

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 4

"Glasewitzer Burg"

der

Stadt Güstrow

## Gliederung

- 1.0 Lage des Plangebietes
- 2.0 Rechtsgrundlagen
- 3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (Veranlassung)
- 4.0 Begründung zu den Planinhalten
  - 4.1. Art der baulichen Nutzung
  - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3. Verkehr
    - 4.3.1. äußere Erschließung/Durchgangsverkehr
    - 4.3.2. innere Erschließung
    - 4.3.3. Ruhender Verkehr
  - 4.4. Nutzungskonflikte/Lärmschutz
  - 4.5. Grünordnung
- 5.0 Versorgung
  - 5.1. Strom
  - 5.2. Gas
  - 5.3. Wasser
  - 5.4. Wärme
  - 5.5. Fernmeldeeinrichtungen
- 6.0 Entsorgung
  - 6.1. Schmutzwasser
  - 6.2. Regenwasser
- 7.0 Erschließungskosten

## 1.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Güstrow nördlich und südlich der Ausfallstraße nach Glasewitz und Plaaz (Glasewitzer Chaussee), klassifiziert als LIO Nr. 65 mit Autobahnanschluß in ca. 5 km Entfernung an die BAB 19.

## 2.0 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 21 § 5 (5) des Gesetzes vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093), ergänzt durch Anlage I des zweiten Staatsvertrages (§ 246a),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ergänzt durch Anlage I des zweiten Staatsvertrages (§ 26a),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991),
- Das Gesetz über die Bauordnung (BauO) für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) v. 26.04.1994)

## 3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (Veranlassung)

Die letzte rechtskräftige Flächennutzungsplanung (ehemaliger Generalbebauungsplan) für das Stadtgebiet Güstrow stammt aus dem Jahre 1981 und ist in ihren Aussagen größtenteils überholt. Der Entwurf des Generalbebauungsplanes aus dem Jahre 1989 erlangte nicht die Bestätigung, wird nicht mehr in allen Teilen den jetzigen Anforderungen gerecht und entspricht nicht dem jetzt geltenden Recht.

Daher faßte die Stadtverordnetenversammlung am 29.09.1990 den Aufstellungsbeschluß für den neuen Flächennutzungsplan. Resultierend daraus besteht ein vorläufiges Konzept des Flächennutzungsplanes, das zur Zeit für

Planungsentscheidungen genutzt wird.

Obwohl dieser Plan bisher nur als Entwurf vorliegt, trifft er für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 klare Aussagen, aus denen dieser entwickelt wurde:

Nördlich und südlich der Glasewitzer Chaussee sind gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen vorgesehen, im Bereich des Bachlaufes sind Grün- und Sussektionsflächen eingeordnet.

Nach Planungsabsichten, nördlich die Stadt Güstrow mit dem Bau einer Umgehungsstraße (B 104 N) die Verkehrsprobleme zu verbessern, wurde seitens der Stadtplanung Güstrow darum gebeten, die Verlegung der Trassenführung westlich des Sportflugplatzes zu prüfen.

Durch die Entscheidung des Straßenbauamtes Schwerin, einen westlicher gelegenen Korridor zu favorisieren wird das Planungsgebiet entlastet und die Entwicklung der Gewerbeansiedlung nicht verhindert bzw. verzögert.

#### **4.0 Begründung zu den Planinhalten**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine klare Abstufung der Nutzungen vom Mischgebiet im Westen über das Gewerbegebiet zum Industriegebiet im Osten, um Nutzungskonflikte so weit wie möglich auszuschließen. Aus dem gleichen Grunde wurde innerhalb des Gewerbegebietes (nördlich der Glasewitzer Chaussee) eine Abstufung der zulässigen Nutzungen vorgenommen.

In dem industriell zu nutzenden Gebiet östlich des Grünzuges ist die Errichtung einer Abfüllstation für Industriegase und eines Acetylenwerkes vorgesehen.

Vergnügungsstätten sind in allen gewerblich genutzten Bereichen und des Mischgebietsteiles ausgeschlossen (s. textliche Festsetzungen Ziff. 1.3 und 1.4), um zu verhindern, daß die gut erschlossenen Flächen von artfremden Betrieben, insbesondere Spielhallen, belegt werden. In dem ausgewiesenen Mischgebiet befinden sich überwiegend Eigenheime. Bei Zulässigkeit der Nutzungen gemäß § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 6 - 8 und Abs. 3 würde es zu erheblichen Störungen kommen (Verkehrsaufkommen, Lärm, Immissionen etc.).

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die überbaubaren Flächen werden im gesamten Plangebiet sehr großzügig ausgewiesen (lediglich beschränkt durch die gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen und die Höhenbeschränkungen durch die Nähe des Flugplatzes an der Ostseite des Planungsgebietes (Segelflugbetrieb und Motorflug, sehr beschränkt), um die bauliche Nutzung so gering wie möglich einzuschränken.

