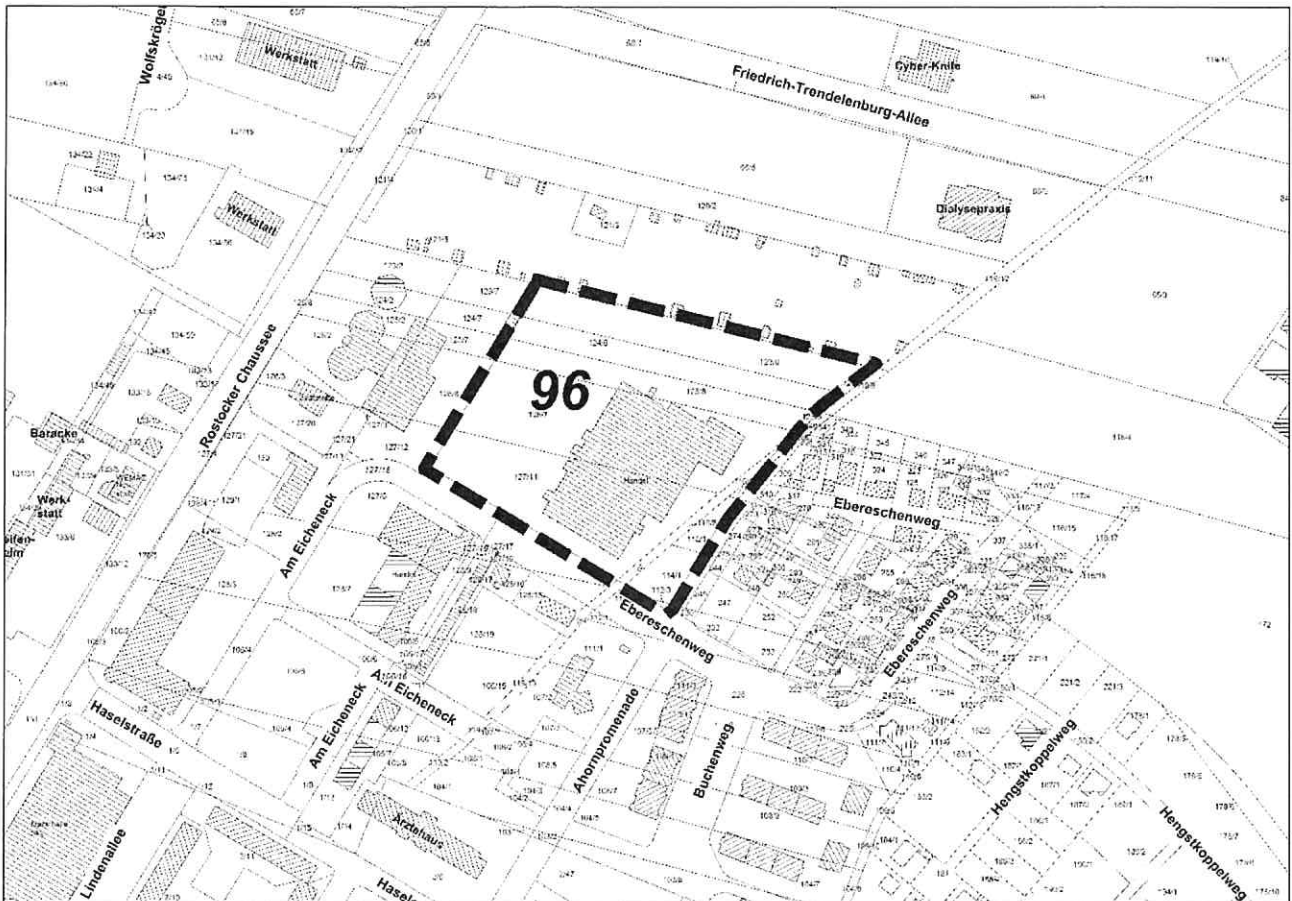


Barlachstadt Güstrow

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 96 „Sondergebiet Ebereschenweg“

gemäß § 9 (8) BauGB

Januar 2019



Lage des Bebauungsplans Nr. 96 „Sondergebiet Ebereschenweg“ (Auszug aus der Stadtgrundkarte)

Stadtverwaltung Güstrow
Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung

1.	Rechtsgrundlagen	4
2.	Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung	6
3.	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	8
3.1	Geltungsbereich.....	8
3.2	Landschafts- und Ortsbild, Topografie	8
3.3	Nutzungen	8
4.	Übergeordnete Planungen und Vorgaben.....	9
4.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	9
4.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V).....	9
4.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V).....	9
4.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	10
4.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	11
4.4	Einzelhandelskonzept.....	11
4.5	Landschaftsplan.....	13
4.5.1	Wasser.....	13
4.5.2	Boden	14
4.5.3	Klima/ Luft.....	14
5.	Städtebauliche Planung	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	15
5.2.1	Grundflächen	15
5.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
5.2.3	Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen.....	16
5.2.4	Stellplätze gemäß § 12 BauNVO.....	16
5.2.5	Schallschutz.....	16
5.3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen.....	18
5.4	Erschließung	18
5.4.1	Verkehr	18
5.4.2	Versorgung und Entsorgung	18
5.4.2.1	Wasser.....	18
5.4.2.2	Löschwasser	18
5.4.2.3	Abwasser	19
5.4.2.4	Niederschlagswasser	19
5.4.2.5	Strom	19
5.4.2.6	Wärme	19
5.4.2.7	Telekommunikation/Breitband.....	20
5.4.2.8	Abfallentsorgung	20
5.5	Grünflächen.....	20

5.6	Nachrichtliche Übernahmen.....	20
5.6.1	Altlasten	20
5.6.2	Denkmalschutz	20
5.6.2.1	Baudenkmale	20
5.6.2.2	Bodendenkmale	20
5.6.3	Trinkwasserschutzzone.....	20
5.7	Artenschutz und gesetzlich geschützte Bäume.....	21
5.8	Flächenbilanz	21
6.	Vorprüfung im Einzelfall nach Anlage 2 BauGB	21
7.	Abbildungsverzeichnis.....	22
8.	Ausfertigung	23

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, (GVOBl. M-V 2015, S. 344) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- 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,
- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06),
- VDI-Richtlinie Nr. 2719 Schallschutz,
- DIN 18005 Teil 1 sowie Beiblatt 1 - Schallschutz im Städtebau,
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau,
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, letzte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258),
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-18),
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-15),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärm-schutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, ber. S. 1790) FNA 2129-8-18, zuletzt geändert durch Art. 1 Zweite ÄndVO vom 1.6.2017 (BGBl. I S. 1468)
- Elektromagnetische Felder: Erlass des Umweltministers 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,
- DVGW-Arbeitsblatt W 405, Technische Regel, Februar 2008, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung,
- Hauptsatzung der Barlachstadt Güstrow vom 14.12.2015.

2. Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Sondergebiet Ebereschenweg“ leitet sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 „Real-SB-Warenhaus mit 9 Wohneinheiten“ sowie aus dessen 1. Änderungsverfahren ab. Mit dem Bebauungsplan Nr. 96 „Sondergebiet Ebereschenweg“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die zusätzliche Nutzung als Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, welche der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 „Real-SB-Warenhaus mit 9 Wohneinheiten“ nicht vorsieht, geschaffen werden.

Im März 1996 wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 „Real-SB-Warenhaus mit 9 Wohneinheiten“ rechtswirksam und vollständig umgesetzt. Das Bauvorhaben löste damals provisorische Verkaufshallen ab. Das neue SB-Warenhaus übernahm die Funktion eines Nahversorgungszentrums. Der Anteil der Nahversorgungselemente und der innenstadtrelevanten Sortimente wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan prozentual bzw. flächenmäßig begrenzt. Des Weiteren waren ursprünglich 12 im Baukomplex integrierte Wohnungen geplant, wovon aber nur 9 aufgrund der im Planungsprozess geforderten Entfernung von mind. 30 m zur Hochspannungs-Freileitung (110 kV) als Gewährleistung der Gefährdungsfreiheit durch elektromagnetische Felder tatsächlich gebaut wurden.

