



Stadt Güstrow

Begründung

zum vorzeitigen Vorhaben und Erschließungsplan Nr.13
Hafenstraße / Bützower Straße 18273 Güstrow

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluß

Eigentümer:

HBK Haus- u. Industriebau Güstrow
Lagerweg 8 in 18273 Güstrow

Planverfasser:

KNAACK & PRELL
Hauptstraße 67 in 25462 Rellingen

Tel.: 04101-207194
Fax: 04101-209421

Grünordnung:

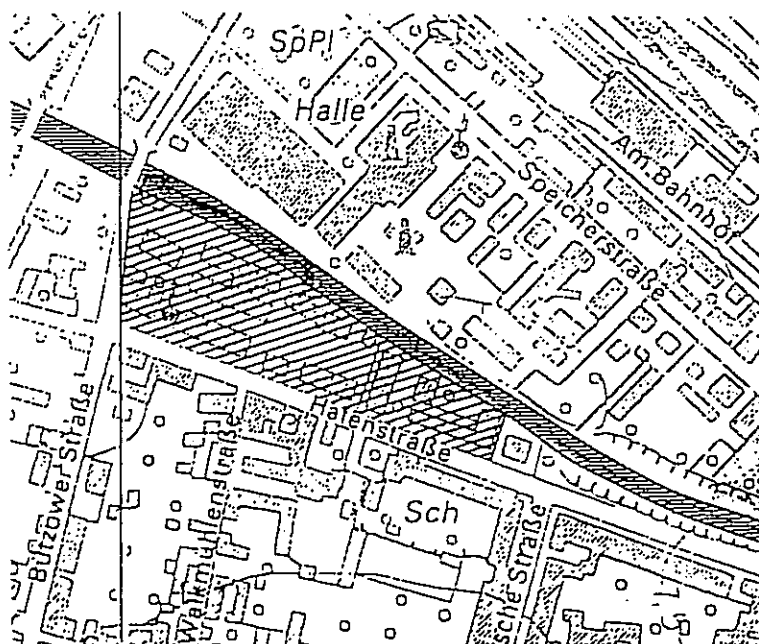
Büro für Ökoplanung und Landschaftspflege
Halstenbeker Weg 75 in 25462 Rellingen

Tel.: 04101-44772
Fax: 04101-43961

Vermessung:

Vermessungsbüro Dipl.Ing. Jürgen Gudat
Pappelgrund 11 in 19055 Schwerin

Tel.: 0385-512763
Fax: 0385-557431



Datum:

24.08.1995

BEGRÜNDUNG

Zum vorzeitigen Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 13 Hafenstraße / Bützower Straße

TEIL A GRUNDLAGEN

- 1 Veranlassung, Ziele
- 2 Beschreibung des Geltungsbereiches
 - 2.1 Lage, Abgrenzung, Größe
 - 2.2 Nutzungen, Nutzungseinschränkungen
 - 2.3 Baugrund, Altlasten
 - 2.4 Denkmalschutz
 - 2.5 Bodendenkmalpflege
- 3 Vorgaben, Rahmenbedingungen
 - 3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungsplan
 - 3.4 Fachplanungen

TEIL B STÄDTEBAULICHE PLANUNG

- 1 Bauliche Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Bauweisen, Bebauungsweisen
 - 1.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.4 Berechnungen
- 2 Baugestaltung
 - 2.1 Baukörper, Fassaden
 - 2.2 Dächer
 - 2.3 Freiflächen
- 3 Erschließung
 - 3.1 Verkehr
 - 3.2 Ver- und Entsorgung
- 4 Sonstige Nutzungen
 - 4.1 Grünflächen

TEIL C LANDSCHAFTSPLANUNG

- 1 Planungsgrundlagen
- 2 Naturräumliche Lage
- 3 Bestand
 - 3.1 Geologie und Boden
 - 3.2 Wasser
 - 3.3 Vegetation
 - 3.3.1 Detaillierte Erfassung
 - 3.3.2 Bewertung
 - 3.4 Fauna
- 4 Planung
 - 4.1 Planungsziel
 - 4.1.1 Uferstreifen entlang der Nebel
 - 4.1.2 Wohnanlage
 - 4.1.3 Straßenbegleitgrün
- 5 Bewertung der Maßnahme hinsichtlich Eingriff und Ausgleich
 - 5.1 Bewertung des Vorhabens
 - 5.2 Eingriff und Ausgleich während der Baumaßnahmen

TEIL D UMSETZUNG DER PLANUNG

- 1 Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung
- 2 Kosten, Finanzierung

BEGRÜNDUNG

Zum vorzeitigen Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 13 Hafenstraße / Bützower Straße
(Stand 24.08.1995)

TEIL A GRUNDLAGEN

1 Veranlassung, Ziele

1.1 Veranlassung

Der Erwerber und zukünftige Eigentümer der Flurstücke 29/3, 30/3, 32, 33 und 34, Flur 5, Gemarkung Güstrow, hat vorgeschlagen, für dieses Gebiet einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen, um zügig Wohnraum zu schaffen.

Vor Satzungsbeschluß wird die Stadt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen, er wird Bestandteil der Satzung.

Mit der Ausarbeitung des vorzeitigen V+E Planes wurden die Architekten Knaack & Prell, Hauptstr. 67 in 25462 Rellingen, vom Erwerber und zukünftigen Eigentümer beauftragt.