Aus dem gleichen Grunde orientieren sich die Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ und BMZ) an den laut BauNVO zulässigen Werten. Die Höhenentwicklung ist abgestuft von der II-Geschossigkeit im Westen über die III-Geschossigkeit im mittleren Gewerbebereich bis hin zur IV-Geschossigkeit. Die Höhenfestsetzung von 18,00 m auf den industriell genutzten Flächen im Osten wird in Richtung Westen reduziert auf 15,00 m und in Flugplatznähe auf 9,00 m Baukörperhöhe.

Durch diese Bauhöhenbeschränkung soll aber auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich gehalten werden, soll eine sinnvolle Einfügung in das Stadtbild erfolgen.

### **4.3. Verkehr**

#### **4.3.1 äußere Erschließung/Durchgangsverkehr**

Das Plangebiet wird von der Glasewitzer Chaussee (LIO Nr. 65) durchquert, deren Ausbau vorgesehen ist, da diese Straße als Autobahnzubringer zur BAB Berlin-Rostock fungiert. Die Trasse für die geplante nördliche Stadtumgehung ist noch nicht endgültig festgelegt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht eine stadtnahe Variante (südlich Suckow) vor.

Die Frage, ob eine Weiterführung der Umgehungsstraße erforderlich und ökologisch vertretbar ist, kann z. Z. noch nicht abschließend beantwortet werden.

Es wird derzeit eine Umweltverträglichkeitsstudie durchgeführt und die Fixierung der Trasse untersucht.

Durch die Lage in der Nähe des zukünftigen Knoten Glasewitzer Chaussee und Umgehungsstraße und durch die unmittelbare Anbindung an die BAB 19 besteht für das Gewerbe- und Industriegebiet eine hohe Standort- und Verkehrsgunst.

Der Schienenverkehr hat für das Plangebiet untergeordnete Bedeutung. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnstrecke von Güstrow nach Rostock über Laage begrenzt. Für die hier anzusiedelnden Gewerbe ist ein Gleisanschluß im Gespräch.

#### **4.3.2. innere Erschließung**

Um die Straße LIO Nr. 65 mit möglichst wenigen Kreuzungen zu belasten, werden die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete nicht direkt an diese Straße angebunden, sondern über einen Knoten und von einer zentralen Sammelstraße aus erschlossen. Von dieser zweigen Erschließungsstraßen für die Gewerbe- und Industriebereiche ab.

Bei der Trassenführung der Erschließungsstraßen wurde auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht genommen, lediglich die ohnehin künftig fortfallenden Gebäude wurden mit Verkehrsflächen überplant.

Den Straßen im Plangebiet werden entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion unterschiedliche Querschnitte (Typ II-IV, hinter erster Abfahrt ohne Grünstreifen, s. Systemskizzen) zugeordnet:

Die zentrale Sammelstraße (Straßenquerschnitt Typ V, hinter der ersten Abfahrt mit beidseitigem Grünstreifen) beansprucht eine Profilbreite von insgesamt 18,50 m: Vorgesehen sind ein Rad- und Fußweg, sowie Baumpflanzungen und Baumerhaltungen als Schutz bzw. Trennstreifen.

Der Straßenquerschnitt Typ II (mit einseitigem Fußweg und Parkstreifen) dient der Erschließung der Industrie- bzw. Gewerbebereiche. Bei diesem Typ ist die Fahrbahn 6,50 m breit, so daß sich 2 LKW gegenseitig begegnen können, ohne sich gegenseitig zu behindern.

Beim Straßenquerschnitt Typ III ist kein Parkstreifen erforderlich, da beiderseits der Straßen keine Betriebe angesiedelt werden. Die Straße soll mit möglichst "sparsamen" Querschnitt den Grünzug und den Graben überqueren, um einen Industriebetrieb (Abfüllstation für Industriegase) zu erschließen.

#### 4.3.3 Ruhender Verkehr

Der nachzuweisende Ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Gewerbe- bzw. Industriegrundstücken untergebracht.

Für den öffentlichen Ruhenden Verkehr sind in Teilbereichen (2 LKW-Längen) die Parkstreifen an den Erschließungsstraßen (s. Systemskizzen, Straßenquerschnitt Typ II) vorgesehen. Mit einer Breite von 2,50 m sind diese so bemessen, daß sie auch von LKW in Längsaufstellung genutzt werden können.

#### 4.4 Nutzungskonflikte/Lärmschutz

Durch die Lage des Plangebietes nahe an der östlichen Stadtgrenze und die Art der benachbarten Nutzungen sind Nutzungskonflikte, insbesondere mit Wohnnutzungen, weitgehend ausgeschlossen.

Die Ergebnisse des Schallimmissionsplanes Güstrow, welcher im März 1994 fertiggestellt wurde, belegt dieses. Als Lärmemittenten kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Straßen- und Schienenverkehr in Betracht. Die Ergebnisse der Berechnungen des Schallimmissionsplanes zusammenfassend ergibt sich für das Plangebiet:

An der Glasewitzer Chaussee liegt der Beurteilungspegel der Straße in Höhe der nördlich und südlich anliegenden Baugrenze des Plangebietes nachts bei  $\leq 55$  dB, tags bei  $\leq 60$  dB.