Nach mehreren Betreiberwechseln steht ein großer Teil des Gebäudes im Erdgeschoss seit Jahren leer. Nunmehr ist beabsichtigt, einen Teil der Fläche durch ein Fitnessstudio zu nutzen.

Da ein Vorhaben- und Erschließungsplan die zulässigen Nutzungen abschließend regelt und eine Nutzung für sportliche Zwecke im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 nicht vorgesehen ist, wurde 2017 der Bauantrag für ein Fitnessstudio abgelehnt.

Auch ein Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB, mit dem Ziel, die Zulässigkeit eines Fitnessstudios zu erwirken, wurde nicht zugelassen, so dass die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow in ihrer Sitzung am 13.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 „Real-SB-Warenhaus mit 9 Wohneinheiten“ fasste. Mit dieser Änderung sollte die planungsrechtliche Voraussetzung für die zusätzliche Nutzung als Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geschaffen werden. Vorhabenträger für die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 „Real-SB-Warenhaus mit 9 Wohneinheiten“ ist der aktuelle Eigentümer des Plangebietes.

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 13.09.2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 „Real-SB-Warenhaus mit 9 Wohneinheiten“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst. Der Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 „Real-SB-Warenhaus mit 9 Wohneinheiten“ und der Entwurf der Begründung lagen in der Zeit vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 im Stadtentwicklungsamt in Güstrow öffentlich aus und konnten auch auf der Homepage der Barlachstadt Güstrow eingesehen werden. Parallel erfolgte mit Schreiben vom 25.09.2018 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Es gingen Hinweise zur Lärmschutzproblematik ein. Diese können jedoch abschließend nur im Rahmen einer Genehmigungsplanung eines konkreten Bauvorhabens gelöst werden.

Der in der Stellungnahme des Landkreises Rostock eingegangene Prüfauftrag zur weiteren Bearbeitung des Planverfahrens wurde am 11.12.2018 zwischen Vertretern der Stadt und des Landkreises dahingehend diskutiert, dass es die drei nachfolgend dargelegten möglichen Vorgehensweisen gäbe:

a) Nichtverfolgung des Änderungsverfahrens

Einleitung des Aufhebungsverfahrens für das ursprüngliche Verfahren, so dass zukünftig eine Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB erfolgen könnte, wobei evtl. Ansprüche des Vorhabenträgers unberücksichtigt blieben.

b) Weiterverfolgung des Änderungsverfahrens

Dies würde bedeuten: Die Planunterlagen so zu ändern, dass sie ganz speziell auf die vorhandene bzw. die nunmehr beabsichtigte Nutzung (Vorhaben) zugeschnitten würden. Es müssten also ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan und ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet sowie ein Durchführungsvertrag inkl. Bürgschaften, Vertragsstrafen und festgelegten Realisierungszeiträumen abgeschlossen werden. Darüber hinaus würde eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange notwendig. Nachteil wäre, neben den zuvor genannten verfahrenstechnischen Vorgaben, dass bei zukünftigen Änderungen des Vorhabens ggf. ein weiteres Änderungsverfahren notwendig würde.

c) Überleitung der Vorhaben- und Erschließungsplanung in eine Bebauungsplanung

Dies würde bedeuten, dass die bereits formulierten Textlichen Festsetzungen, die bereits den Charakter von B-Planfestsetzungen haben, weiter genutzt werden könnten und lediglich klarstellende Ergänzungen als Ergebnis der Abwägung dazukämen. Die Planzeichnung und Begründung müssten an den Standard einer Bebauungsplanung angepasst werden. Eine erneute öffentliche Auslegung/Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wäre nicht mehr notwendig, da keine inhaltlich neuen Sachverhalte hinzukommen.

Es wurde Variante c) favorisiert, da sie die einzige Möglichkeit darstellt, eine Angebotsplanung mit der Zielstellung, Planrecht für die zusätzliche Nutzung als Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu schaffen, umzusetzen.

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 und dessen 1. Änderung werden im Bebauungsplan Nr. 96 beibehalten. Sie werden lediglich um klärende Festsetzungen zum Schallschutz ergänzt, welche explizit den Nachweis für das Einhalten von Immissionsrichtwerten im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens fordern.

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Sondergebiet Ebereschenweg“ schafft zusätzliche Infrastruktur im Stadtteil Distelberg und entspricht somit stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen.

Die zusätzlichen Nutzungen sollen ausschließlich in der bestehenden Bausubstanz zulässig sein. Die Bestandsbebauung wird in ihren äußeren Abmessungen nicht verändert. Eine weitere Bebauung außerhalb der bestehenden Bausubstanz ist nicht zulässig. Die Art der bisherigen Nutzung wird erweitert, während die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dieses Vorhabengebietes unverändert bleiben.

Für die zügige Entwicklung des Gebietes ist die Anwendung des § 13 a Abs. 1 BauGB angezeigt, da es sich hier um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Dieser Paragraph darf angewandt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die weniger als 20.000 m² beträgt. Nur in diesem Fall kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

In diesem Bebauungsplan ist aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Grundfläche von maximal 18.734 m² möglich, so dass der § 13 a Abs.1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung kommt.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan 96 betrifft ein Gebiet in der Nordstadt der Barlachstadt Güstrow, in unmittelbarer Nähe (östlich) der Rostocker Chaussee (Bundesstraße B 103).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch eine Kleingartenanlage,
- Im Osten: durch das Wohngebiet Distelberg,
- Im Süden: durch das Wohngebiet Distelberg,
- Im Westen: durch weiteres Gewerbe und Einzelhandel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 96 „Sondergebiet Ebereschenweg“ umfasst die Flurstücke 112/3, 114/1, 115/1, 116/1, 119/6, 123/6, 124/6, 125/6, 126/7 und 127/11 der Flur 10, Gemarkung Güstrow mit einer Fläche von 2,34 ha.

3.2 Landschafts- und Ortsbild, Topografie

Großräumig betrachtet befindet sich das Plangebiet im Süden der naturräumlichen Großlandschaft „Rückland der Seenplatte“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern, und hier in der Großlandschaft „Warnow-Recknitz-Gebiet“. Kennzeichnend für diesen Landschaftsteil sind die welligen bis kuppigen Grundmoränen, die Endmoränen und die Becken.

Das Stadtgebiet selbst liegt im Güstrower Becken. Das Plangebiet befindet sich am Distelberg auf einer Höhe von ca. 18 m NN.

Beim Anblick des Plangebietes treten die Stellplatzflächen und das Gebäude als Einzelhandelsstandort in den Vordergrund. Die Nutzung als Wohnraum fällt nicht gleich ins Auge. Ein Erdwall, der mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist, trennt das Plangebiet räumlich von den benachbarten Kleingärten und dem Bereich des Krankenhauses im Norden. Der Übergang zum Wohngebiet Distelberg im Osten und Süden wirkt aufgrund der Wohnungen im 1. Obergeschoss nicht abrupt.

Die Fläche des Plangebiets ist größtenteils versiegelt. Die Versiegelung wird von den Grünflächen an der Grundstücksgrenze und von Bepflanzungen innerhalb der Stellplatzflächen geöffnet.

3.3 Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 „Sondergebiet Ebereschenweg“ wurde bisher vorwiegend durch die Nutzung für großflächigen Einzelhandel geprägt. Die 9 realisierten Wohnungen sind bewohnt.