1.2 Ziele

In Umsetzung des Rahmenplanes Nord-West für die Gemeinde Güstrow soll an dieser Stelle eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Gleichzeitig soll das, sich durch Güstrow ziehende Gewässer, die Nebel, von unmittelbar heranrückender Bebauung freigehalten werden.

Die über das Plangebiet führende, geplante Fußwegeverbindung soll realisiert werden.

2 Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Lage in der Stadt

Das Plangebiet liegt südlich der Nebel im Bereich der westlichen Vorstadt von Güstrow. Es wird durch die Bützower Straße und die Hafenstraße erschlossen. Die Umgebung ist geprägt durch Mehrfamilienhausbebauung und einer Schule im Süden und einer Gewerbeansiedlung im Westen. In Planung befindet sich ein öffentlicher Grünstreifen am gegenüberliegenden, nördlichen Ufer der Nebel. Hieran schließt sich die Rudolf-Harbich-Halle, eine Mehrzweckveranstaltungs- und Sporthalle an.

Abgrenzung

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt die Flurstücke 29/3, 30/3, 32, 33, und 34, Flur 5 der Gemarkung Güstrow.

Der Satzungsbeschluß umfaßt außerdem die anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen Bützower Straße und Hafenstraße bis zur Fahrbahn.

Größe

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt 1,6 ha.

2.2 Nutzungen, Nutzungseinschränkungen Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist z.Zt. überwiegend versiegelt und mit einer Vielzahl von Gebäuden des ehemaligen Schlachthofes bzw. Landmaschinenbaubetriebes bebaut. Eine Gebäudenutzung erfolgt zur Zeit nicht.

Außerdem stehen zwei im Wesentlichen ungenutzte Mehrfamilienhäuser auf dem Gelände. Der bauliche Zustand der Hochbauten läßt eine weitere Nutzung nicht zu.

Im Bereich der Bützower Brücke befindet sich ein schützenswerter Düker.

Immissionen

Da aufgrund des vom TÜV Nord erarbeiteten Schallimmissionsplans der Stadt Güstrow (vom 29.11.1993) im Bereich des mit Basalt gepflasterten Straßenabschnittes (Kreuzung Hafenstraße / Bützower Straße) eine leichte Überschreitung der Richtwerte vorliegt, sind Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 "Schallschutz" im Hochbau im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2.3 Baugrund, Altlasten

Altlasten

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro für Grundbau-Umwelttechnik-Bodenmechanik Dipl.-Ing. Karl Meentzen vom 22.u.30.3.1995 und im Rahmen einer Begutachtung des Grundwassers wurden bisher keine Altlasten innerhalb des Plangebietes gefunden. Eine weitere Untersuchung, wie vom Amt für Wasserwirtschaft empfohlen, ist geplant.

Sollten gleichwohl Bodenverunreinigungen entdeckt werden, sind diese dem Staatlichen Amt für Umwelt und Naturschutz Rostock (STAUN) anzuzeigen und auf Kosten des Vorhabenträgers ordnungsgemäß zu entsorgen.

2.4 Denkmalschutz

Da sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes Einzeldenkmäler (Rudolf-Harbich-Halle und andere) befinden, ist bei Umsetzung der Planung (Bauantragsstellung) eine Fassadenabstimmung im Bereich der Straßenrandbebauung mit der Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

2.5 Bodendenkmalpflege

Falls, entgegen gegenwärtigem Kenntnisstand, beim Vorbereiten des Bodens für die geplante Baumaßnahme Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden sollten, sind die Arbeiten einzustellen und das Landesamt für Bodendenkmalpflege in Kenntnis zu setzen.

3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist nach § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt.

3.2 Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet ist zur Zeit in Entwicklung. Die beabsichtigte Darstellung für das Plangebiet ist Wohnen. Im Rahmenplan ist es als Mischgebiet - allgemeines Wohngebiet dargestellt. Siehe hierzu beigefügter Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.

3.3 Bebauungsplan

Das Satzungsgebiet war Teil des Geltungsbereiches des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 14, Speicherstraße /ZOB und ist aus dem Gebiet herausgelöst worden.

3.4 Fachplanungen

Siehe hierzu Ausschnitt aus dem Landschaftsplan.

-TEIL B STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird, unter Berücksichtigung des Bestandes in der Umgebung als Wohngebiet festgesetzt. Hier soll attraktives Wohnen in innerstädtischer Lage mit Bezug zur Grün- und Freizeitachse von Güstrow ermöglicht werden.

1.2 Bauweisen, Bebauungsweisen

Die Straßen Hafestraße und Bützower Straße sollen eine klare räumliche Fassung durch eine 3-geschossige Randbebauung erhalten. Deshalb wird an dieser Stelle eine Baulinie festgesetzt. Um Veränderungen der Achsbreiten der Gebäude aufgrund des Planungsfortschritts Rechnung tragen zu können, sind geringfügige Über- und Unterschreitungen zulässig. Die Ecksituation soll durch eine 4-geschossige Bauweise betont werden.

