt schätzungsweise unter 40 %, im Einzelfall sogar unter 20 %.

### 3.2 Westlich angrenzender Planungsbereich

Westlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich eine weitere brachgefallene Gewerbefläche, die ähnlichen Entwicklungsbedingungen unterliegt wie der Bereich des B-Planes Nr. 42. Der Planungsstand für diesen nachbarlichen Bereich liegt jedoch zeitlich hinter der Entwicklung des B-Planes Nr. 42 zurück. Das städtebauliche Konzept der Architektengruppe Mahraun-Kowal-Heieis vom Oktober 1995 stellt kein endgültiges Konzept für die Erarbeitung eines B-Planes dar, wurde aber bei der Bearbeitung hinsichtlich der wesentlichen Nutzungsanteile Wohnen und Gewerbe und der verkehrlichen Erschließung berücksichtigt. Insbesondere ist das erforderliche Regenwasserrückhaltebecken dort noch nicht berücksichtigt worden.

### 3.3 Bahngelände

Das südlich angrenzende Gelände der Deutschen Bahn AG bildet die Plangrenze, ohne dabei Bahnflächen in den Geltungsbereich des B-Planes einzuschließen. Ein auf der ehemaligen ATG-Fläche vorhandenes aber stillgelegtes Industriegleis befindet sich in Privateigentum und soll nicht reaktiviert werden. Das erhebliche Zugaufkommen wurde durch ein Lärmgutachten hinreichend berücksichtigt. Empfohlene Lärmschutzmaßnahmen wurden im B-Plan festgesetzt.

#### 4. Städtebauliches Konzept

Grundlage für die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes ist der Bedarf an Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen an diesem Standort einerseits, und andererseits die Bedingungen, die sich aus der Lage an der Bahnlinie ergeben. So sollte eine möglichst geschlossene und hohe Gewerbebebauung entlang der Bahn eine Schallschutzfunktion für die im inneren liegenden Wohnbereiche übernehmen. Die Aufteilung der Baufelder ergibt sich aus den Zwängen der Erschließung. Die Hauptanbindung kann zunächst nur von Norden über den Nebelgang erfolgen. Erst mit der Realisierung des westlich angrenzenden Planungsbereiches kann die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Nutzung von Westen erfolgen.

Die Bebauung der Gewerbegebiete folgt zusätzlich den Anforderungen, gegenüber den öffentlichen Flächen (Straße und Bahn) eine Vorderseite zu bilden, sowie durch geschlossene Höfe zum einen eine optimale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und zum anderen den gewerblichen Lärm gegenüber den Wohnbereichen zu verringern. Um eine möglichst hohe Lärminderung zu erreichen, ist zusätzlich die Überbauung der Planstraße B vorgesehen.

##### 4.1 Nutzungsstruktur

Die Festsetzungen zur Nutzung (Allgemeine Wohngebiete; WA) in den vorhandenen Wohngebieten entsprechen dem Bestand. Die Nutzungsverteilung in den Neubauflächen folgt den Absichten zum Lärmschutz, das heißt sensiblere Nutzungen (Wohnen) werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im geschützten inneren Bereich und weniger sensible Nutzungen (Gewerbe) als Gewerbegebiete außen gegenüber der Bahn angeordnet.

Wegen der Nähe zu den Wohngebieten sollen zusätzliche Lärmquellen in den Gewerbegebieten möglichst vermieden werden. Die Gewerbegebiete werden deshalb als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt. Es sind nur "das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" (analog zu Mischgebieten) zulässig. In diesem Sinne gelten die Orientierungswerte für Mischgebiete mit tags 60 dB(A) und nachts 50 / 45 dB(A).

##### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Anlehnung an die Bauhöhen des Bestandes wurden die Baugebiete an der Rostocker Straße und an der Querstraße mit dreigeschossig in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die vorhandene Nutzungsvielfalt mit damit in Verbindung stehenden baulichen Erweiterungen soll erhalten bleiben bzw. auch in Zukunft möglich sein. Deshalb gilt hier eine Bautiefe von insgesamt 15,0 m.

Gegenüber der geschlossenen Bauweise der Blockränder wird die Bebauung im Blockinneren aufgelockert sein und in die privaten Grünflächen eingebettet werden. Deshalb wurde hier keine geschlossene Bauweise festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,4 und GFZ 1,2 entspricht den zulässigen Werten gemäß § 17 BauNVO.

