

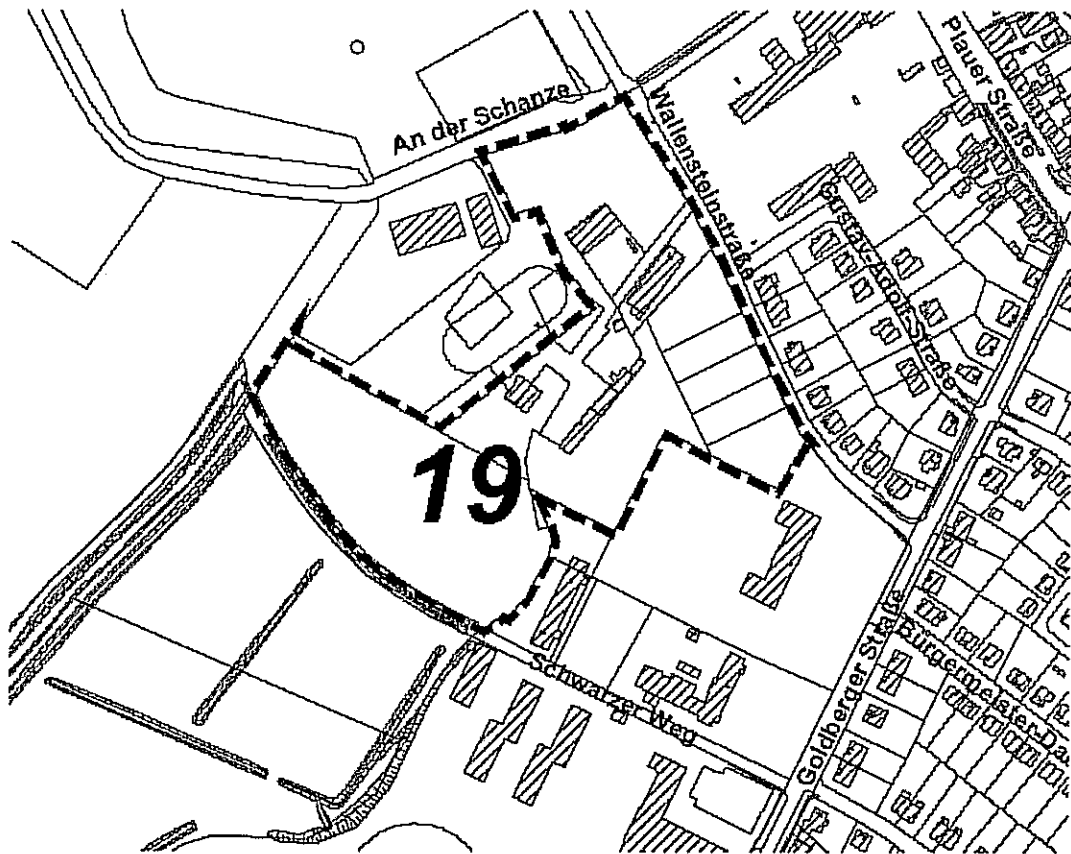


Barlachstadt Güstrow

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 19 - Wallensteinstraße/ Schwarzer Weg-

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Januar 2010



Lage des Bebauungsplanes Nr. 19–Wallensteinstraße/ Schwarzer Weg im Stadtgebiet (Auszug aus der Stadtgrundkarte)

Stadtverwaltung Güstrow
Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung

1. Planungsanlass

Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 25.04.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 - Wallensteinstraße/Schwarzer Weg beschlossen. Planungsziel war die Realisierung einer innenstadtnahen Wohnbebauung mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau in Stadtvillen entlang der Wallensteinstraße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,06 ha. Das Plangebiet schließt die Bebauung entlang der Wallensteinstraße und schafft einen Übergang zu den sensiblen Naturbereichen in den Domwiesen.

Die Plananzeige erfolgte mit Schreiben vom 09.05.1996 an das Amt für Raumordnung und Landesplanung.