Im Inneren, zur Nebel hin wird die kammartige Reihenhausbebauung auf 2 Geschosse heruntergestuft. Die Reihenhäuser werden von Osten erschlossen, die Gärten orientieren sich nach Westen. Hausunabhängige Nebenanlagen werden nur auf der Erschließungsseite, im Osten zugelassen, um auf der Westseite eine offene Gartenfläche zu ermöglichen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Wunsch der Rahmenplanung und des Naturschutzes, den Uferbereich der Nebel in einer Breite von 15,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, hat zur Folge, daß sich die Bebauung des Grundstückes an der Straße konzentriert. Eine dreigeschossige Straßenrandbebauung (insgesamt 137 Wohnungen) ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um den Straßenraum, ähnlich dem bahnhofsnahe Teil der Hafenstraße, zu fassen und sich der Form der zentrumsnah üblichen geschlossenen Baustruktur anzupassen.

Um den städtebaulich notwendigen Übergang von der dreigeschossigen Straßenrandbebauung zum unbebauten Nebelufer zu ermöglichen, wird die Höhe der Bebauung heruntergezogen und eine andere Bauform (2-geschossige Reihenhäuser) gewählt. Dies macht die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen notwendig (§16 Abs5 BauNVO).

1.4 Berechnungen

1.5

Größe des Plangebietes :	16.000 m ²
Zzgl.: vorhandene Straßenverkehrsflächen :	2.350 m ²
Beplante Fläche gesamt :	18.350 m ²

Die private Grundstücksfläche, Plangebiet des Vorhaben und Erschließungsplanes gliedert sich wie folgt :

Grünfläche	3.083 m ²
a) Wohnbaufläche WA Rh	3.964 m ²
b) Wohnbaufläche WA g	8.953 m ²
a) Grundfläche der beabsichtigten Reihenhausbauung :	1.546 m ²
b) Grundfläche der beabsichtigten Straßenrandbebauung :	3.789 m ²

Grundflächenzahl

zu a) :	$1.546 \text{ m}^2 / 3.964 \text{ m}^2 = 0,39$
zu b) :	$3.789 \text{ m}^2 / 8.953 \text{ m}^2 = 0,43$

Einwohner

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der beabsichtigten Reihenhausbauung beträgt zwischen 180 m² und 205 m². Bei den 14 Reihenhäusern wird von einer durchschnittlichen Belegung von 2,2 Personen pro Wohneinheit ausgegangen (ca 30 EW).

Die Randbebauung an der Bützower Straße / Hafenstraße ermöglicht als Dreispänner eine Anzahl von ca. 137 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Größe von 60 m² Nutzfläche ist eine Belegung von 1,4 Personen pro Wohneinheit zugrundegelegt (ca. 192 EW).

Hieraus ergibt sich eine zu erwartende Bewohnerzahl von 222 Bewohnern.

2 Baugestaltung

2.1 Baukörper, Fassaden

Straßenrandbebauung

Entlang der Hafensstraße / Bützower Straße gliedert sich die Anlage durch hausweise Vor- bzw. Rücksprünge (insbesondere bei den Torhäusern) und nimmt damit städtebaulichen Bezug zu der im bahnhofsnahe Bereich der Hafensstraße befindlichen Bebauung.

Als Fassadenmaterial ist Putz- u. Verblendmauerwerk als weitere Gliederung vorgesehen. Mit partiell eingefügten Stahl-Glaskonstruktionen im Fensterbereich wird ein moderner Akzent gesetzt.

Reihenhäuser

Die Reihenhäuser sind jeweils als Zeilen ausgelegt, die durch paarweise angeordnete Eingangsvorbauten das Gebäude selbst und den Raum gliedern. Vorgesehen ist Putzbauweise. Eine Materialgliederung wird durch Holzschalungsfelder im Giebelbereich und bei den untergeordneten Gebäudeteilen (rückseitig angeordnete Abstellräume) erreicht.

2.2 Dächer

Straßenrandbebauung

Die Dächer werden überwiegend als Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 30° bis 45° ausgebildet. Die Torhäuser erhalten einen Frontspieß mit einem Tonnendach. Die viergeschossige Eckbebauung springt im Dachbereich zurück und erhält als besondere Form ein Zeltdach. Die übrigen Häuser erhalten im Dachbereich Gauben, womit sie formal gegenüber den Torhäusern zurücktreten. Die sich auf der Nord / bzw. Ostseite befindlichen untergeordneten Gebäudeteile (Vorbauten, Nebenanlagen) erhalten Gründächer (als Flachdächer).

Reihenhäuser

Die Reihenhäuser erhalten ebenfalls Satteldächer mit Neigungen zwischen 30° bis 45° und sind im ähnlichen Material wie die Straßenrandbebauung vorgesehen. Für den Fall, daß die Ausbaureserve im Dach genutzt wird, wird der Dachbereich durch Gauben aufgelockert. Untergeordnete Gebäudeteile (Carports / Abstellräume) erhalten Gründächer (als Flachdächer).

2.3 Freiflächen

Straßenrandbebauung

Im rückwärtigen Teil werden Nebenanlagen (Abstellräume) angeordnet. Der übrige Teil - mit Ausnahme der notwendigen Erschließung - sollte gärtnerisch gestaltet sein.

Reihenhäuser

Der Vorgartenbereich nimmt die Stellplätze auf, die offen, oder als Carports ausgebildet werden. (Siehe auch: Stellplätze Punkt 3.1). Optional sind Abstellräume (auch als Doppeleinrichtung zusammengefaßt, wohnwegnah angeordnet. Der auf der Rückseite befindliche Garten ist gestaltbare Freifläche.