Die Bebauung in den Gewerbegebieten soll gegenüber der Bahn möglichst kompakt und geschlossen ausgeführt werden. Die Bauhöhen orientieren sich an der benachbarten Bebauung. Zusätzlich ist hier statt der gesetzlich zulässigen Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses ein Staffelgeschoß (III + St) zugelassen, daß mit seiner zulässigen Bruttogeschoßfläche (BGF) aber ein Vollgeschoß darstellt. Damit wird den besonderen Nutzungsanforderungen durch Büros Rechnung getragen werden. Darüberhinaus ist ein weiteres Dachgeschoß durch die festgesetzte Traufhöhe von 13 m ausgeschlossen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,8 entspricht dem zulässigen Wert gemäß § 17 BauNVO. Die Baumassenzahl BMZ 0,8 orientiert sich an den städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Die hinter der geschlossenen Gewerbebebauung (GEe III g + St) liegende niedrigere Gewerbebebauung (GEe II g) wird aus Gründen des Lärmschutzes im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung nach Möglichkeit ebenfalls geschlossen (als Höfe) gegenüber den Wohngebieten ausgeführt werden. Diese flächenintensive Bauweise erlaubt die festgesetzte Reduzierung auf zwei Geschosse.

#### 4.3 Gestalterische Festsetzungen

Der Straßenraum der Rostocker Straße mit seiner überwiegend im 19. Jh. errichteten Wohnbebauung ist von besonderer städtebaulicher Qualität und trägt wesentlich zum Ortsbild in diesem Bereich bei. In dem innerhalb des Planungsgebietes liegenden Straßenabschnitt zwischen Bahn und Querstraße befinden sich 5 denkmalgeschützte Einzelobjekte. Diese Bebauung ist in ihrer Maßstäblichkeit, in ihren Formen und Farben als Vorbild für bauliche Ergänzungen und für das Neubaugebiet insgesamt zu betrachten, mit dem Ziel, die vorhandenen Ortsbildqualitäten zu stärken und zu fördern.

In diesem Sinne ist die Bauhöhe auf max. 3 Vollgeschosse festgesetzt worden. Trauf- und Firsthöhen sind darauf abgestimmt (TF 7 u. 10). Grundsätzlich zulässige Dachgeschosse können teilweise als Staffelgeschosse ausgebildet werden. Hinsichtlich der Festsetzungen zur Farbgebung wird vor allem eine Unauffälligkeit angestrebt. Für Dachmaterial wurden deshalb die Farben Schwarz, Blau und Grün sowie spiegelnde oder glänzende Oberflächen ausgeschlossen (s. TF 8).

Grasdächer werden vor allem zur Verbesserung des Erscheinungsbildes von Nebengebäude angestrebt, da deren Dachflächen im Blickfeld der oberen Wohngeschosse liegen. Außerdem wird das Grünvolumen und das Mikroklima begünstigt.

Die Nähe zur Bahnlinie als öffentlicher Raum macht die angrenzenden Grundstücke und Gebäude für großflächige Werbeeinrichtungen attraktiv. Um die damit verbundenen Störungen des Ortsbildes zu vermeiden, sind entsprechende Einschränkungen bei Werbeanlagen erforderlich. Werbeanlagen mit Fernwirkung wurden ausgeschlossen. Werbeeinrichtungen sind nur an der "Stätte der Leistung", an Grundstückszufahrten und nur bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig (TF 11).

### 5. Verkehrskonzept

#### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen Grundstücke an der Rostocker Straße und an der Querstraße ist gewährleistet und bleibt unverändert.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) werden über die Planstraße A erschlossen, um eine klare Trennung zwischen dem gewerblich bedingten Verkehr und dem Verkehr der Wohngebiete zu erreichen. Die Anbindung der Planstraße A an die "Neue Straße" ist jedoch erst im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden B-Plangebiet zu klären. Aus diesem Grunde ist vorübergehend die Anbindung der GEe-Gebiete über die Planstraße B erforderlich. Sobald der Anschluß der Planstraße A an die "Neue Straße" erfolgt ist, kann die Planstraße B für den gewerblichen Verkehr gesperrt werden und dann ausschließlich zur Erschließung der Wohnbauflächen genutzt werden. Da eine Ringschließung nicht beabsichtigt ist, wurde eine Wendeanlage am Ende der Planstraßen A und B eingerichtet.