Die Nutzung des Plangebietes war gemäß der Festsetzungen des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplans unter folgenden Maßgaben zulässig:

- Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche beträgt max. 3200 m².
- Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente ist auf max. 600 m² zu begrenzen. Innenstadtrelevante Sortimente i. o. g. Sinne sind: Drogerieartikel, Parfümerie, Herren-, Damen- und Kinderbekleidung und -wäsche, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel (kleinteilig), Uhren, Schmuck, Musikinstrumente, Musikalben, Schallplatten etc., optische Geräte, Bücher und Schreibwaren, Glaswaren und Porzellan, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte (braune Ware), Leuchten.
- Nahversorgungselemente (vornehmlich LM- Einzelhandel) dürfen 40 % der Gesamtverkaufsfläche nicht wesentlich überschreiten.

Diese Festsetzungen werden im Bebauungsplan Nr. 96 beibehalten.

Mit der Erweiterung um die Nutzung als Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist eine Umnutzung von Flächen innerhalb des Baukörpers möglich.

4. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V)

Das Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) enthält in den Zielen der Raumordnung sowohl Regelungen zur Raumstruktur und räumlichen Entwicklung als auch zu der Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Durch den Programmsatz 3.2 (Zentrale Orte) wird Güstrow als Mittelzentrum eingestuft. Gemäß Satz 3.2 [7] sollen Mittelzentren als regional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden.

Gemäß Satz 4.7 [1] soll die kulturelle Vielfalt bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in allen Teilräumen erhalten und weiterentwickelt werden. Dabei sollen Standorte kultureller Angebote angemessen berücksichtigt werden. Der Programmsatz 5.4 fordert, dass die Versorgung mit Bildung und sozialer Infrastruktur (Gesundheit, Soziales, Sport) bedarfsgerecht in allen Teilräumen gewährleistet bzw. vorgehalten werden muss.

Vorliegend entspricht der Bebauungsplan den im LEP formulierten Zielstellungen.

4.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock wird Güstrow (Abbildung 1) im Rahmen der zentralen Orte (Programmsatz 3.2) ebenfalls als Mittelzentrum festgesetzt.

Für die Entwicklung der Siedlungsstrukturen wird festgelegt, dass die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die zentralen Orte konzentriert werden sollen (Programmsatz 4.1 [2]) und der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (Programmsatz 4.1 [3]).

Durch die Nutzung des Vorhabengebietes als Einzelhandels- und Wohnstandort wie auch als Ort für die Nutzung von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken wird den Anforderungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms entsprochen.

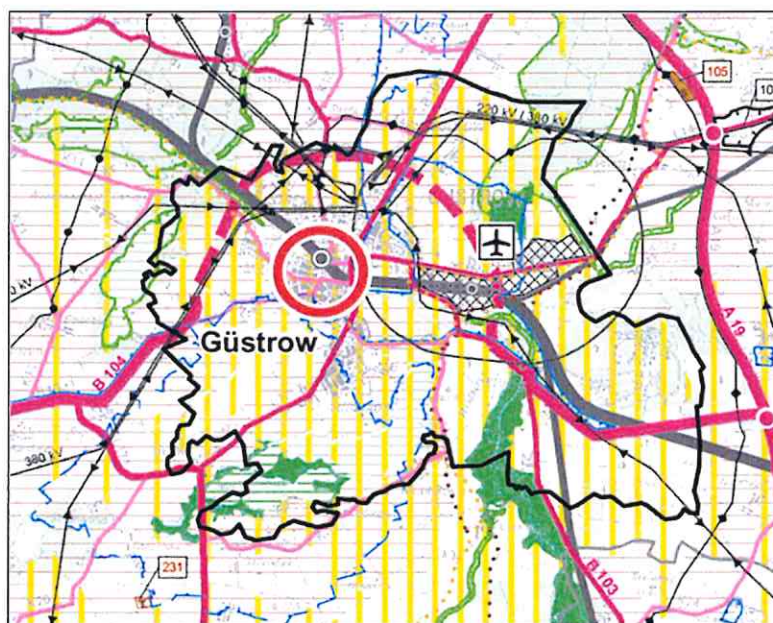


Abbildung 1: Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Barlachstadt Güstrow mit derzeit 30.695 Einwohnern (Stand: 31.12.2017) verfolgt das Ziel, Flächenrecycling, Revitalisierung und Nachverdichtung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Bewahrung der Landschaft vor weiterer Zersiedlung durchzuführen. Als Mittelzentrum hat die Barlachstadt Güstrow die Aufgabe, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie den vielfältigen Anforderungen an Bildungs-, kulturellen und Freizeiteinrichtungen gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan Nr. 96 stimmt mit den Zielen und Darstellungen des FNP der Barlachstadt Güstrow überein.

Der Flächennutzungsplan Güstrows ist seit September 1999 rechtswirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 wird darin als Sondergebiet Einzelhandel (SO) dargestellt (Abbildung 2). Das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB wird eingehalten.

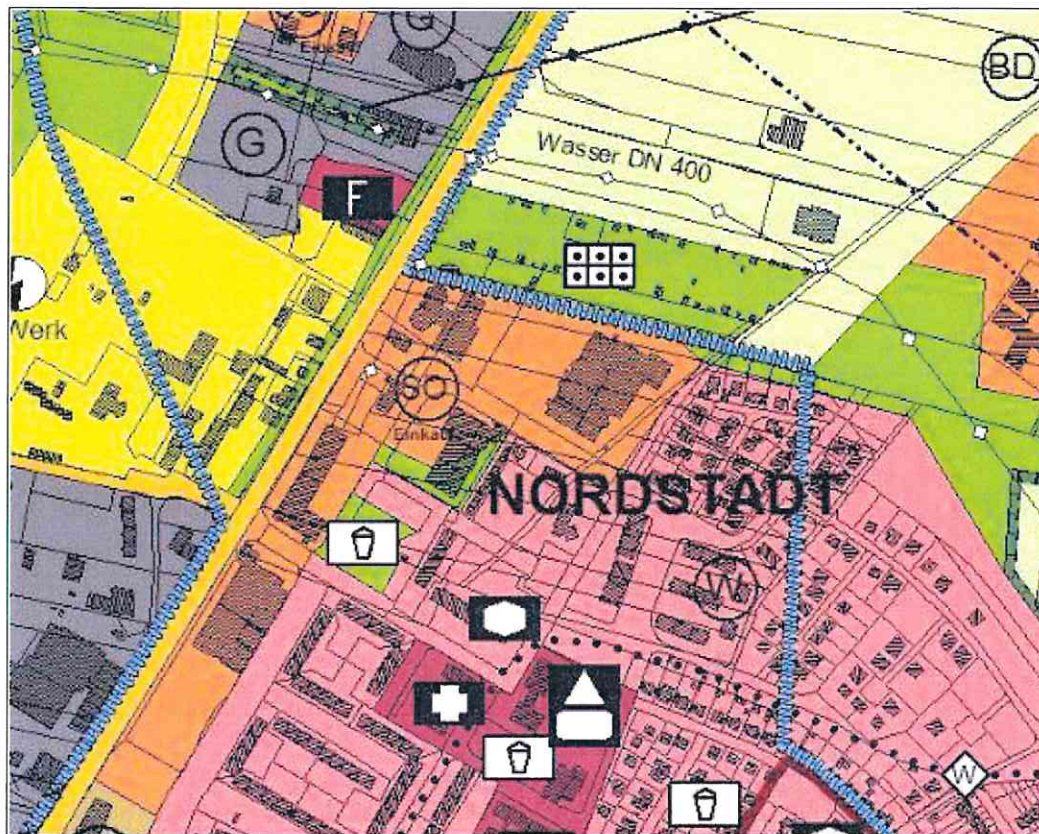


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

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

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 96 befindet sich im Stadtteil Distelberg in der Nordstadt. Das ISEK stellt das Plangebiet als Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Einzelhandelsstandort Ebereschenweg dar (Abbildung 3).