Aufgrund der relativ geringen Zugfrequenz beim Schienenverkehr gehen von dem Zugverkehr nur mittlere Lärmbelastungen aus. Der Immissionsgrenzwert liegt im

Bereich der nördlich an die Schiene anliegenden Baugrenze nachts  $\leq 55$  dB und tags  $\leq 55$  dB.

Damit liegen die Immissionsgrenzwerte nicht über den schalltechnischen Orientierungswerten für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von tags 65 dB und nachts 55 dB bzw. 50 dB.

Im ausgewiesenen Mischgebiet, welches sich in der gegenwärtigen Nutzung als Wohnen mit kleingewerblicher Nutzung und Tierhaltung darstellt, liegen die Beurteilungspegel bei Häusern im rückwärtigen Bereich nachts bei  $\leq 40$  dB, tags bei  $\leq 45$  dB. Die noch vorhandene Wohnnutzung der Einzelhäuser direkt an der Landesstraße (Glasewitzer Chaussee) werden, da im Eigentum der Stadt, in eine gewerbliche Nutzung umgewandelt. Unter dem Aspekt der unzulässigen Lärmbelastung für die Wohnnutzung ist dies bereits teilweise erfolgt.

Im Rahmen des Schallimmissionsplanes wurde untersucht, wie sich die ausgewiesenen Gewerbegebiete mit den zulässigen schalltechnischen Orientierungswerten auf angrenzende Nutzungen auswirken. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 Glasewitzer Chaussee wird deutlich, daß die angrenzende Bebauung im Bereich nachts bei  $\leq 45$  dB und tags  $\leq 55$  dB liegen. Damit entsprechen die Beurteilungspegel sogar den schalltechnischen Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete.

Auswirkungen auf die Planung:

Besonders der Straßenverkehr stellt eine Lärmbelastung für das Plangebiet dar.

Durch die geplante Straßenführung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Verkehrsbelastungen für die westlich angrenzende Wohnbebauung (Mischgebiet) reduziert, da die bestehende Einfahrt zur ehemaligen Kartoffellagerhalle entfällt und die Erschließung über die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE im Nordosten erfolgt. Durch die Schaffung von Lärmschutzeinrichtungen kann die Lärmbelastung weiter reduziert werden. Dies erfolgt in Form von Schutzgrün, einerseits durch verdichtende Bepflanzung andererseits durch Entsiegelung mit nachfolgender Bepflanzung. Durch den Aufbau der Schutzpflanzungen mit geeigneter Artenauswahl können maximale Lärminderungseffekte von 4 - 6 dB möglich werden (Vgl. Literatur). Die Ergebnisse des Schallimmissionsplanes zeigen, daß für die geplanten und vorhandenen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können und durch Maßnahmen zum Lärmschutz noch eine weitere Reduzierung erfolgen kann.

Literatur: Beck, G., Pflanzen als Mittel zur Lärmbekämpfung, Patzen-Verlag Hannover, 1982

#### 4.5. Grünordnung

In den Bebauungsplan wurde für das Plangebiet ein Grünordnungsplan integriert (siehe Verfahrensakte). Dieser besteht aus einem Bestandsplan mit Bewertung und einem Textteil. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden graphisch und textlich im Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Wesentliche Festsetzungen sind: Die Erhaltung von zwei Grünzügen entlang der vorhandenen Gräben mit ökologischer Gestaltung von Regenrückhaltebecken, die Erhaltung einer Eichenreihe sowie von Solitäreichen; eine Schutzpflanzung zur freien Landschaft und die Schaffung eines Waldsaumes sowie die Revitalisierung eines Solles.

#### 5.0 Versorgung

**5.1 Strom** durch WEMAG und Stadtwerke

**5.2. Gas** durch Stadtwerke aber hier nicht vorgesehen

**5.3 Wasser** durch Stadtwerke

**5.4 Wärme** Eigenversorgung

#### 5.5 Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeeinrichtungen obliegt der Deutschen Bundespost TELEKOM:

#### 6.0 Entsorgung

##### 6.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das städtische Kanalnetz und eine in neu zu schaffende zentrale Kläranlage, die sich in Güstrow/Parum befindet. Es ist vorgesehen, die Reinigungsleistung durch einen Ausbau der Kläranlage und durch technische Verbesserungen zu erhöhen.

Entsprechende Verträge sind mit den Stadtwerken Güstrow zu schließen.



## 6.2 Regenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll direkt in die, das Plangebiet durchfließenden Gräben eingeleitet bzw. in Regenwasserauffangbecken gesammelt werden (s. textliche Festsetzungen Ziff. 5) Das auf den nicht versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser soll auf diesen versickern. Das auf den versiegelten Grundstücksflächen und auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist entsprechend vorzureinigen und wie oben genannt in den Vorfluter abzuleiten.

## 7.0 Erschließungskosten

17. Mill. DM

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Güstrow am 30.09.1993 gebilligt.

Die Ergänzungen der Begründung in der 10. Sitzung am 31.08.1995 durch satzungsändernden Beschluß beschlossen.

Stadt Güstrow



Der Bürgermeister