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA III) im Blockinnenbereich werden sowohl über die Planstraße B als auch über die Planstraße C (befahrbarer Wohnweg) erschlossen. Das Planungsgebiet wird in Ostwestrichtung von einer fußläufigen Verbindung durchquert, die an die Grün- und Freiflächen östlich der Liebnitzstraße anschließt und im südwestlichen B-Planbereich später durch eine Fußgängerbrücke über die Bahn fortgeführt werden soll. Zwischen Rostocker Straße und Planstraße B wird dabei die Planstraße C als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" mitgenutzt. Westlich der Planstraße B wird der Weg als separater Geh- und Radweg weitergeführt, der jedoch zur Erschließung der nördlich angrenzenden Stellplätze (GEE) auch befahrbar sein muß. Er ist deshalb ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Hinsichtlich des ÖPNV ist das Planungsgebiet aufgrund der Nähe zum Bahnhof und zentralen Omnibusbahnhof (ca. 500 m) ausreichend erschlossen. Zusätzlich könnte eine vorhandene Schulbushaltestelle an der Neuen Straße auch als reguläre Bushaltestelle genutzt werden, falls später ein Bedarf dafür entstehen sollte.

## 5.2 Ruhender Verkehr

In den vorhandenen allgemeinen Wohngebieten (WA III g) an der Rostocker Straße und an der Querstraße ist der private Anteil des ruhenden Verkehr zur Zeit überwiegend den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet. Nur teilweise lassen sich hier private Stellplätze auf den Baugrundstücken realisieren.

Die privaten Stellplätze für die geplanten neuen allgemeinen Wohngebiete (WA III) im Blockinnenbereich sind auf den Grundstücken unterzubringen. Es gilt ein Stellplatzschlüssel von 1,0 StP/WE für private Stellplätze. Grundstücksflächen (Restflächen) westlich der Planstraße B in Nachbarschaft zum Möbelgeschäft sind als private Stellplätze zu gestalten und entsprechend als WA-Gebiete für Stellplätze festgesetzt. Die Unterbringung der Stellplätze wurde im städtebaulichen Entwurf nachgewiesen.

Tiefgaragen sind im gesamten B-Plangebiet zulässig und sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit mindestens 40 cm Bodensubstrat zu überdecken und der grünordnerischen Festsetzung Nr. 14 entsprechend als gärtnerisch zu gestaltende Fläche zu begrünen. Es gilt die LBauO M-V.

Öffentliche Stellplätze werden in den Verkehrsflächen der Planstraßen A, B und C untergebracht. Für die neuen allgemeinen Wohngebiete wurde von einem Stellplatzschlüssel von 1,3 - 1,4 ausgegangen und im städtebaulichen Entwurf nachgewiesen (77 WE /110 StP).

In der Planstraße A entlang der Bahnlinie sind zusätzlich öffentliche Stellplätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Ein Teil davon kann ggf. später auch als private Stellplätze genutzt werden. Sonderregelungen zur Erfüllung des Stellplatzbedarfes sind im Rahmen dieses B-Planes nicht vorgesehen. Es gelten die Regelungen der LBauO M-V.

## 6. Lärmschutz

Der vorhandene Schallimmissionsplan der Stadt Güstrow mit Stand Oktober 1997 ist für das Planungsgebiet nicht ausreichend. Maßgeblich für die Beurteilung der besonderen Lärmproblematik sind die Ergebnisse eines vorliegenden Lärmgutachtens.

### 6.1 Ergebnisse des Lärmgutachtens

Die direkte Nachbarschaft zur stark befahrenen Bahnlinie Güstrow-Priemerburg machte ein Lärmgutachten erforderlich, das vom Ingenieurbüro für Anlagenplanung und Schallschutz "ibZ" unter der Gutachten-Nr. 97-10-4 am 17.10.1997 erstellt wurde. Das Gutachten basiert u.a. auf dem städtebaulichen Entwurf mit Stand 26.08.97 sowie den Angaben der Deutschen Bahn AG zum prognostiziertem Zugaufkommen im Jahre 2010.

Der B-Planentwurf sieht gegenüber der Bahnlinie eine "geschlossene" Bebauung mit einer Höhe von bis zu IV Geschossen (III+St) vor. Da ein B-Plan grundsätzlich eine Angebotsplanung darstellt, wurde von dem ungünstigsten Fall ausgegangen, daß die Wohnbebauung zeitlich vor der Gewerbebebauung realisiert wird und die Abschirmung zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehen wird. Berücksichtigt wurde bei den Berechnungen jedoch die vorhandene Bebauung an der Rostocker Straße mit ihrer abschirmenden wie auch reflektierenden Wirkung.