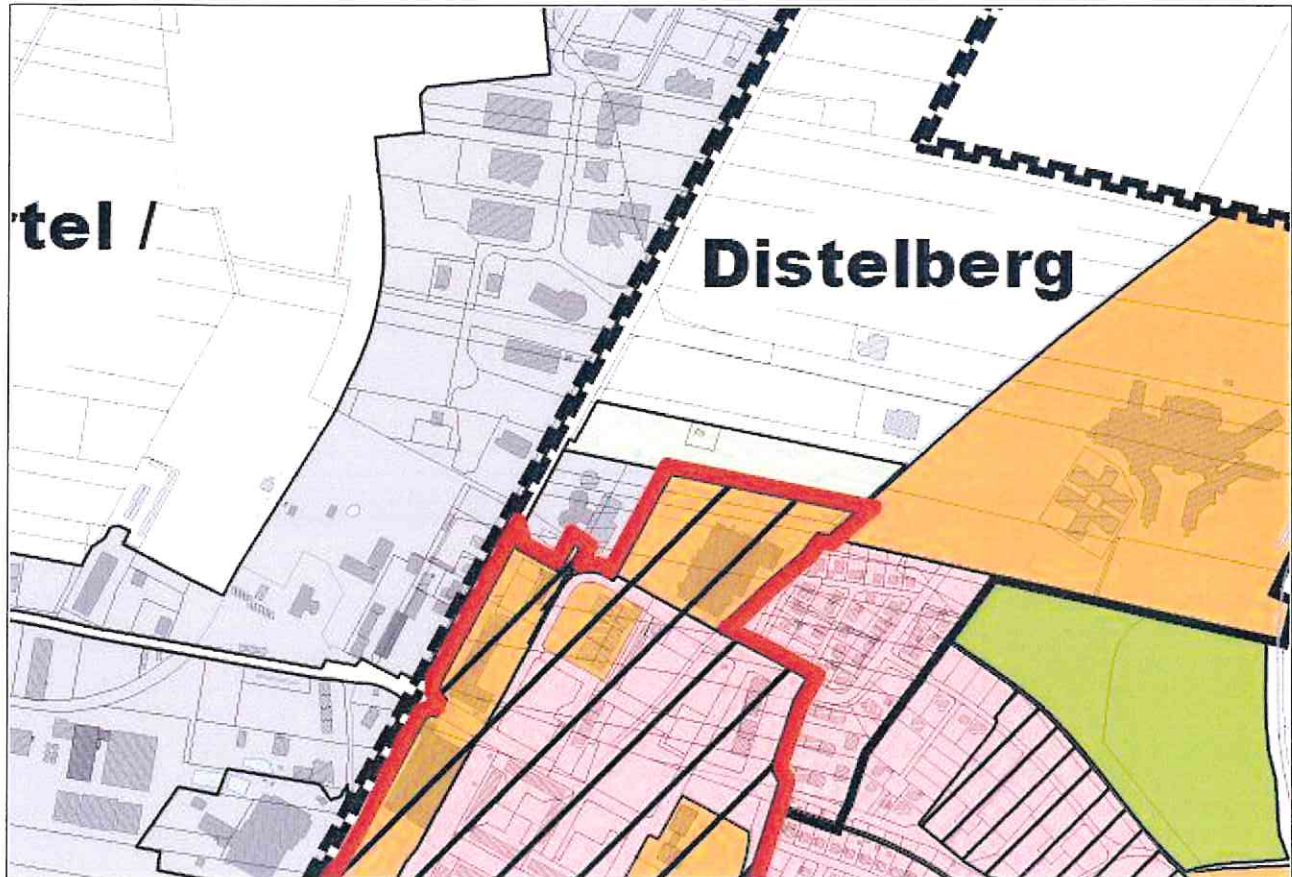


Abbildung 3: Auszug aus dem ISEK 2015

4.4 Einzelhandelskonzept

Das Planungsgebiet liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich (Abbildung 4). Eine Umnutzung der Einzelhandelsflächen zu kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken reduziert die Flächenanteile für Verkaufsflächen an diesem Standort, wirkt sich somit positiv auf die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt aus und begegnet bestehendem Flächenleerstand des Einzelhandelsstandortes. Im näheren Umfeld des überplanten Gebietes sind bereits mehrere Nahversorgungseinrichtungen für den Stadtteil Distelberg vorhanden. Weitere Einzelhandelsangebote befinden sich im nahe gelegenen Gewerbegebiet an den Straßen Wolfskrögen/Lindbruch. Die Bereitstellung von zentrenergänzenden Angeboten zur Stärkung der Funktionsvielfalt des Stadtteils ist laut Einzelhandelskonzept der Barlachstadt Güstrow erstrebenswert.

Das Stadtteilzentrum in der Nordstadt, welches außer Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten auch ein Angebot für die soziale und kulturelle Freizeitgestaltung vorhalten muss, übernimmt diese Funktion für den gesamten Norden und das angrenzende Umland. Die Erweiterung um die Nutzungsmöglichkeit zu kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken entspricht dieser Zielstellung.