2. Verfahrensablauf des Bauleitplanverfahrens und Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach einer langwierigen Planungsphase wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 09.09.2004 durchgeführt. Eingeladen wurde über den Stadtanzeiger. Die Anfragen bezogen sich vorrangig auf den geplanten Baubeginn sowie auf den Lärmeinfluss vom Sportplatz und vom Studentenklub am Schwarzen Weg.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.07.2005. Als Frist für die Stellungnahmen war der 19.08.2005 vorgegeben. Die in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen sind in die Planung eingeflossen.

In ihrer Sitzung am 11.05.2006 hat die Stadtvertretung Güstrow den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 - Wallensteinstraße/Schwarzer Weg und den Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht in der Fassung vom Februar 2006 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde im Stadtanzeiger Juni 2006 bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2006 über die Auslegung informiert.

Die öffentliche Auslegung der Planung erfolgte in der Zeit vom 13.06.2006 bis 14.07.2006.

Die eingegangenen Stellungnahmen durch die TÖB betrafen vor allem den notwendigen Lärmschutz gegenüber dem vorhandenen Studentenklub. Durch den Landkreis Güstrow, Abt. Naturschutz, wurden Änderungen bei der Ausgleichsbilanzierung gefordert, die teilweise berücksichtigt wurden.

Von den Betreibern des Studentenklubs wurde die heranrückende Wohnnutzung als künftiges Problem angesehen. Von anderen Bürgern wurden Vorkehrungen gegen Lärmbelastigungen gefordert. In der Planung wurde dieses mit der Festsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen, basierend auf einem separaten Gutachten, berücksichtigt.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen ist ein Abwägungsvorschlag erarbeitet worden, der von den politischen Gremien am 27.03.2008 beschlossen wurde.

Das Abwägungsergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom 04.04.2008 mitgeteilt.

Der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich am 08.04.2010 gefasst und mit der Veröffentlichung im Stadtanzeiger Mai 2010 würde er nach Ablauf des 01.05.2010 Rechtskraft erlangen.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, Flächennutzungsplan

Bereits im Flächennutzungsplan wurde das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht also den Vorgaben der perspektivischen Entwicklung im Stadtgebiet. Das Gebiet stellte sich als gemischte innerstädtische Brache aus aufgegebener Garten- und Wohnnutzung dar. Zur Arrondierung der bereits vorhandenen Wohnnutzung und der Schaffung zentrumsnahen Wohnraums gab es keine Planungsalternativen. Lediglich verschiedene städtebauliche Entwürfe zur Optimierung der Planung wurden im Verfahren geprüft.

4. Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde fachlich vorwiegend auf den Landschaftsplan der Stadt sowie auf eine aktuelle Biotoptypenkartierung zurückgegriffen.

Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der B-Planung vorbereitet werden, sind der erhebliche Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung durch die Wohnbebauung und die Neuanlage von Verkehrswegen. Damit verbunden sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund des Eingriffs in Grund und Boden wird der Verlust von einzelnen Biotoptypen und potenziellen Teillebensräumen von Tieren prognostiziert. Dem Eingriff in Natur und Landschaft kann mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Diese Maßnahmen zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Die an die Wohnbebauung angrenzenden geschützten Biotope in Richtung Domwiesen werden durch die Anlage bzw. den Erhalt eines Grüngürtels vor Beeinträchtigungen geschützt. Die geschützten Baumreihen und Alleen im Plangebiet bleiben erhalten.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen und der Ermittlung der Auswirkungen haben sich nicht ergeben.

5. Probleme im Bebauungsplanverfahren

Im Zuge der Erschließungsplanung gab es Probleme mit der Schaffung einer zweiten Zufahrt von der Wallensteinstraße ohne in die geschützte Platanenallee eingreifen zu müssen. Hier wurde eine Kompromisslösung gefunden.

Ein weiterer Problembereich war und ist die Lärmbelastung des heranrückenden Wohngebietes durch Verkehrslärm und den vorhandenen Studentenklub. Mit passiven Schallschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern kann der Verkehrslärm kompensiert werden. Die Geräuschemissionen des Studentenklubs sind nur durch bauliche Veränderungen am Emissionsort zu reduzieren. Die Umsetzung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger LGE gesichert.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 19 Wallensteinstraße/ Schwarzer Weg beigelegt.

Güstrow, 16.04.2010



.....
Der Bürgermeister
Arne Schuldt