Die errechneten resultierenden Emissionspegel  $L_{m,E}$  betragen:

- Gleis Richtung Priemerburg  $L_{m,E} = 65,9 \text{ dB(A) tags};$   
 $L_{m,E} = 63,8 \text{ dB(A) nachts};$
- Gleis Richtung Bahnhof Güstrow  $L_{m,E} = 65,8 \text{ dB(A) tags};$   
 $L_{m,E} = 63,4 \text{ dB(A) nachts}.$

Als Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm gelten gem. Beiblatt der DIN 18005 für:

- Mischgebiete (MI), (hier für GEe) 60 dB(A) tags;  
50 dB(A) nachts;
- Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags;  
45 dB(A) nachts.

Bei freier Schallausbreitung, also ohne die abschirmende Wirkung der GEe-Randbebauung, werden die schalltechnischen Orientierungswerte in den Allgemeinen Wohngebieten am Tag um maximal 2 dB(A) und in der Nacht um bis zu 10 dB(A) überschritten. In den zurückliegenden Teilen der GEe-Gebiete werden die Orientierungswerte tags eingehalten und nachts um max. 8 dB(A) überschritten. An den der Bahnlinie zugewandten Fassaden in den GEe-Gebieten werden die Beurteilungspegel in 3 m Höhe tags um max. 4 dB(A) und nachts um max. 12 dB(A) überschritten.

Mit Berücksichtigung einer 13 m hohen Randbebauung (GEe III + St) werden die Orientierungswerte am Tag im WA und im zurückliegenden Teilen (GEe II) deutlich unterschritten und in der Nacht im WA um weniger als 5 dB(A) überschritten sowie im GEe II eingehalten.

An der bestehenden Wohnbebauung (WA IIIg) entlang der Rostocker Straße, werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) unmittelbar an den Bahngleisen mit 70/68 dB(A) Tag/Nacht in 3 m Höhe deutlich überschritten. In den zurückliegenden Bereichen verringern sich die Beurteilungspegel abhängig vom jeweiligen Abstand zu den Bahngleisen.

## 6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Ein aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie soll aus Gestaltungsgründen an diesem innerstädtischen Standort vermieden werden. Außerdem ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, daß die lärmindernde Gewerbebebauung frühzeitig realisiert wird. Die Gutachter schlagen deshalb vor, für die noch unbebauten Bebauungsbereiche und für die bestehende Bebauung eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile als passiven Schallschutz planungsrechtlich festzusetzen.

Gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) werden die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erf.  $R'_{w,res}$ ) in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und Zuordnung zu Lärmpegelbereichen wie folgt definiert:

Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	Wohnräume erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
bis 55	I	30	-
56 - 60	II	30	30
61 - 65	III	35	30
66 - 70	IV	40	35
71 - 75	V	45	40

Da der Nachtwert an diesem Standort um nur 2 dB(A) niedriger liegt als der Tagwert, die Überschreitung des Orientierungswertes für nachts größer ist und da in bewohnten Bereichen insbesondere die Nachtruhe zu schützen ist, wurden zum Ausgleich, insbesondere in den WA-Gebieten, zu den maßgeblichen (Tag-) Außenlärmpegel 3 dB(A) addiert und diese als Basis für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche bzw. der erforderlichen Schalldämm-Maße verwendet.

Den Empfehlungen des Lärmgutachtens hinsichtlich der Einstufung in Lärmpegelbereiche und dem damit verbundenen baulichen Schallschutz wurde gefolgt und als textliche Festsetzungen in den B-Plan eingefügt:

1. *Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude, werden hiermit für nachfolgende Gebiete Einstufungen in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Ausgabe 1989 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5.5.1., Tab. 8) festgesetzt:*

### Lärmpegelbereich III

- Die allgemeinen Wohngebiete WA III (Blockinnenbereich);
- Das allgemeine Wohngebiet WA III g (Rostocker Straße) südl. der Planstr. C, ohne die Flurstücke 46/2, 47, 48 (s.u.).

### Lärmpegelbereich IV

- Die Flurstücke 46/2 und 47 im allgemeinen Wohngebiet WA III g (Rostocker Straße) südlich der Planstraße C;
- Alle Gewerbegebiete (GEE), sofern sie nicht dem Lärmpegelbereich V zugeordnet sind.

### Lärmpegelbereich V

- Die den Bahngleisen nächstgelegenen Baugrenzen im südlichen GEE-Gebiet (östlich der Planstraße B);
- Das Flurstück 48 (angrenzend an das Bahngelände) im allg. Wohngebiet WA III g (Rostocker Str.) südl. der Planstr. C.

Bei vollständig von der Bahn abgewandten Außenbauteilen an den Gebäuderückseiten gilt abweichend von den oben festgesetzten Lärmpegelbereichen III - V ein um jeweils eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich.