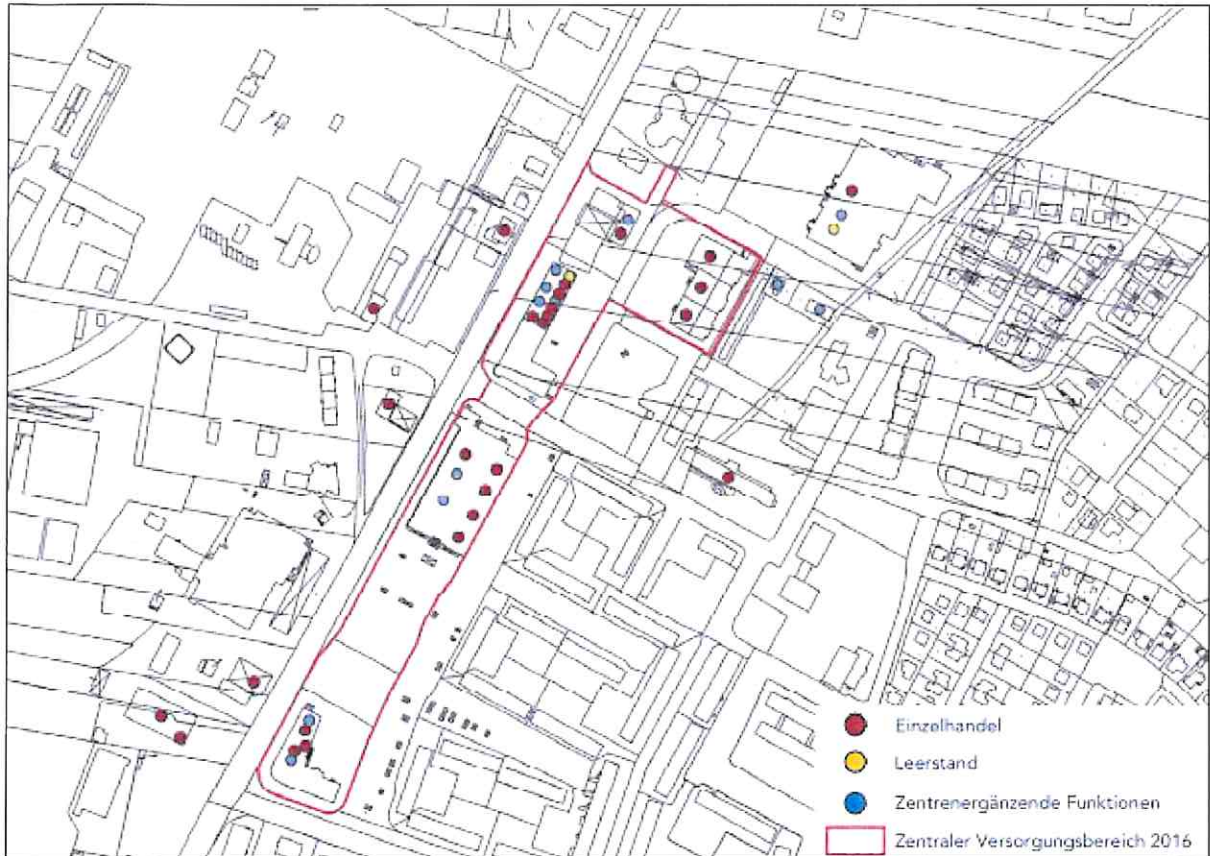


Abbildung 4: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept

4.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Barlachstadt Güstrow, Stand Mai 2005, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Biotopstrukturen werden als Gewerbegebiet dargestellt (Abbildung 5). Die Biotopkomplexbkarte weist für das Vorhabengebiet zentrale Siedlungsflächen und Grünanlagen der Stadt (Biotopkomplex 12) mit einem geringen bis mittleren biotischen Landschaftspotenzial auf.

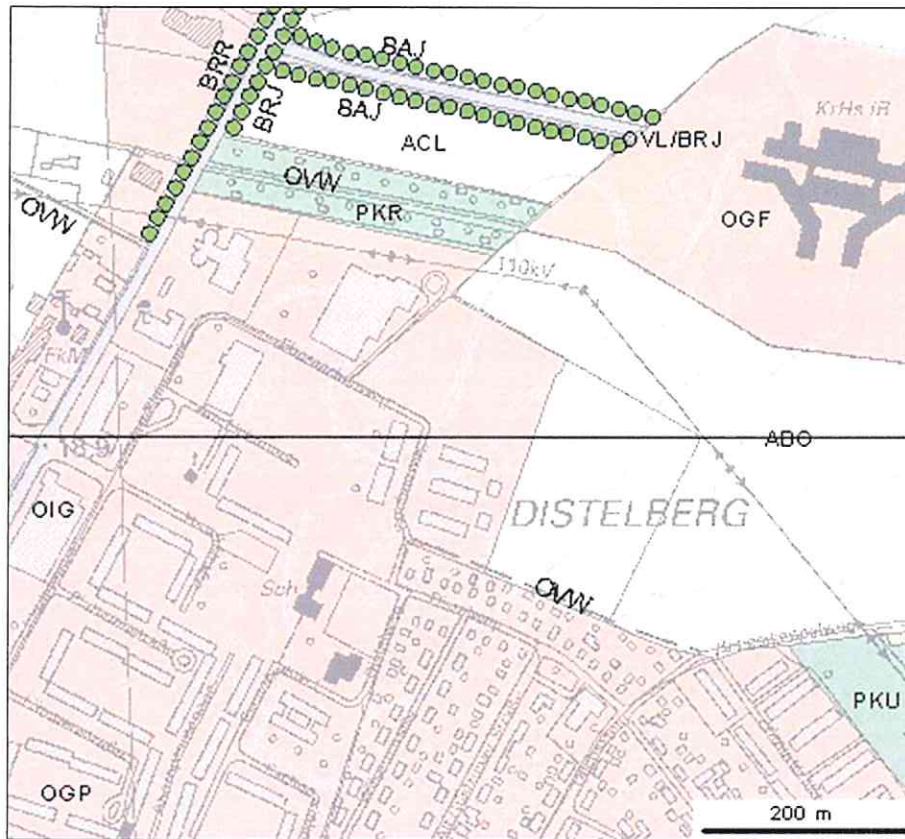


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan, Mai 2005

4.5.1 Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 ist weitestgehend versiegelt. Ein Regenrückhaltebecken befindet sich am östlichen Rand des Plangebiets. Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone (Abbildung 6).

Die Grundwasserisohypsen weisen ein Grundwassergefälle von Nordwest nach Südost aus (Grundwasserisohypse ca. 15 m NN, Landschaftsplan 2005).

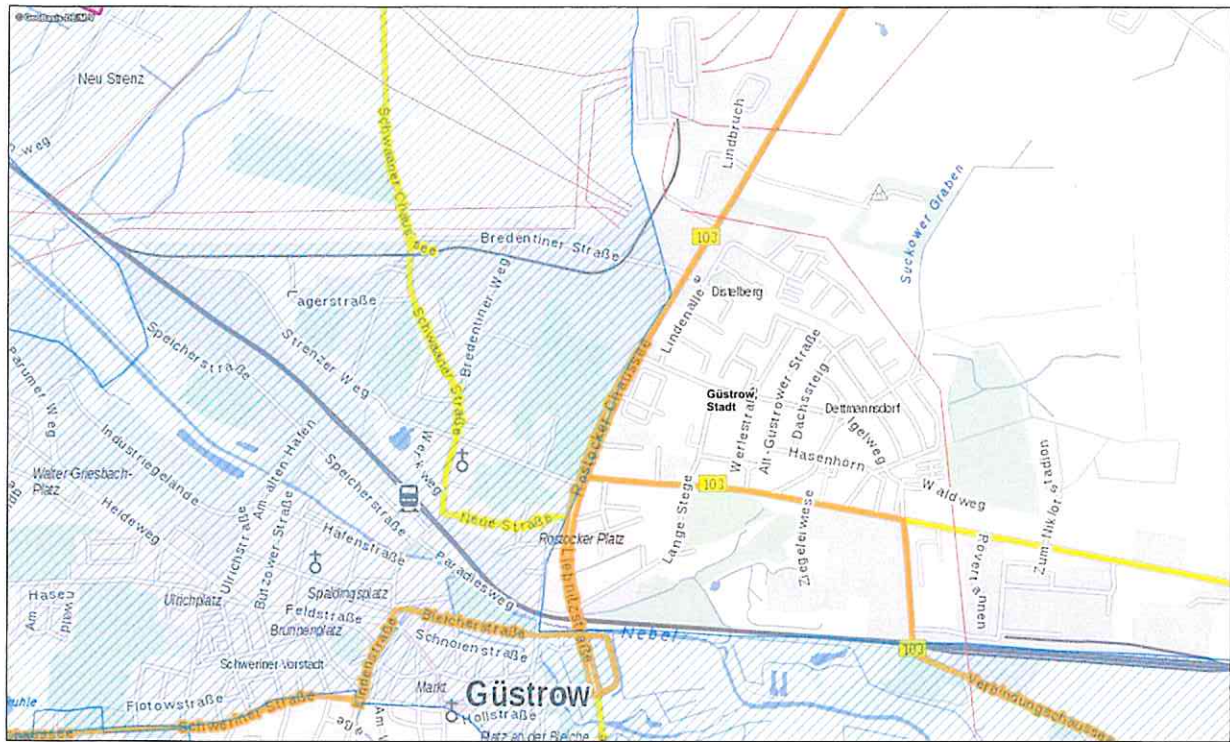


Abbildung 6: Auszug aus der Trinkwasserschutzzonenkarte, Geoportal MV, Stand Januar 2019. Trinkwasserschutzzonen sind blau schraffiert.

4.5.2 Boden

Das Güstrower Becken entstand vor ca. 15.000 Jahren im Pommerschen Stadium der Weichselvereisung. Das Gelände im Stadtgebiet steigt von Norden Richtung Westen an und erreicht ein Niveau von mehr als 10 m ü. NN.