3 Erschließung

3.1 Verkehr

Erschließung

Die geplante Bebauung wird von der Hafensstraße bzw. von der Bützower Straße erschlossen. Es ist beabsichtigt, die Hafensstraße verkehrsberuhigt zu gestalten. Die rückwärtigen Reihenhäuser werden zusätzlich über weitere Wege erschlossen, die durch Torhäuser in der Randbebauung geführt werden. Sie werden als befahrbare Wohnwege ausgebildet. Im Bereich zwischen den Reihenhäusern sind sie als Gemeinschaftsanlage nach §9 (1) Nr.22 festgesetzt. Zusätzlich soll die Möglichkeit der Gartenanbindung der jeweils westlich gelegenen Reihenhausergrundstücke bestehen.

Die Standorte für die Abfallsammlung werden ebenfalls als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohngebäude ist in Güstrow durch Satzung wie folgt festgelegt:

1,5	Stellplätze/ WE im Reihnhaus
1,25	Stellplätze/ WE in Mehrfamilienhäusern.

Zusätzlich sind jeweils 15% als öffentliche Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Die notwendigen Stellplätze für die Straßenrandbebauung können in einem erdgeschossigen Garagengeschoß angeordnet werden. Die Zufahrt erfolgt in diesem Fall jeweils quer zum Gebäude. Die Stellplätze der Reihenhäuser befinden sich im Vorgartenbereich. Weitere Stellplatzanlagen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig, um den Versiegelungsgrad nicht zu erhöhen. Die verbleibenden Grundstücksflächen sollen als Kinderspiel- und Freizeitflächen ausgebildet werden. Stellplätze, die nicht innerhalb des Plangebietes unterzubringen sind, sollen außerhalb des Plangebietes, aber in engem Bezug dazu, hergerichtet werden. Dieses wird im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die im Rahmenplan dargestellte Wegeverbindung zur vorhandenen Fußgängerbrücke wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Die Herstellungskosten übernimmt der Vorhabenträger nach Maßgabe des Durchführungsvertrages.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Das Satzungsgebiet umfaßt zusätzlich zum Vorhaben- und Erschließungsplan-gebiet eine öffentliche Verkehrsfläche, die vom Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag hergestellt wird. Siehe hierzu auch Querschnitt A-A der Planzeichnung. Die Gestaltung dieser Flächen sind mit dem Amt 61 abzustimmen.

Die genaue Ausführung regelt der Durchführungsvertrag.

3.2 Ver- und Entsorgung

Strom

Anschlußmöglichkeiten für Stromversorgung sind vorhanden (20 KV-Leitung in der Hafestraße). Ein im Plangebiet befindlicher Trafo muß im Erdgeschoß der neuen Straßenrandbebauung untergebracht werden.

Wasserversorgung,

Die Versorgung mit Wasser ist gewährleistet.

Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert. Vorhandene Entwässerungsleitungen werden ordnungsgemäß eingebunden. Das anfallende Oberflächenwasser soll jedoch über Kiesfliter in die Nebel eingeleitet werden, um die erneuerungsbedürftigen Abwasserleitungen nicht unnötig zu belasten.

Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist Vorranggebiet für die Versorgung mit Fernwärme. Aus diesem Grund sollte eine entsprechende Übergabestation vorgesehen werden.

Alle Anschlüsse erfolgen zu Lasten des Vorhabenträgers. Es werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

4 Sonstige Nutzungen

4.1 Grünflächen

Der Uferbereich der Nebel soll in einer Breite von 15,00 m von jeder Bebauung freigehalten werden. Hierzu wird er als private Grünfläche festgesetzt. Sie wird bepflanzt (s. Teil C Grünordnung) und soll der Sukzession überlassen werden. Sie schließt an die Reihenhausbebauung polymorph (mittlerer Abstand zum Ufer 15,00 m) an, um eine naturähnliche Verzahnung zu erreichen. Im Zusammenwirken mit der öffentlichen Grünfläche längs des Nordufers entsteht eine ökologisch bedeutsame Biotop-Vernetzung.

TEIL C GRÜNORDNUNG

1 Planungsgrundlagen

Den fachlichen Rahmen für die grünordnerischen Maßnahmen gibt der Landschaftsplan vor, der für Güstrow lediglich in Entwurfsfassung existiert.

Für die Bestandsaufnahme konnte in weiten Teilen auf folgende Unterlagen zurückgegriffen werden:

- Landschaftsplan in Entwurfsfassung (1994)
- Ökologische Bewertung der oberirdischen Gewässer in Güstrow (1993)
- Gewässergütebericht (1993)
- Geohydrologische Untersuchung (Ingenieurgeologische Kartierung Güstrow, VEB, geologische Erkundung Nord-Schwerin, 1967)
- Geologisch-hydrogeologisches Gutachten zum Landschaftsplan Güstrow (1992)

Eigene örtliche Erhebungen insbesondere zum Gehölzbestand waren notwendig. Die Aufnahmen der für die Grünordnungsplanung bedeutenden bestehenden Strukturen und Elemente erfolgte im März und Juli 1995.

2 Naturräumliche Lage

Naturräumlich betrachtet liegt Güstrow im "Rückland der Seenplatte", eine durch wellige bis kuppige Grundmoränen und teilweise mächtige Endmoränengebiete gekennzeichnete Landschaft. Die Stadt ist angesiedelt im sogenannten Güstrower Becken des Warnow-Recknitz-Gebietes. Das Planungsgebiet zeichnet sich durch seine direkte Lage an der Nebel aus.