2. Die direkt und seitlich zur Bahnlinie orientierten Außenbauteile von Wohn- und Büroräumen in Neu- und Anbauten müssen folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)		für Wohnräume	für Büroräume
- LPB III	erf. $R'_{w, res}$ =	35 dB	30 dB
- LPB IV	erf. $R'_{w, res}$ =	40 dB	35 dB
- LPB V	erf. $R'_{w, res}$ =	45 dB	40 dB

3. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109, Ausgabe 1989 zu erhöhen oder zu mindern. Für Gebäude mit üblichen Raumhöhen von 2,5 m und Rauntiefen von etwa 4,5 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von -2 dB herangezogen werden.

4. Das erforderliche res. Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w, res}$  gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes. Der Nachweis der resultierenden Schalldämmung bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen bestehen (Außenwände, Dachschrägen, Fenster, Rolladenkästen, Lüftungseinrichtungen), ist nach DIN 4109, Ausgabe 1989, Tabelle 10 bzw. DIN 4109, Ausgabe 1989, Beiblatt 1, Gleichung 15 zu führen.

5. In den textlich festgesetzten Lärmpegelbereichen III - V sind Außenflächen von Schlaf- und Kinderzimmern, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schalldämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes  $R'_{w, res}$  berücksichtigt werden müssen.

#### Wichtiger Hinweis:

Nach Anfertigung des Lärmschutzgutachtens wurden die ursprünglich geplanten MI-Gebiete im Zentrum des Planungsgebietes umgewandelt.

Das MI II o wurde zu WA III und das MI II g wurde zu GEE II g.

Das Lärmschutzgutachten wurde nicht überarbeitet. Es kommt deshalb dort zu einigen Widersprüchen bei den Bezeichnungen.

### 6.3 Straßenverkehrslärm

Ergänzend zum Schienenverkehrslärm wurden die Lärmeinwirkungen durch den erheblichen Straßenverkehr auf der in 140 m Entfernung östlich verlaufenden Liebnitzstraße im Plangebiet untersucht.

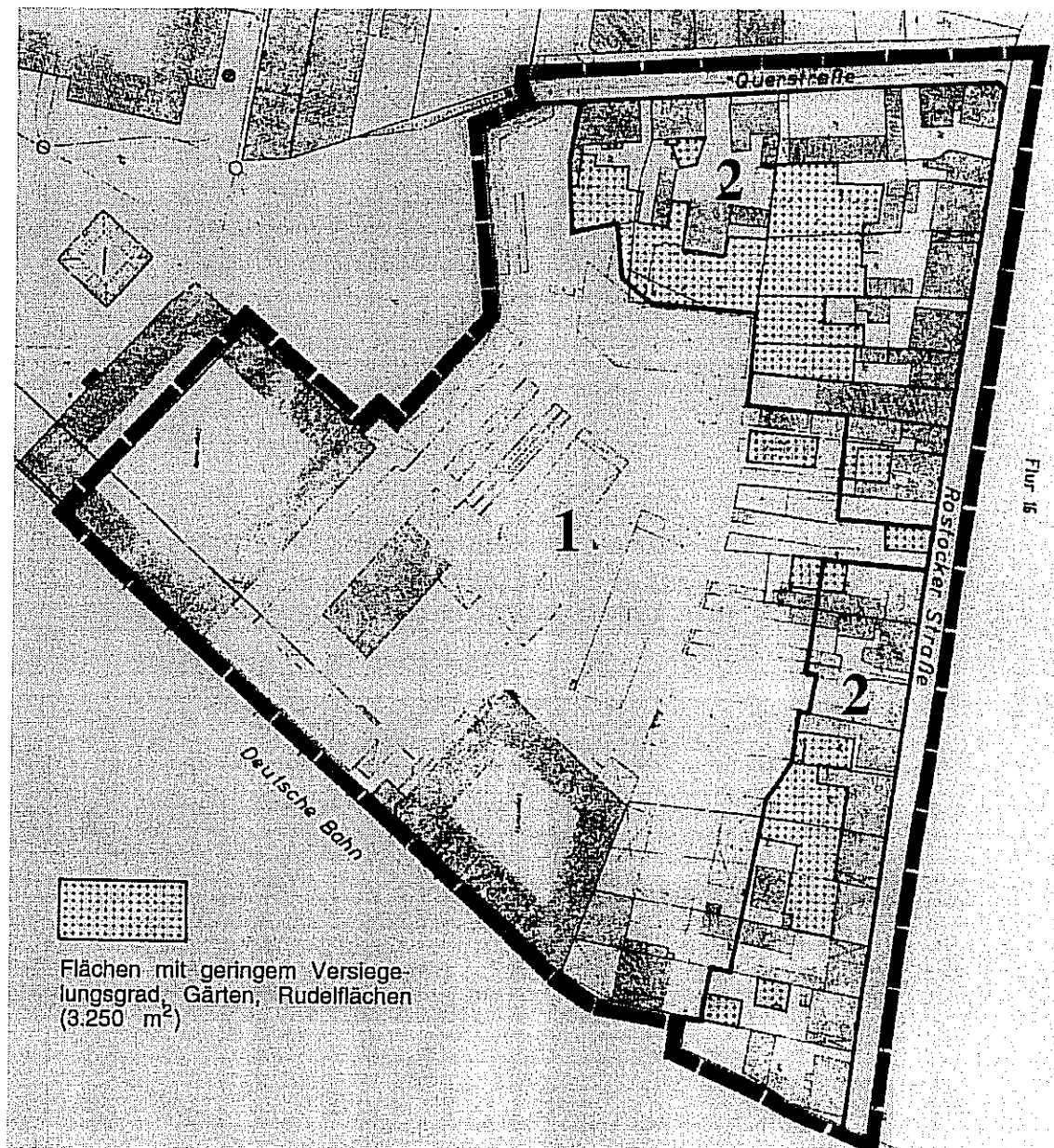
Unter Berücksichtigung der aktuellen täglichen Verkehrsmenge (DTV) und einer Erhöhung um 20 % für die kommenden Jahre bei einem Lkw-Anteil von 10 % wurde nach einer Berechnung als "lange gerade Straße" bei "freier Schallausbreitung" (also ohne die vorhandene geschlossene Bebauung) für die WA-Gebiete im Plangebiet folgende Beurteilungspegel ermittelt: 54 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht. Ohne weitere Berechnung kann die Aussage getroffen werden, daß die tatsächlichen Beurteilungspegel durch die vorhandene Bebauung unter den errechneten Werten liegen.