Das Gebiet der Barlachstadt Güstrow ist sowohl morphologisch als auch geologisch stark heterogen. Ausgangsformen für die Böden im Untersuchungsgebiet bilden hauptsächlich die vom Weichselglazial hinterlassenen Sedimente der Grundmoräne sowie die mineralischen und organischen Böden der Becken, Täler und Schmelzwasserrinnen. Je nach Grundwassereinfluss (grundwasserfern bzw. -nah) haben sich unterschiedliche Bodentypen entwickelt, so dass sich mineralische und organische Böden im Stadtgebiet abwechseln. Im Plangebiet vorrangig anzutreffen ist Geschiebemergel.

4.5.3 Klima/ Luft

Das Plangebiet befindet sich im Klimabereich „Maritim beeinflusstes Binnentiefland“, wobei das ozeanische Klima durch die relativ geringe Entfernung zur Ostsee vor allem bei entsprechenden Westlagen Einfluss auf das Kleinklima in Güstrow besitzt. Kennzeichnend dafür sind eine höhere Luftfeuchtigkeit sowie verstärkte Luftbewegungen und Bewölkungsaktivität.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 C, bei einer gemittelten Jahresamplitude von etwa 17,5 C. Die mittleren Jahresniederschlagssummen betragen 572 mm, wobei die Niederschlagsmaxima in den Sommermonaten Juni bis August liegen. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West.¹

Aufgrund der großräumigen baulichen Verdichtung sowie der Veränderung der natürlichen Strukturen weist Güstrow ein charakteristisches Stadtklima auf. Dieses zeichnet sich u. a. aus durch:

- verringerte Einstrahlung
- geringere Luftfeuchtigkeit
- geringere Windgeschwindigkeit
- erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen.

¹ entnommen aus: AM Online Projects - Merkel, Alexander, Degerforserstr. 47, 74229 Oedheim, www.climate-data.org: Klimadaten für Güstrow, abgerufen am 17.04.2018

5. Städtebauliche Planung

In Umsetzung der Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 und der Ergänzung des Bebauungsplans gliedert sich das Plangebiet in seiner städtebaulichen Nutzung in folgende Bereiche:

1. Fläche für großflächigen Einzelhandel, Dienstleistungen, Büros, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Wohnbereich
Mit der Aufstockung des Flachdachbaus im Süden und Südwesten wurden 9 Wohnungen errichtet.
3. Stellplatzbereich
Die Stellplätze für die Verkaufsstelle des Warenhauses und die Wohnungen befinden sich in entsprechender Anzahl im Westen und Norden des Gebäudes.
4. Grünzonen im Nord- und Südosten des Grundstücks

Ziel des Bebauungsplans Nr. 96 „Sondergebiet Ebereschenweg“ ist es, diese städtebauliche Struktur beizubehalten.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet war im Vorhaben- und Erschließungsplan als Sondergebiet (S) für den großflächigen Einzelhandel, Dienstleistungen und Büros gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 1 (3) Satz 3 BauNVO festgesetzt und wird mit dem B-Plan Nr. 96 zusätzlich um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erweitert.

Daraus ergibt sich folgende Festsetzung:

In dem Sondergebiet Einzelhandel sind großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen, Büros und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unter folgender Maßgabe zulässig (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO):

- Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche beträgt max. 3200 m².
- Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente ist auf max. 600 m² zu begrenzen. Innenstadtrelevante Sortimente i. o. g. Sinne sind: Drogerieartikel, Parfümerie, Herren-, Damen- und Kinderbekleidung und -wäsche, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel (kleinteilig), Uhren, Schmuck, Musikinstrumente, Musikalben, Schallplatten etc., optische Geräte, Bücher und Schreibwaren, Glaswaren und Porzellan, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte (braune Ware), Leuchten.
- Nahversorgungselemente (vornehmlich LM-Einzelhandel) dürfen 40% der Gesamtverkaufsfläche nicht wesentlich überschreiten.

(Festsetzung 1.1).

Ausnahmsweise sind im Obergeschoss der Einzelhandelseinrichtung 9 Wohnungen zulässig (Festsetzung 1.2).

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und Bauweise bleibt das im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 „Real-SB-Warenhaus mit 9 Wohneinheiten“ festgesetzte.

5.2.1 Grundflächen

Für das Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, so dass max. 18.734 m² Grundfläche versiegelt werden können. Damit kommt der § 13 a Abs.1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen, die weitestgehend mit dem Baukörper übereinstimmen, festgesetzt.

5.2.3 Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und der Einschränkung durch die Hochspannungsleitung (110 kV) wurde die Geschossigkeit differenziert festgeschrieben. Im Bereich der Wohnbebauung ist eine 2-Geschossigkeit und im Flachdachbereich mit einer Höhe von 6,50 m eine 1-Geschossigkeit festgesetzt.

5.2.4 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Die bereits im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 „Real-SB-Warenhaus mit 9 Wohneinheiten“ realisierten Stellplätze wurden in die Bebauungsplanung übernommen und als Fläche für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB ausgewiesen.

5.2.5 Schallschutz

Im Planungszeitraum des SB-Warenhauses wurde das Schallschutztechnisches Gutachten „zur Geräuschimmission durch das geplante ‚Realkauf‘ Warenhaus in Bezug auf zu schützende Bereiche in der Nachbarschaft und auf Wohnungen im geplanten Gebäudekomplex in der Güstrower Lindenallee“ GP 160/94 am 17.06.1994 erstellt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 „Real-SB-Warenhaus mit 9 Wohneinheiten“ wurde die Schallimmissionsprognose vom 17.06.1994 am 09.01.1995 und abschließend am 23.10.1995 um Zusätze zum Schalltechnischen Gutachten 160/94 ergänzt. In diesen Schallimmissionsprognosen wurden die Geräuschimmissionen an den im Umfeld des Warenhauses gelegenen Wohnhäusern und in der angrenzenden Kleingartenanlage sowie in dem nordöstlich gelegenen Krankenhaus beurteilt.

Für das Sondergebiet wurden in den Schallimmissionsprognosen die Orientierungswerte für ein Mischgebiet festgelegt, die sich damit folgendermaßen ergaben:

Immissionsort	Zuordnung nach BauNVO	Orientierungswerte	
		Tag	Nacht
Wohngebäude Innerhalb Plangebiet	Mischgebiet	60	50 (45)*
Wohngebäude außerhalb Plangebiet	Reines Wohngebiet	50	40 (35)
Kleingartenanlage	Friedhöfe, Kleingartenanlage	55	55
Gebäude E Kreiskrankenhaus	Sondergebiet	45	35
Park Kreiskrankenhaus	Sondergebiet	45	35

- „Bezüglich der Immissionen der Anwohnerparkplätze im Beurteilungszeitraum Nacht sind nicht die strengeren Orientierungswerte für Gewerbelärm (45 dB(A)), sondern jene für den öffentlichen Verkehrslärm (50 dB (A)) anzuwenden.“ (Zitat aus dem damaligen Schalltechnischen Gutachten)

Auf Grundlage der drei Schallimmissionsprognosen und den darin verwendeten gesetzlichen Vorschriften und Richtwerten (DIN 18005; DIN 4109; TA Lärm, VDI-Richtlinie 2058) wurden folgende Maßnahmen gefordert, die weiterhin gelten:

- Errichtung einer Lärmschutzwand im Nordwesten des Grundstücks (Höhe=2,50 m, Länge=30 m)
- Errichtung eines Lärmschutzwalles im Bereich der nordwestlichen Grenze zur Kleingartenanlage (Wallkronenhöhe=2,50 m, Länge=ca. 90 m; Festsetzung 1.6)
- Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Wohnbereichen im Westen des Gebäudes gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Schallschutz im Hochbau; Festsetzung 1.6)

Das Gutachten GP 160/94 ZU 2 vom 23.10.1995 bestimmt für die Fenster der dem Parkplatz zugewandten Wohnräume folgende Schalldämmmaße bzw. Schallschutzklassen (gemäß Festsetzung für Anlagen und Vorhaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, Nr. 1, Stand 14.05.1990):

Wohnraum	erf. R'_w	Schallschutzklasse
Schlafzimmer	33 dB	2
Kinderzimmer	37 dB	3

- Schallgedämmte Lüfter- und Klimaanlage auf dem Dach des SB-Warenhauses (gemäß Festsetzung für Anlagen und Vorhaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, Nr. 2, Stand 14.05.1990) mit Gesamtschalleistungspegel von $L_{AW} \leq 83$ dB (A). Im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens war der Nachweis bzgl. der Einhaltung der geforderten Gesamtschalleistungspegelbegrenzung zu erbringen. Beim Austausch der Anlagen ist der Gesamtschalleistungspegel von $L_{AW} \leq 83$ dB (A) weiterhin einzuhalten (Festsetzung 1.5).