3 Bestand

3.1 Geologie und Boden

Geologisch betrachtet herrschen im Planungsgebiet organisch verunreinigte und organogene Lockergesteine vor, die durch weiche Konsistenz, hohen Wassergehalt und hohe Setzungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind (nach ingenieurgeologischer Kurzcharakteristik aus der Geohydrologischen Untersuchung von 1967). Das Grundwasser wird in diesem Gutachten als oberflächennah bezeichnet. Die Einschätzung der Gründungsart für diesen Boden läßt laut dieser Untersuchung eine normale Flachgründung nicht zu, da dieser Boden als nicht geeignet befunden wird.

Durch die anschließende Nutzung als Schlachthofgelände bzw. als Landmaschinenbaubetrieb mit hohem Versiegelungsgrad des Bodens dürfte sich ein anderer Zustand des Bodens ergeben haben. Trotzdem ist eventuell mit auftretenden Altlasten zu rechnen. Dies gilt es bei dem konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Im Entwurf zum Landschaftsplan für Güstrow (1994) ist der Bereich des Schlachthofes als Nr. 27 in der Liste zur Altlastenverdachtsfläche angeführt. Eine nähere Kennzeichnung liegt an dieser Stelle nicht vor. Das Thema Altlasten ist damit bei der Durchführung der Baumaßnahme besonders zu beachten, da die Kontamination des Bodens durch Schadstoffe neben der Versiegelung der Oberfläche ein weiterer Faktor für Boden- und Oberflächen- bzw. Grundwasserbeeinträchtigungen ist. Bei Befund ist Art und Umfang festzustellen und dem Staatlichen Amt für Umwelt in Rostock anzuzeigen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Bodendenkmäler in diesem Bereich bekannt. Falls bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden sollten, ist dies dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

3.2 Wasser

Nördlich des Planungsgebietes fließt die Nebel, ein Gewässer erster Ordnung. Dies hat zur Folge, daß nach § 7 Abs. 1 des Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Nach § 7 Abs. 3 Nr. 4 können jedoch Ausnahmen für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches zugelassen werden. Da das Nebelufer bei der Planung in einem 15 Meter breiten Streifen von der Bebauung freigehalten wird, ist diese Gewässer der 1. Ordnung von dem Vorhaben nicht beeinflusst.

Das Planungsgebiet liegt in der oberirdischen Trinkwasserschutzzone (III) der Warnow, weil die Nebel als Vorfluter der Warnow fungiert. Die Grenze der Trinkwasserschutzzone ist die B104 (Rostock - Schwerin).

Der Abschnitt der Nebel ist in diesem Bereich Teil einer hydrologischen Meßstrecke, die es zu berücksichtigen gilt.

Im Planungsabschnitt sind zahlreiche Einleitungen vorhanden, die zur Gewässerbelastung führen. Verstärkt wird diese Belastung durch Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation. Eine leichte Schaumbildung, Abwassergeruch sowie sichtbare anorganische Verunreinigungen sind wahrzunehmen. Die Gewässerqualifizierung der Nebel aufgrund des Saprobienindex (DIN 36410 - Teil 2) ergibt im Stadtbereich die Güteklasse II, d.h. mäßige Belastung (Gewässergütebericht 1993). Gegenüber den Werten aus den 80er Jahren (Güteklasse III bzw. II-III) ist zwar eine auf die Reduzierung der industriell-gewerblichen Tätigkeit zurückzuführende Qualitätsverbesserung eingetreten, diese gilt es jedoch zu stabilisieren bzw. zu steigern.

3.3 Vegetation

Der für die Grünordnung relevante Vegetationsbestand ist auf einige wenige Aspekte beschränkt, da das Gelände aufgrund seiner ehemaligen Nutzung nahezu vollständig versiegelt ist und die bisherige gewerbliche Bebauung zum Teil bis an das Nebelufer heranreicht.

3.3.1 Detaillierte Erfassung

Die Aufnahme der Vegetation erfolgte hauptsächlich im März 1995 mit Abgleichungen im Juli 1995. Der Stammumfang der Bäume wurde in 1 m Stammhöhe gemessen bzw. geschätzt. Zur Zeit der Aufnahme war meist nur die Bestimmung der Gattung möglich. Es handelt sich im Stadtbereich häufig um Artkreuzungen, die kaum zu bestimmen sind.

Erfasste Gehölze - Bäume

Nr.	Bezeichnung	Durchmesser/ Stammumfang	Bemerkungen
1	We	120	
2	We	250	
3	Er	180	
4	We	350	Stammschäden
5	We	je \varnothing 40-60	6 Stämme bzw. Stämmlinge
6	We	o 40	
7	Bi, Ul, Er	\varnothing 30 - 50	\varnothing : Bi 50, Bi 40, Ul 30, Er 30, Er 30, (Bi abgängig)
8	We	je \varnothing 50-70	5 Stämmlinge
9	We	\varnothing 40	
10	Bir	\varnothing 35	
11	Bir	\varnothing 35	
12	BBu	\varnothing 70	
13	Bir	\varnothing 15	
14	Er	\varnothing 9	
15	Bir	\varnothing 20	
16	We	120	
17	Ki	je \varnothing 8-10	3 Stämmlinge
18	BFi	80	
19	Ki	\varnothing 15	

Die Abkürzungen bedeuten im einzelnen:

BFi	Blau-Fichte (<i>Picea pungens</i> 'Glauca')
Bi	Birke (<i>Betula pendula</i>)
Bir	Birne (<i>Pyrus spec.</i>)
BBu	Blut-Buche (<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropunicea')
Er	Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)
Ki	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)
We	Weide (<i>Salix spec.</i> , v.a. <i>Salix fragilis</i> , mehr oder weniger bastardiert)
Ul	Flatter-Ulme (<i>Ulmus laevis</i>)

Erfasste Gehölze - Sträucher

– Ziergehölzflächen (ZG) mit nicht heimischen Gehölzarten

Arten: *Rosa spec.* (Hecken-Rosen bzw. Zier-Rosen), *Forsythia spec.* (Forsythie), *Philadelphus coronarius* (Falscher Jasmin), *Weigela spec.* (Weigelie), *Viburnum rhytipophyllum* (Immergrüner Schneeball), *Tamarix pentandra* 'Pink Cascade' (Heide-Tamariske), *Spiraea spec.* (Spiere), *Syringa vulgaris-Hybride* (Flieder)

– Einzelsträucher, vorwiegend heimische Gehölze

Arten: *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), *Ulmus laevis* (Flatter-Ulme), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball) sowie nitrophiler Ausprägung mit *Sambucus nigra* (Holunder)

Die Sträucher hatten maximal eine Höhe von 200 cm und fallen somit nicht unter die Gehölzschutzverordnung von 1993.

Sonstige Vegetationsbestände

In der Ruderalflur konnten folgende Arten festgestellt werden:

<i>Anchusa officinalis</i>	Gewöhnliche Ochsenzunge
<i>Arctium minus</i>	Kleine Klette
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Ballota nigra</i>	Schwarznessel
<i>Calamagrostis epigeios</i>	Land-Reitgras
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Hirtentäschel
<i>Carduus crispus</i>	Krause Distel
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadischer Katzenschweif
<i>Descurainia sophia</i>	Sophienkraut
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm
<i>Galinsoga parviflora</i>	Kleinblütiges Franzosenkraut
<i>Hordeum murinum</i>	Mäuse-Gerste
<i>Lactuca serriola</i>	Wilder Lattich
<i>Lapsana communis</i>	Rainkohl
<i>Matricaria discoidea</i>	Strahllose Kamille
<i>Matricaria inodora</i>	Geruchlose Kamille
<i>Melilotus alba</i>	Weißer Steinklee
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatsch-Mohn
<i>Rorippa sylvestris</i>	Wildkresse
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sisymbrium altissimum</i>	Riesen-Rauke
<i>Sisymbrium officinale</i>	Weg-Rauke
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Sonchus oleraceus</i>	Gewöhnliche Gänsedistel

Die Brennessel - Staudenflur setzte sich aus folgenden Arten zusammen:

<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Calamagrostis epigeios</i>	Land-Reitgras
<i>Calystegia sepium</i>	Zaun-Winde
<i>Glyceria maxima</i>	Großes Süßgras
<i>Urtica dioica</i>	Brennessel

3.3.2 Bewertung

Für das Stadtgebiet Güstrow wird zur Zeit (bis voraussichtlich Herbst 1995) eine neue Gehölzschutzverordnung aufgestellt und verabschiedet. In ihren Inhalten wird diese der Gehölzschutzverordnung vom 01.07.1993 näher stehen als der gültigen Baumschutzordnung von 1979. Aus diesem Grund erfolgt die Einschätzung des Gehölzbestandes nach der Gehölzschutzverordnung für die Stadt Güstrow vom 01.07.1993.

Die nach dieser Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow zu schützenden Bäume befinden sich überwiegend im Böschungsbereich der Nebel. Für diesen Bereich wird es keine Konflikte zur beabsichtigten Bebauung geben. Entlang des Ufers handelt es sich vorrangig um Weiden (*Salix spec.*) unterschiedlichen Alters (Stamm-

umfang in 1 m Höhe: 1,20 bis 3,50 m), zusammen mit Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), Hänge-Birken (*Betula pendula*) und Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*). Diese Bäume sind zu schützen und zu erhalten.

Eine kleine gärtnerische Anlage mit überwiegend jüngeren Anpflanzungen nicht heimischer Arten (östlich des Fußgängerüberganges über die Nebel) sowie gebüschartige Anlagen entlang der Hafestraße haben aufgrund der Artenzusammensetzung und der räumlichen Ausdehnung keine bzw. nur eine untergeordnete ökologische Bedeutung.

Es ist bei dem konkreten Vorhaben mit dem Gehölzbestand so zu verfahren, daß der vorhandene Bewuchs nur in dem Umfang beseitigt wird, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist (s. Planz. 6.1).

3.4 Fauna

Bei einer Ortsbegehung Anfang Juli 1995 konnte ein Turmfalken-Paar (*Falco tinnunculus*) bei der Brut auf dem separaten Schornstein des ehemaligen Schlachthofgeländes beobachtet werden. Da das Brutgeschäft bis in den September stattfinden kann, ist vorsichtshalber mit dem Abriß des Schornsteins bis Ende September zu warten.

Daneben konnten diverse Schmetterlings- und Libellenarten beobachtet werden, die bis auf eine Libellenart zu den euryöken (= überall vorkommenden) Arten zählen (z.B. Kohlweißlinge). Die angetroffene Gebänderte Prachtlibelle (*Calopteryx splendens*) lebt an langsam fließenden Bächen und Flüssen. Sie wird hauptsächlich gefährdet durch folgende Maßnahmen und Ursachen am Gewässer: Verschmutzung, Ausbau und Unterhaltung, Beseitigung von Ufervegetation und Mahd.