Die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs liegen im allg. Wohngebiet WA III o bei maximal 57 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Bei Addition der maximalen Beurteilungspegel des Straßenverkehrs ergeben sich für den Gesamtverkehrslärm geringfügige Erhöhungen dieser Beurteilungspegel von < 2 dB(A) am Tag und < 1 dB(A) in der Nacht. Die Verkehrslärmsituation durch den Schienenverkehr wird bei ergänzender Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms somit nicht relevant beeinflusst, der Schienenverkehrslärm ist im Plangebiet pegelbestimmend. Änderungen der festgesetzten Lärmbeurteilungsergebnisse ergeben sich nicht.

## 7. Eingriffsermittlung

### 7.1 Bestandssituation

Das Planungsgebiet läßt sich in zwei unterschiedliche Bereichstypen unterscheiden: Zum einen die Wohngebiete an der Rostocker Straße und an der Querstraße (2) und zum anderen der im Blockinnenbereich liegende ehemalige agrotechnische Bereich (1).



Die Wohngebiete sind gekennzeichnet durch eine geschlossene zwei-/dreigeschossige Bauweise. Neben der überwiegenden Wohnnutzung, besteht ein geringer Nutzungsanteil gewerblicher, aber nicht wesentlich störender Art. Dem Charakter nach sind die genannten Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufen. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich zahlreiche Nebenanlage (Schuppen, Anbauten) und befestigte Flächen. Die nichtbebauten Grundstückflächen werden zum Teil als Nutzgärten, als Freizeitgärten und teilweise als nicht besonders gestaltete Freiflächen verwendet.

Der Anteil der überbauten und versiegelten Fläche liegt bei einzelnen Grundstücken über 80 % und insgesamt durchschnittlich bei ca. 70 %. Die Festsetzungen des B-Planes gehen in diesen genutzten Bereichen nicht über die Möglichkeiten von § 34 BauGB, der z.Zt. geltende Genehmigungsgrundlage, hinaus.

Die ehemalige ATG-Fläche im Zentrum des Gebietes ist ohne Nutzung. Die Fläche ist zu annähernd 100 % versiegelt. Der geringe Anteil unversiegelter Flächen war Bestandteil von Lägern oder anderer Nutzungsbereiche und weist kaum Bewuchs auf. Lediglich ein geringer Ruderalbewuchs mit ubiquitären Arten kommen in unversiegelten kleinen Nischen oder Ritzen in der Versiegelung vor.