Zur Gewährleistung der Gefährdungsfreiheit durch elektromagnetische Felder beträgt die Entfernung zwischen der nächstliegenden Bebauung und Wohnnutzung und der Achse der Hochspannungs-Freileitung (110 kV) 38-48 m.

Von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und/oder sportliche Zwecke können deutlich andere Auswirkungen auf die Wohnnutzungen im Gebäude sowie auf die angrenzenden Baugebiete erwartet werden, als von einer Einzelhandelseinrichtung, die in der Regel nur am Tag betrieben wird. Neben dem Besucherinnen- und Besucherverkehr und den Parkplatzgeräuschen könnte sich der Geräuschpegel innerhalb des Gebäudes erhöhen. Daher werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Betriebszeiten der Anlage für die zusätzliche Nutzung für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden zum Schutz vor Lärm der Bewohnerinnen und Bewohner der 9 Wohneinheiten in dem Gebäudekomplex gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ausschließlich auf die Tagzeit (gemäß TA Lärm Punkt 6.4), d.h. auf 6:00 bis 22:00 Uhr, festgesetzt (Festsetzung 1.4).
- Die o. g. Schalldämmmaße für die Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen realisiert werden (Festsetzung 1.3):
- Bei der Nutzung zu kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken muss die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesemissionsschutzgesetz) unter Annahme, dass das Plangebiet der Gebietsart eines Mischgebiets entspricht, herangezogen werden. Demnach dürfen die Immissionsrichtwerte von 60 dB (A) in der Tagzeit und 45 dB (A) in der Nachtzeit nicht überschritten werden, wobei einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen diese Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten dürfen. Bezogen auf Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragungen wird der Immissionsrichtwert entsprechend Ziffer 6.2 der TA Lärm für betriebsfremde schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, unabhängig von der Gebietsart auf tags 35 dB (A) und nachts 25 dB (A) festgesetzt, wobei einzelne Geräuschspitzen diese Immissionswerte um nicht mehr als 10 dB (A) überschreiten dürfen. Der Nachweis für das Einhalten dieser Immissionsrichtwerte muss im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens unter Beachtung der Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erbracht werden (Hinweis 1).
- Bei einer Nutzung zu sportlichen Zwecken ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) einzuhalten. Der Nachweis für das Einhalten der Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV muss dabei im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens unter Beachtung der Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erbracht werden (Hinweis 2).

5.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 „Real-SB-Warenhaus mit 9 Wohneinheiten“ werden für den Bebauungsplan Nr. 96 beibehalten.

Gestalterische Festsetzungen finden für die Materialien der Außenwände und die Dacheindeckung statt, um eine Anpassung dieses Baugebietes in das Gestaltungsrepertoire des Gesamtgebietes Distelberg zu sichern. Die Außenwände werden als Gasbetonmauerwerk mit sichtbaren Stahlbetonstützen und/oder verblendeten Lisenen gestaltet. Im Sockelbereich sind auch Stahlbetonstützen zulässig. Dacheindeckungen sollen nur mit roten, braunen und rotbraunen Materialien erfolgen. Dachgauben und Dacheinschnitte bei geneigten Dächern sind zulässig. Die Dachgauben sind in Material und Neigung der vorhandenen Hauptdachfläche anzupassen. Untergeordnete Teile sind in Zink oder Kupfer zulässig. Als Drenpelhöhe sind 36,5 cm zulässig (Oberkante Rohdecke – Außenkante Mauerwerk – Oberkante Sparren). In Teilbereichen ist Sandstein an der Fassade zulässig. Es ist zulässig, ein Drittel der Ansichtsfläche des mehrgeschossigen Teils zu verblenden (Festsetzungen 2.1 bis 2.6).

5.4 Erschließung

5.4.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Ebereschenweg und damit über die Lindenallee an den innerörtlichen und überregionalen Verkehr (B 103) angeschlossen. Diese Straßen verlaufen südlich der Grundstücksgrenze. Der Knotenpunkt an der Rostocker Chaussee ist ausreichend dimensioniert (vierspüriger Ausbau).

Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ist über die Haltestelle Distelberg und Lindenallee gewährleistet. Die Haltestellen werden durch den Stadtbusverkehr (Linien 201, 204 und 205) angefahren.

5.4.2 Versorgung und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen. Im Planungsbereich befinden sich Strom-, Wasser- und Fernwärmeanlagen, die durch die Stadtwerke Güstrow GmbH betrieben werden. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Fernwärme ist durch die Stadtwerke über den Eschenweg sichergestellt.

5.4.2.1 Wasser

Eine bestehende Trinkwasserleitung der Stadtwerke Güstrow grenzt im Südwesten an das Plangebiet an.

5.4.2.2 Löschwasser

Für das Objekt im Plangebiet ist in der Planungsphase des Gebäudekomplexes mit einer voraussichtlichen Löschwassermenge von 1.600 l/min für eine Zeitspanne von 2 Stunden (192 m³) gerechnet worden. Dieser Wert entspricht noch dem heutigen Richtwert, einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h in Gewerbe- und Mischgebieten gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405.

Das Gewässer im Südosten des Plangebietes soll mit mindestens 400 m³ die Entnahme der geforderten 192 m³ gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist außerdem durch die Löschwasserentnahmestellen im Umkreis des Plangebietes sichergestellt (Abbildung 7).

Die Zufahrt zum „Löschwasserteich“ sowie die Aufstellfläche für die Feuerwehr sind in der Planzeichnung vorhanden und uneingeschränkt, auch von Bepflanzung, freizuhalten (§ 5 LBauO M-V; Festsetzung 2.7).

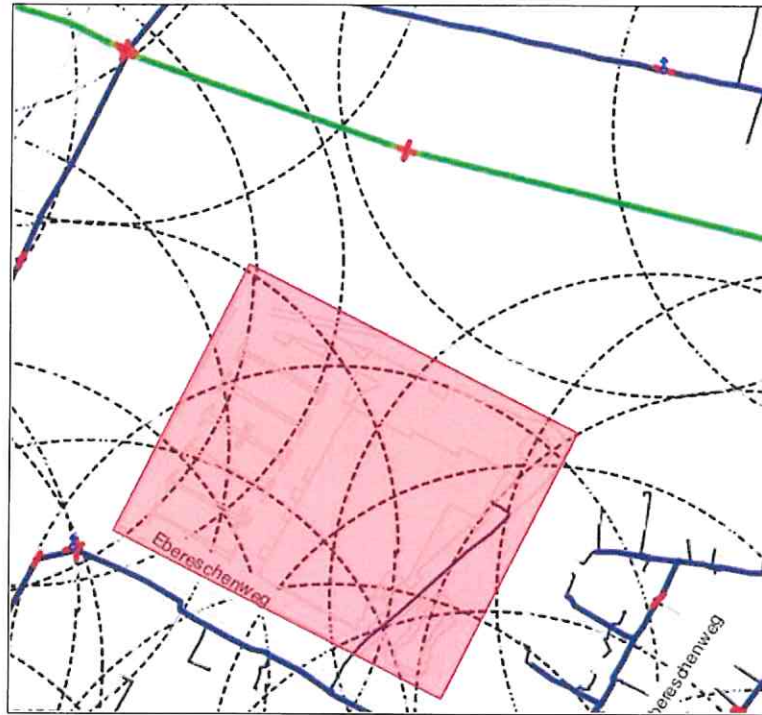


Abbildung 7: Auszug aus der Löschwasserversorgungskarte

5.4.2.3 Abwasser

Das Plangebiet ist an die bestehenden Anlagen des Städtischen Abwasserbetrieb Güstrow angeschlossen. Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Die Leitungen sind im Süden des Plangebietes an das Netz angebunden.