4 Planung

4.1 Planungsziel

Die Grünordnung im Planungsgebiet umfaßt drei Aufgabenbereiche:

- Ausweisung und Gestaltung eines Uferstreifens entlang der Nebel
- Begrünung der geplanten Wohnanlage sowie Gestaltung der Erschließungswege
- Anlage von Straßenbegleitgrün an Hafestraße und Bützower Straße

4.1.1 Uferstreifen entlang der Nebel

Um dem Ziel einer Steigerung der Gewässergüte des Fließgewässers Nebel im Stadtbereich näher zu kommen, genügt es nicht, die Belastung durch Abwassereinträge zu beseitigen. Ein beidseitiger Uferstreifen als Pufferraum für weitere Stoff- und Nutzungsbelastungen sowie zum Zwecke eines gewässerbegleitenden Lebensraumes für Pflanzen und Tiere ist unabdingbar. Als Kompromiß der naturschutzgesetzlichen Forderung und den Nutzungsansprüchen im städtischen Bereich wird ein 15 m breiter Streifen entlang der Nebel vorgesehen. Zunächst wird die bestehende Bebauung entfernt, der Zweckbestimmung (Naturschutz) entsprechend wiederhergerichtet und von der zukünftigen Bebauung ausgeschlossen.

Der Uferstreifen wird als private Grünfläche festgesetzt und von jeglicher Nutzung ausgeschlossen. Eine Erholungsnutzung entlang der Ufer wird hier nicht erfolgen. Dafür ist das gegenüberliegende Ufer vorgesehen. Die zusammenhängende Gestaltung des Uferstreifens wird nur durch einen schmalen Weg und eine Fußgängerbrücke unterbrochen.

Davon ausgehend, daß alle alten Gebäude abgerissen werden und die Fläche komplett entsiegelt wird, ist zunächst die Beseitigung sämtlicher Schuttablagerungen notwendig.

Die Uferfläche wird flächenhaft, in aufgelockerter Anordnung mit Gehölzen bepflanzt, um dem Uferstreifen Struktur zu verleihen und den Gehölzanteil im Stadtbereich aufzubessern (vgl. Anlage 'Pflanzplan'). Ansonsten wird die Fläche der Sukzession überlassen, so daß hier ein faunistischer Rückzugsraum im Stadtbereich entstehen kann. Direkt am Ufer, außerhalb des Hochwasserbereichs (5,88 m HN) wird die noch fragmentarisch vorhandene Bepflanzung mit Erlen und Purpur-Weiden ergänzt, um eine abschnittsweise Beschattung des Gewässers zu erzielen. Die Bepflanzungsanordnung wird in Anlehnung an den noch vorhandenen Bestand vorgenommen, um das Landschaftsbild in seiner jetzigen Form beizubehalten.

Zur Vermeidung einer ungewollten Nutzung des Uferstreifens wird dieser durch eine Schutzpflanzung in Form von einer zweireihigen Hecke vom Wohngebiet getrennt.

4.1.2 Wohnanlage

Innerhalb der Randbebauung liegen jeweils westlich der 2-geschossigen Stadthäuser die Privatgärten, im Osten die Stellflächen für Pkw (auf jedem Privatgrundstück) sowie der Erschließungsweg.

Gestaltung der Wege- und Stellplatzoberflächen

Um die Versiegelung der Bodenoberfläche auf ein Minimum zu reduzieren, werden die Erschließungswege möglichst schmal (z.B. 3 m) angelegt und mit wasserdurchlässigem Material (Kies, Schotter) oder mit fugenreichem Pflaster hergestellt (Planz. 6.5). Für die zu erwartende Fahrbelastung ist diese Form der Wegebefestigung ausreichend.

Einfriedungen, Bepflanzung in und um die Reihenhausgärten

Stets gewünschte Abgrenzungen der Eigentümer ihrer Gartengrundstücke von Erschließungswegen erfolgen auch zum Zwecke einer Anreicherung mit Grünstrukturen durch Anpflanzungen von Hecken mit heimischen Gehölzen (vgl. Planz. 6.3.2).

Die Anpflanzung von heimischen Einzelbäumen und andern Gehölzen dient einerseits dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Arten und Biotopen. Andererseits wird ein rein gärtnerischen Pflanzenbestand, wie er bei Privatgärten zu erwarten ist, aufgelockert. Die einzelnen Grundstücke der Reihenhausbebauung sowie die außerhalb der Gärten gelegenen Freiflächen sind deshalb mit Pflanzgeboten versehen und im gesonderten Plan detaillierter dargestellt (vgl. Planz. 6.3.1, 6.3.3, 6.3.4 sowie 6.6).

Oberflächenentwässerung

Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens kann zwar nicht im Bereich des Planungsgebietes selbst erfolgen. Dies kann aber auf der angrenzenden Fläche über der

Bützower Straße, der ehemaligen Kläranlage des Schlachthofes, errichtet werden. Damit ist die geforderte Trennung der Abwasser- und Oberflächenwasser in die Kanalisation bzw. in die Nebel möglich.

Darüberhinaus ist als Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser denkbar, daß auf den privaten Grundstücken Vorkehrungen zur Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers getroffen werden können. Das Wasser kann beispielsweise für gärtnerische Zwecke wiederverwendet werden.

4.1.3 Straßenbegleitgrün

Zwischen Gehweg und Fahrbahn der Hafenstraße und der Bützower Straße werden Parkplätze angelegt (s. Planz. 6.4). Zur Grüngestaltung der Straße wird alle 13 m ein Laubbaum gepflanzt, der ausreichend Wurzelraum und einen Schutz gegen Schäden durch ein- und ausparkende Autos benötigt. Die Baumartenauswahl erfolgt in Anlehnung an den in der Fortführung der Straße bzw. in der Umgebung vorhandenen Straßenbaumbestand.

5 Bewertung hinsichtlich Eingriff und Ausgleich

5.1 Bewertung des Vorhabens

Als Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Nach § 8a Abs. 6 BNatSchG sind allerdings Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind - und dies betrifft das Planungsgebiet - nicht als Eingriffe anzusehen und deshalb nicht auszugleichen.

Der Übersicht halber erfolgt an dieser Stelle ein Vergleich des bestehenden und des zukünftigen Flächenzustandes.

Bestand:

Der Zustand der zu betrachtenden Flächen ist folgendermaßen zu beschreiben:

- mehrere Gebäude (1- bis 2-geschossig) ehemals gewerblicher Nutzung (Schlachthof und Landmaschinenbaubetrieb)
- größere, nicht versiegelte Flächen beschränken sich auf den Böschungsbereich des Nebelufers und auf die kleinflächigen gärtnerischen Anlagen. Aufgrund einer detaillierten Bestandsaufnahme (März und Juli 1995) lassen sich folgende Flächengrößen für die unversiegelten Bereiche ausmachen:

Gärtnerische Anlage (Nebelufer bis Hafenstraße)	1700 qm
Strauchflächen im Süden	170 qm
Flächen rund um Schornstein	300 qm
Südwestliche Flächen am Eingangstor	230 qm
Fläche im Süden von Trafohäuschen	146 qm
Ruderalfläche im westlichen Teil	440 qm
Ruderalfläche im westlichen Teil	330 qm
Uferfläche der Nebel	40 qm

Uferfläche der Nebel 125 qm
Summe: 3481 qm

Versiegelte Flächen 16000 qm - 3481 qm = 12519 qm

Bei einer Gesamtfläche von 16 000 qm ist von einem ursprünglichen Versiegelungsgrad von rund 80 % auszugehen. Der ursprüngliche Zustand zu Zeiten des Schlachthofbetriebs ist heute nicht mehr nachvollziehbar, da das Gelände seit geraumer Zeit ungenutzt ist.

Planung:

Nach erfolgter Bebauung wird sich die Fläche wie folgt darstellen:

- durchgehende Straßenrandbebauung (3- bis 4-geschossig), im inneren Bereich Reihenhausbebauung (2-geschossig) mit Hausgärten
- Versiegelungsgrad:

Bereich Reihenhausbebauung:	0,39 (GRZ) x 3965 qm	= 1546 qm
zusätzliche Versiegelung durch:		
Wege	ca. 105 m x 3 m	= 315 qm
PKW-Stellplätze	20 qm x 14 Stück	= 280 qm
Abstellräume	2 m x 2 m x 12 Stück	= 48 qm
	1 m x 2 m x 14 Stück	= 28 qm
Containerstellplätze	6 m x 2,5 m x 4 Stück	= <u>60 qm</u>
		2277 qm

Bereich Straßenrandbebauung:	0,69 (GRZ) x 8953 qm	6178 qm
<small>(incl. Nebenanlagen und befestigte Flächen)</small>		
Summe:		<u>8455 qm</u>

Grünflächen 16000 qm - 8455 qm = 7545 qm

Die Gesamtfläche umfaßt 16 000 qm. Daraus ergibt sich für das Gesamtgebiet ein Versiegelungsgrad von rd. 53 % nach der Baumaßnahme (8455 qm / 16000 qm). Gegenüber dem jetzigen Versiegelungsgrad von ca. 80 % wird die Fläche demnach aufgewertet.

5.2 Eingriff und Ausgleich während der Baumaßnahme

Die auf der Grundlage der Gehölzschutzverordnung (1993) als wertvoll und erhaltenswert eingeschätzten Bäume sind in einigen Teilen des Planungsgebietes durch die Baumaßnahme gefährdet. Eine Beeinträchtigung, die zur Zerstörung der Bäume führt, ist zu vermeiden und muß in diesen Fällen ausgeglichen werden (gemäß §§ 4,7 bzw. 8 Gehölzschutzverordnung der Stadt Güstrow).

Die als besonders schützenswert eingestufte Blut-Buche (Lage s. Anlage 'Bestand Vegetation') kann durch die geplante Bebauung schätzungsweise nicht erhalten werden. Für diesen oder ähnliche Eingriffe ist als Ausgleich die Pflanzung von 2 Buchen (*Fagus sylvatica*) und 2 Spitz-Ahornen (*Acer platanoides*) im westlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehen (s. Anlage 'Pflanzplan').

TEIL D UMSETZUNG DER PLANUNG

1 Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planungen nicht erforderlich, da sich die Bauflächen im Besitz des Vorhabenträgers befinden. § 85 (1) Nr.1, Enteignung für öffentliche Zwecke kommt nicht zur Anwendung.

2 Kosten, Finanzierung

Für die im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Güstrow keine Kosten entstehen.