Im südlichen Bereich ist der Boden auf einer Fläche von ca. 60 m<sup>2</sup> mit Mineralölkohlenwasserstoffen kontaminiert. Eine Sanierung soll spätestens im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

Das Stadtbild ist durch die Lagerhallen, Schuppen und Außenlager erheblich gestört. Dies wiegt durch die Nähe der Bahn als öffentlicher Raum (Publikumsverkehr) besonders schwer.

## 7.2 Veränderungen durch Festsetzungen des B-Planes

Die vorhandenen Wohngebiete an der Rostocker Straße und an der Querstraße werden im Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einer gem. § 17(1) BauNVO zulässigen GRZ von 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Möglichkeit durch die Anwendung des § 19(4) BauNVO (Überschreitung der zulässigen Grundfläche) führen die Festsetzungen des B-Planes nicht zu einer Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen. Naturschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Die ehemalige ATG-Fläche wird umstrukturiert und in diesem B-Plan als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe), allgemeine Wohngebiete (WA), als Regenwasserrückhaltebecken und als Verkehrsflächen festgesetzt. In sämtlichen Nutzungsbereichen entstehen neue unversiegelte Flächen in erheblichen Umfange. Außerdem werden Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu einer Vergrößerung des Grünvolumens in diesem Quartier führen. Die textlichen Festsetzungen werden im Kap. 8 begründet.

Die beabsichtigte bauleitplanerische Neuordnung dieses Gebietes führt außerdem zu einer Verbesserung des Stadtbildes auch gegenüber der Bahnlinie als öffentlicher Bereich. Zusätzlich werden vorhandene Altlasten bei Realisierung dieses B-Planes entsorgt.

## 7.3 Fazit

Auch ohne eine weitere detaillierte faunistische und floristische Bestandsaufnahme wird deutlich, daß ein Eingriff im Sinne von § 8 BNatSchG durch den B-Plan Nr. 42 nicht entstehen wird. Ein Grünordnungsplan mit genauer Eingriffsermittlung und Ausgleichsregelungen ist deshalb nicht erforderlich.

## **8. Grünordnung**

### **8.1 Gestaltungsfestsetzungen Grün- und Freiflächen**

Obwohl ein Eingriff im Sinne von § 8 BNatSchG nicht vorliegt, wurden zur Verbesserung der allgemeinen Lebens- und Arbeitsbedingungen grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich dieses B-Planes getroffen.

Baumpflanzungen in Verkehrsflächen, auf Sammelstellplätzen und auf den nicht überbaubaren privaten Grundstückflächen verbessern das städtebauliche Bild und erhöhen das Grünvolumen. Gleichzeitig dienen sie als Schattenspender in den Hofbereichen und auf den Stellplatzflächen. Durch ihre Verdunstungsleistung wirken sie zudem ausgleichend auf das Lokalklima. Entlang der Planstraßen werden mind. 35 Bäume gepflanzt. Hinzu kommen die erforderlichen Bäume auf den Stellplatzflächen. Es wurden standorttypische Pflanzenarten (Auswahl aus Listen) mit Angabe von Pflanzqualitäten und Pflanzdichte/Anzahl festgesetzt, welche auch Habitatsfunktion für die heimische Fauna haben.

Die Begrünung von Fassaden und Außenwänden, von ständigen Müll- und Abfallbehältern, sowie von Einfriedungen verbessert die Freiraumqualitäten und schafft Versteck- und Nistmöglichkeiten für diverse Kleintierarten.

Die wasser- und luftdurchlässige Bauweise von privaten Stellplätzen, Geh- und Radwegen verbessert die Bodenfunktionen und vermindert den oberflächigen Regenwasserabfluß.

Mit der Überdeckung von Tiefgaragen mit mindestens 40 cm Bodensubstrat und mit Begrünung wird das Grünvolumen vergrößert und die Freiraumqualität verbessert.

Eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen dem östlichen eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und dem daran anschließenden allgemeinen Wohngebiet (WA) schützt die Wohnfunktionen gegenüber der gewerblichen Nutzung. Da Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind, ist diese Fläche für das Maß der Bebauung als nicht bebauter Grundstücksanteil mitzurechnen.

Durch die grünordnerische Festsetzung für die nichtüberbaubare Grundstückflächen wird angestrebt, ästhetisch ansprechende und ökologisch hochwertige Freiflächen zu schaffen, die gleichzeitig die Wohn- und Arbeitsqualität erhöhen.

### **8.2 Kinderspielplätze**

Spielplätze sind in ihrer Funktion als soziale Begegnungsstätte zu stärken. Deshalb soll für den gesamten zentralen Neubaubereich an der Planstraße C eine Gemeinschaftsfläche geschaffen werden. Ein genauer Standort konnte jedoch nicht festgelegt werden, da der städtebauliche Entwurf nur eine Bebauungsmöglichkeit und keine feststehende Bauabsicht darstellt. Die zukünftige Parzellierung ist noch unbestimmt. Die Anlage von Spielflächen erfolgt deshalb gemäß LBauO M-V.

## **9. Technische Infrastruktur**

### **9.1 Versorgung**

Im Bereich Rostocker Straße, Querstraße und Nebelgang sind sämtliche erforderlichen Erschließungseinrichtungen vorhanden, sodaß auch die Versorgung des neubepflanzten ehemaligen agrotechnischen Bereiches grundsätzlich gewährleistet ist. Dies betrifft die Versorgung mit Trinkwasser, Fernwärme, Elektrizität und Fernmeldeeinrichtungen.

Zusätzlich ist im Planungsgebiet für die Stromversorgung die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Der genaue Standort ist im Rahmen der Erschließungsplanung noch zu bestimmen. Besonders geeignet dafür sind die Flächen für Stellplätze westlich an der Planstraße B.

Die Wärmeversorgung des Planungsgebietes ist über das Blockheizkraftwerk Nord vorgesehen. Aus wirtschaftlichen Gründen wird deshalb eine zusätzliche Versorgung des Gebietes mit Gas nicht erfolgen.

Zur Gewährleistung des Brandschutzes ist eine Löschwassermenge von mind. 96 cbm/h erforderlich und wird im Planungsgebiet sichergestellt. Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW bzw. die DIN 14210 wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

### **9.2 Entsorgung**

#### **9.3 Abwasser und Niederschlagswasser**

Die geplante Umstellung des alten Abwassersystems von einem Mischsystem auf ein Trennsystem (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) ist in Güstrow noch nicht abgeschlossen. Angestrebt wird eine Umstellung innerhalb der nächsten 2 Jahre.

Die Entsorgung des Abwassers ist gewährleistet. Das Gebiet wird in Ostwestrichtung von einem Haupt-Abwassersammler unterquert, der als "unterirdische Abwasserleitung" im B-Plan nachrichtlich übernommen wurde und entsprechend gekennzeichnet ist. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch die vorhandenen Leitungen auch nach Umstellung auf ein Trennsystem gewährleistet.

Der genannte Sammler wird später als Regenwasserleitung genutzt und mündet in ein geplantes Regenwasserrückhalten (RRB) von 2.000 - 2.500 m<sup>2</sup>, das zur Entsorgung des Planungsgebietes und anderer nördlich gelegener städtischer Bereiche dient. Aus dem RRB soll das Wasser dann gedrosselt der vorhandenen Vorflut (Nebel) zugeleitet werden. Das RRB muß deshalb möglichst nahe an der Nebel liegen. Eine Teilfläche befindet sich im Westen des Planungsgebietes und dient zunächst der Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet. Später kann es in westlicher Richtung auf seine notwendige Gesamtgröße erweitert werden.

#### **9.4 Abfall und Wertstoffe**

Der im Planungsgebiet anfallende Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle werden dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft überlassen. Für die Erfassung der drei Entsorgungssysteme Hausmüll, kompostierbare Abfälle und Duales System ist bei Bedarf im Bereich der Stellplätze in der Planstraße A ausreichend Platz.

## 10. Flächenberechnungen

	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>		17.484	50
1. WA III g Bestand nördlich der Planstraße C	7.011		
WA III neu nördlich an der Planstraße C	3.425		
2. WA III g Bestand südlich der Planstraße C	3.981		
WA III neu südlich an der Planstraße C	2.373		
3. WA Stellplätze (Nord) westlich an der Planstraße A	282		
4. WA Stellplätze (Süd) westlich an der Planstraße A	412		
<b>Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)</b>		9.457	27
GEe westlich der Planstraße B	3.816		
GEe östlich der Planstraße B	5.369		
GEe Stellplätze nördlich des Geh-Radweges m. Zufahrt	272		
<b>Verkehrsflächen allgemein</b>		7.213	21
Querstraße	708		
Rostocker Straße	1.602		
Planstraße A	1.525		
Parkplätze in der Planstraße A	638		
Planstraße B	1.763		
Planstraße C (befahrbarer Wohnweg)	731		
Geh- und Radweg mit Zufahrt	246		
<b>Regenwasserrückhaltebecken (RRB)</b>	705	705	2
<b>Gesamt</b>	<b>34.859</b>	<b>34.859</b>	<b>100</b>