Die anfallenden Abwässer werden der zentralen Kläranlage Parum zugeführt.

5.4.2.4 Niederschlagswasser

Im Plangebiet selbst, innerhalb der südöstlichen Grünzone, befindet sich ein Gewässer, welches die Funktion eines Regenrückhaltebeckens bzw. eines Löschwasserteichs übernimmt und mit geeignetem Material gedichtet ist.

Die Niederschlagswässer können vom Regenrückhaltebecken über einen geeigneten Schlammfang und ggfs. eine Abscheideanlage der Kanalisation zugeführt werden. Dachflächenwasser kann auch im Bereich der Grünzone versickern.

5.4.2.5 Strom

Das Plangebiet ist an die bestehenden Anlagen zur Stromversorgung (aus südlicher Richtung kommend) angeschlossen.

Auf dem Flurstück 119/6 der Flur 10 (Gemarkung Güstrow) befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Güstrow GmbH.

Ein Umspannwerk befindet sich westlich der Rostocker Chaussee. Im Norden des Plangebietes wird eine Hochspannungsleitung (110 kV) geführt. Das vorhandene Gebäude befindet sich in einem Randbereich im Gebiet der Schutzbereichsgrenze der Freileitung, innerhalb der zu Baubeginn eine Bebauung bis max. 6,50 m über GOK zulässig war.

5.4.2.6 Wärme

Das Plangebiet ist an die bestehenden Anlagen zur Fernwärmeversorgung angeschlossen. Der Planungsbereich befindet sich im Fernwärmeverorgungsgebiet der Stadt Güstrow. Das Objekt wird mit einer Übergabestation (Eigentum Stadtwerke Güstrow GmbH) versorgt.

5.4.2.7 Telekommunikation/Breitband

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden.

5.4.2.8 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch einen beauftragten Dritten. Stellplätze für Müll- und Wertstofftonnen sind in der Planzeichnung ausgewiesen.

5.5 Grünflächen

Die festgesetzten Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 „Real-SB-Warenhaus mit 9 Wohneinheiten“ wurden umgesetzt. Weitere Maßnahmen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Im Südosten des Plangebietes wurde eine Fläche von ca. 1.460 m² im Zuge der Baumaßnahmen Ende der 1990er Jahre entsiegelt. Inmitten dieser Zone wurde ein naturnah gestaltetes Gewässer von 413 m² angelegt. Das Gewässer erfüllt die Funktion eines Regenrückhaltebeckens, aber in Teilbereichen auch ökologische Funktionen als Feuchtbiotop. Die unterschiedlichen Tiefen des Gewässers und der mögliche Zulauf von Dachflächenwasser verhindern ein Austrocknen. In unmittelbarer Umgebung erfolgten Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten. Je 4 m² Grünfläche wurde ein Strauch bzw. je 20 m² ein Baum gepflanzt. Für den angrenzenden Fußweg und die Wohnbebauung erfüllt diese Fläche außerdem eine ökologische Lärmschutzfunktion als auch eine das Erscheinungsbild positiv beeinflussende ästhetische Funktion.

Im Norden und Nordosten des Plangebietes dominieren Rasenflächen. Im Stellplatzbereich und an der Grenze zur Kleingartenanlage wurden Feldgehölze und im Bereich des Fuß- und Radwegs wurden auf einer Fläche von 280 m² historische Obstbaumarten angepflanzt.

Der Lärmschutzwall wurde ebenfalls mit Feldgehölzen bepflanzt.

Die Grünfläche im Norden des Plangebietes hat eine Größe von ca. 2.800 m² zuzüglich der etwa 630 m² Böschungfläche im Bereich des Lärmschutzwalls.

Östlich des Gebäudes befindet sich eine Verkehrsfläche mit einer schmalen Parkfläche mit Anpflanzungen verschiedener Baum- und Straucharten.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen

5.6.1 Altlasten

Es ist keine Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet bekannt. Während der Baumaßnahmen in den 1990er Jahren wurden keine Altlasten festgestellt.

5.6.2 Denkmalschutz

5.6.2.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

5.6.2.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.

5.6.3 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 96 befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone, so dass diesbezüglich keine Verbote und Nutzungseinschränkungen zu beachten sind.

5.7 Artenschutz und gesetzlich geschützte Bäume

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Hier sind insbesondere die europarechtlichen Vorgaben (Vogelschutzrichtlinie, Flora-Fauna-Habitat FFH-Richtlinie) zu beachten. Diese gesetzliche Grundlage gilt auch in einem Angebotsbebauungsplan der Innenentwicklung.

Im Geltungsbereich wurden im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Gelände Ende der 1990er Jahre Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt (siehe 5.5), um den damaligen Eingriff in den Landschaftsraum auf ein geringes Maß zu reduzieren und zu kompensieren. Es wurden neue, wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

Im Plangebiet ist eine weitere Bebauung außerhalb der bestehenden Bausubstanz unzulässig. Die Bestandsbebauung darf in ihren äußeren Abmessungen nicht verändert werden.

Eine Beeinträchtigung des aktuellen Artenpools von Fauna und Flora durch das Aufstellen des Bebauungsplans Nr. 96 wird daher ausgeschlossen.

Die im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen des bereits erfolgten Eingriffs im Plangebiet (Bau von Baukörper, Stellplatz- und Verkehrsflächen, Lärmschutzwand) erfolgten Anpflanzungen und die daraus entstandenen Biotop sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Festsetzung 3.1).

Nach dem Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sind gemäß § 18 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Es können bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock nach § 18 (3) Anträge auf Ausnahmen des Erhaltungsgebotes gestellt werden.

5.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,34 ha. Die genaue Aufschlüsselung erfolgt in der nachfolgenden Tabelle. Die Flächenbilanz geht von der jeweils höchsten Versiegelung gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) aus.

Gebiet		in m ²	GRZ in m ²
S	Gebietsgröße	23.418,00	
GRZ 0,8	Bebaubare Fläche		18.734,40
Nettobaufläche Gesamt		23.418,00	18.734,40
Plangebiet		23.418,00	18.734,40

6. Vorprüfung im Einzelfall nach Anlage 2 BauGB

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 18.730 m². Damit ist § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzuwenden, wonach bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Prüfung zu den Umweltauswirkungen vorgenommen werden muss.


7. **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock.....	9
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	10
Abbildung 3: Auszug aus dem ISEK 2015	11
Abbildung 4: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept.....	12
Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan, Mai 2005	13
Abbildung 6: Auszug aus der Trinkwasserschutzzonekarte, Geoportal MV, Stand Januar 2019.....	14
Abbildung 7: Auszug aus der Löschwasserversorgungskarte	19

8. Ausfertigung

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 09.05.2019

ausgefertigt am 28.05.2019


Arne Schuldt
Bürgermeister

in Kraft getreten am:



