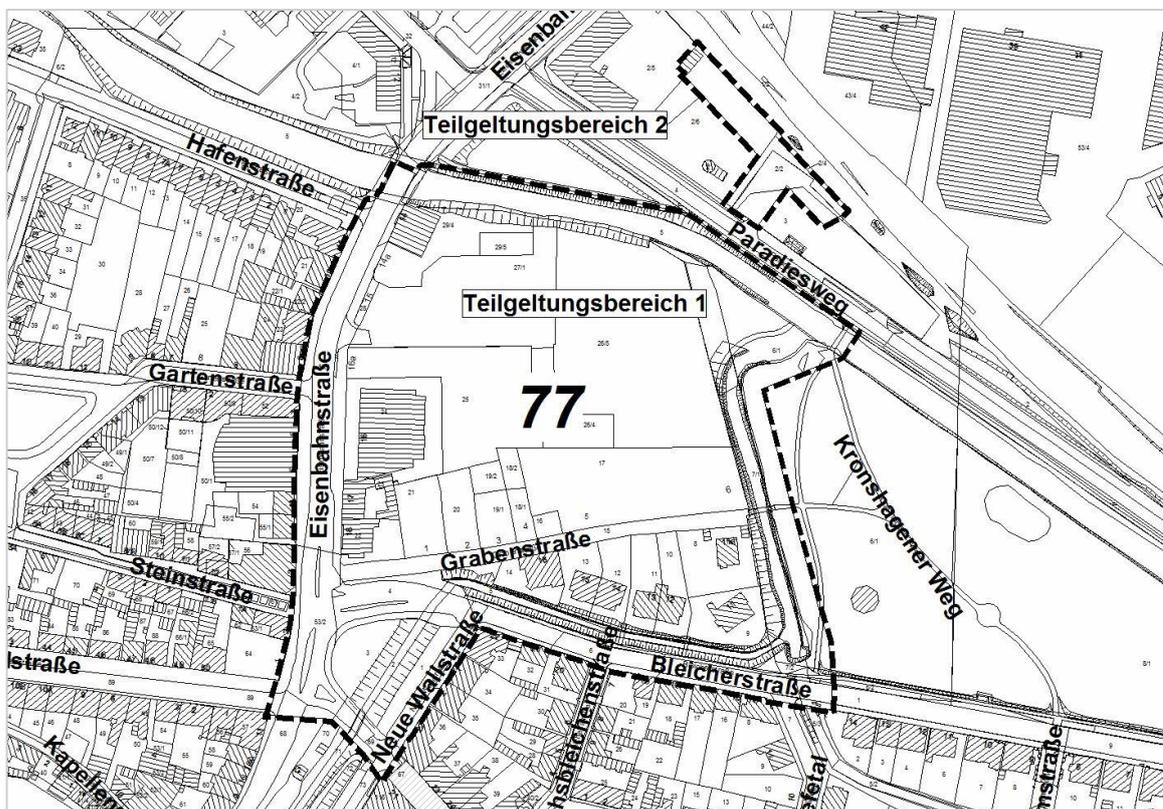


# Satzung der Barlachstadt Güstrow

über den Bebauungsplan Nr. 77 Stahlhof  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf/erneute öffentliche Auslegung - Januar 2020



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 Stahlhof mit den Teilgeltungsbereichen 1 und 2

Wettbewerbssieger und Auftragnehmer bis  
August 2019

**wagner** Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8

18055 Rostock

Weiterführung ab September 2019:

Barlachstadt Güstrow

Stadtentwicklungsamt

Abteilung Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Verfahrensgestaltung.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....</b>	<b>11</b>
4.1	Räumliche Lage.....	11
4.2	Planungsgrundlage.....	11
4.3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	11
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>13</b>
5.1	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	13
5.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V.....	13
5.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm.....	14
5.1.3	Internationale und nationale Schutzgebiete, hier FFH-Gebiet DE 2239-30 .....	18
5.1.4	Denkmalschutz .....	19
5.1.5	Trinkwasserschutzzone, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz.....	20
5.1.6	Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile.....	20
5.1.7	Artenschutzrechtliche Belange .....	20
5.1.8	Gewässer- und Hochwasserschutz.....	21
5.2	Städtebauliche Planungen der Stadt.....	21
5.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB .....	21
5.2.2	Rahmenplan Altstadt .....	22
5.2.3	Einzelhandelskonzept für die Barlachstadt Güstrow .....	23
<b>6</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>24</b>
6.1	Topographie .....	24
6.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung.....	24
6.3	Biotopstrukturen und Vegetation.....	25
6.4	Verkehrerschließung.....	29
6.4.1	Individualverkehr .....	29
6.4.2	ÖPNV .....	29
6.5	Ver- und Entsorgung .....	29
6.5.1	Abwasser .....	29
6.5.2	Trinkwasser .....	29
6.5.3	Löschwasser .....	29
6.5.4	Elektrizität.....	29
6.5.5	Gas.....	30
6.5.6	Telekommunikation .....	30
6.5.7	Abfallentsorgung.....	30
6.6	Immissionsschutz .....	30
6.6.1	Ausgangssituation .....	30
6.6.2	Schalltechnische Untersuchung.....	30
6.7	Altlasten .....	36
<b>7</b>	<b>Planung .....</b>	<b>39</b>
7.1	Herleitung und Erläuterung des dem BP 77 zu Grunde liegenden Planungskonzepts .....	39
7.1.1	Erstplatziertes Entwurf im Ergebnis der Mehrfachbeauftragung 2014 .....	39
7.1.2	Konzeptänderungen im Rahmen des anschließenden B-Planverfahrens .....	44
7.2	Erläuterung der Festsetzungen.....	47
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (T.F. Nr. 1.1.-1.2).....	47
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-20 BauNVO).....	49

7.2.3	Besondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung für Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO) (T.F. Nr. 3).....	54
7.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 u. 23 BauNVO) (T.F. Nr. 4) .....	54
7.2.5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) (T.F. Nr. 5).....	56
7.2.6	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) (T.F. Nr. 6).....	56
7.2.7	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (Festsetzung im Plan) .....	56
7.2.8	Flächen und Regelungen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO) (T.F. Nr. 7.1-7.3) .....	58
7.2.9	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) (T.F. Nr. 8 und 9).....	60
7.2.10	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (T.F. Nr. 10.1.-10.2).....	61
7.2.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (T.F. Nr. 11.1-11.2).....	62
7.2.12	Gewässerunterhaltungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) (T.F. 12).....	63
7.2.13	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (T.F. 13) .....	63
7.2.14	Austausch erheblich belasteter Böden (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) (T.F. Nr. 14, Hinweis 2).....	63
7.2.15	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (T.F. 15).....	64
7.2.16	Voraussetzung für die Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) (T.F. 16).....	71
7.3	Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V).....	71
7.3.1	Gebäude- und Freiflächengestaltung, Werbeanlagen (§ 86 LBauO M-V) .....	71
7.3.2	Vorschriften zur Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V) (ÖB Nr. 2.1. und 2.2.) .....	73
<b>8</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>74</b>
8.1	Bodendenkmale .....	74
8.2	Bodenschutz.....	74
8.3	Kontaminierte Bereiche .....	74
8.4	Kampfmittelbelastungen .....	75
8.5	Asbestbelastungen .....	75
8.6	Gewässerschutz.....	75
8.7	Baumschutz.....	76
8.8	Artenschutz .....	76
8.9	Bauvorhaben Vorankündigung .....	76
<b>9</b>	<b>Prüfung von Standortalternativen</b> .....	<b>77</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>78</b>
<b>11</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>80</b>
<b>12</b>	<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>80</b>
<b>13</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>81</b>
<b>14</b>	<b>Ausfertigung</b> .....	<b>82</b>

Alle in der Planzeichnung/Begründung genannten Gutachten und DIN-Normen sind im Stadtentwicklungsamt einsehbar.

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Barlachstadt Güstrow beabsichtigt für den Bereich „Stahlhof“, eine gewerbliche Konversionsfläche in exponierter zentraler Lage, Planrecht für die Nachnutzung als Wohn- und Dienstleistungsstandort zu schaffen.

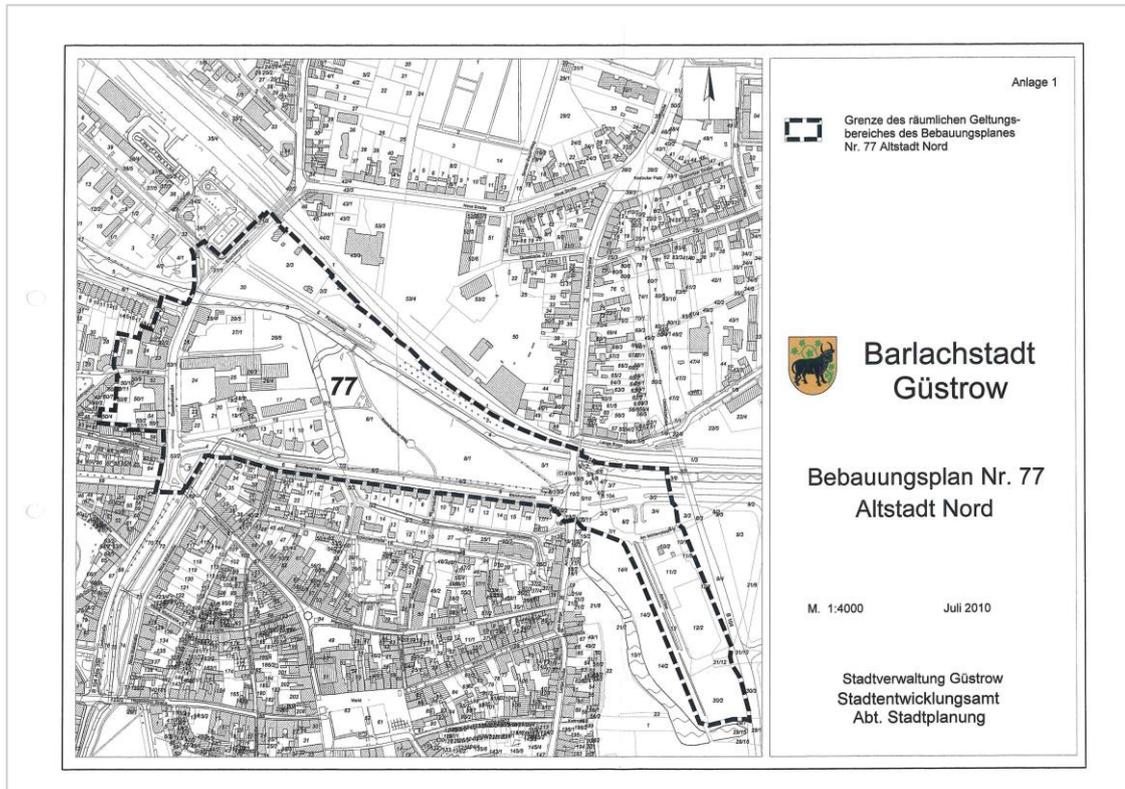
Der Stahlhof entstand im Zuge der Industrialisierung als erste Stadterweiterung der Barlachstadt Güstrow. Hier wurde 1836 die erste Eisengießerei gegründet, aus der sich später die van Tongelschen Stahlwerke entwickelten. 1945 wurde das Werk enteignet und das Betriebsgelände von mehreren Volkseigenen Betrieben übernommen.

Mit der Wende gingen einige dieser Betriebe in Liquidation und es entwickelte sich ein städtebaulicher Missstand im zentralen Bereich der Stadt. Im Zuge einer Entwicklungsmaßnahme konnten einige Betriebe verlagert und Flächen erworben und beräumt werden. Die Verfügung über das letzte Schlüsselgrundstück durch ein Enteignungsverfahren zu erlangen, scheiterte an der Normenkontrollklage des Eigentümers, die 2004 zur Nichtigkeit der Satzung führte. Ein seitdem laufendes Rechtsstreitverfahren konnte 2014 insoweit beendet werden, dass es der Barlachstadt Güstrow gelang, das fehlende Grundstück zu erwerben. Nach dem Abbruch der Betriebsgebäude auf diesem Grundstück entstand ein innerstädtisches Flächenpotenzial, das unter Berücksichtigung vorhandener Bausubstanz neu bebaut werden kann.

Da sich die Fläche als unbeplanter Innenbereich darstellt, besteht Planerfordernis.

## 2 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hatte in ihrer Sitzung am 16.09.2010 die Aufstellung des Bauungsplan Nr. 77 Altstadt Nord beschlossen. Das Plangebiet grenzte nördlich an das Sanierungsgebiet Altstadt und nordwestlich an das Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt. Es umfasste den Rosengarten mit angrenzenden Bereichen, das ehemalige Stahlhofgelände und den Bereich westlich der Eisenbahnstraße sowie die Flächen zwischen dem Weg Am Filter und der B 104 (s. a. Abb. 1).



**Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 77 Altstadt Nord**

Planungsziel war die Entwicklung eines zukunftsfähigen Nutzungskonzepts und die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets unter besonderer Berücksichtigung der Verkehrsimmissionen (Verlagerung der Bundesstraße auf den Paradiesweg).

Da parallel zur Entwicklung des Stahlhofgeländes eine Bewerbung der Stadt für eine mögliche Landesgartenschau (LAGA) 2014 beabsichtigt war, wurde die Größe des Plangebiets so gewählt.

Für die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts zur Reaktivierung der innerstädtischen Industriebrache Stahlhof wurde 2014 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, deren Ergebnis Grundlage für die Bauleitplanung werden sollte. Nach Durchführung eines Auswahlverfahrens hat die Stadtvertretung am 17.09.2015 beschlossen, den 1. Preisträger mit der Erarbeitung des Bauungsplans Nr. 77 Altstadt Nord Teilbereich A - Stahlhof (BP 77A) zu beauftragen.

Bei der Erarbeitung des Bauungsplans war des Weiteren der Beschluss vom 12.02.2015 zu berücksichtigen, dass die Verkaufsfläche auf dem Stahlhofgelände max. 1.200 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche betragen soll.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist im Februar 2016 durchgeführt worden. Danach folgten im Jahr 2016 weitere Beratungen mit unterschiedlichem Teilnehmerkreis, da im Rahmen der o.g. Beteiligung festgestellt wurde, dass einerseits grundsätzliche Planungsansätze wie z.B. die vorgesehenen Wasserflächen nicht funktionierten, andererseits die

Durchführung einer FFH-Vorprüfung zur Beurteilung der Verträglichkeit des Bebauungsplans mit den Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebiets DE 2239-301 Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzender Wäldern notwendig wurde.

Des Weiteren wurde die Standsicherheit der vorhandenen Stützmauer untersucht und Sanierungskonzepte erarbeitet.

Aufgrund der industriellen Vornutzung des Gebiets waren die Erarbeitung von detaillierten Altlastenuntersuchungen und eine Sanierungsplanung notwendig, die von Juni 2016 bis Herbst 2019 durchgeführt wurden. Zusätzlich wurden Fördermittel für die Sanierung der vorgefundenen MKW-Altlast eingeworben

Da sich das Plangebiet in der Nähe des Bahnhofs/Bahnanlagen befindet und an eine Bundes- und eine Haupterschließungsstraße angrenzt, war auch die Erarbeitung von Schalltechnischen Gutachten notwendig.

Zwischenzeitlich war von Landesseite von der Ausrichtung einer LAGA abgesehen worden, so dass dieses Planungsziel innerhalb des Bebauungsplans nicht weiterverfolgt wurde. Darüber hinaus wurde im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Bereich Paradiesweg als Revitalisierungsgebiet eingestuft.

Im Laufe der Zeit hatten sich somit zwei Planbereiche entwickelt, die einen unterschiedlichen Planungstand hatten, so dass mit Beschluss vom 31.03.2016 die formale Teilung des Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.77 Altstadt Nord und die Fortführung als getrennte Bebauungsplanverfahren (A Stahlhof und B Paradiesweg) beschlossen wurde (s. a. Abb. 2 und Abb. 3).

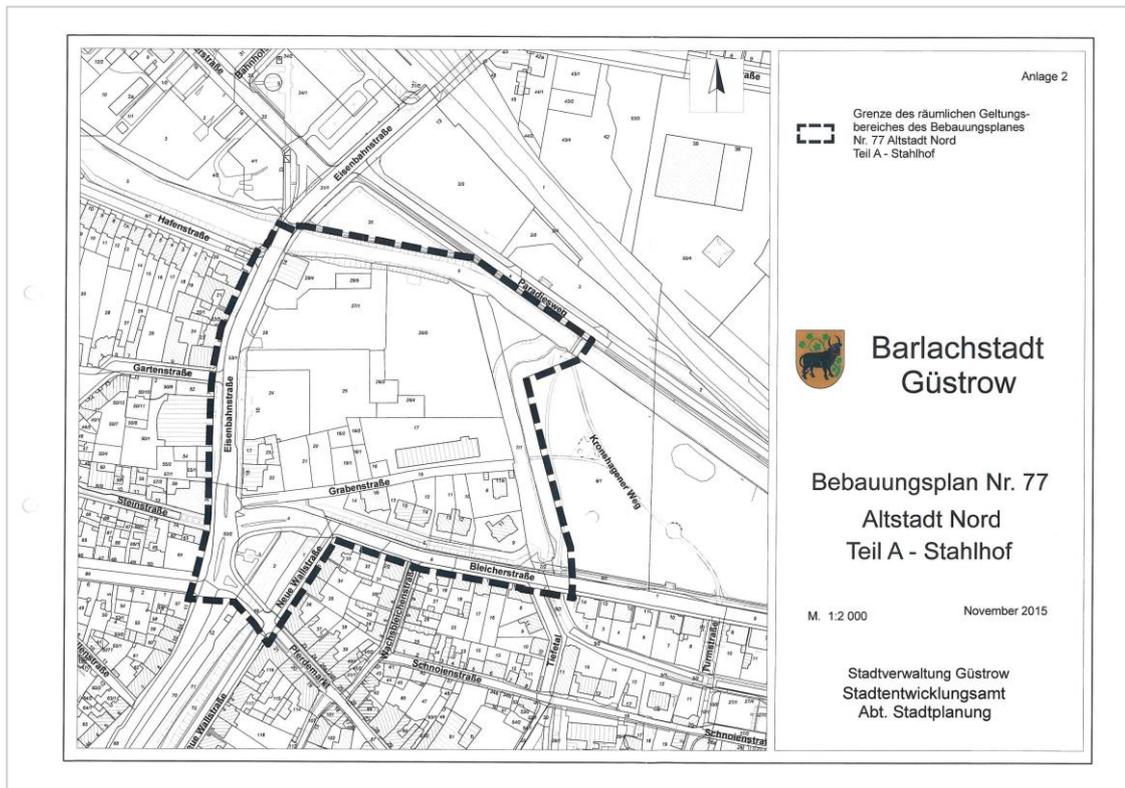
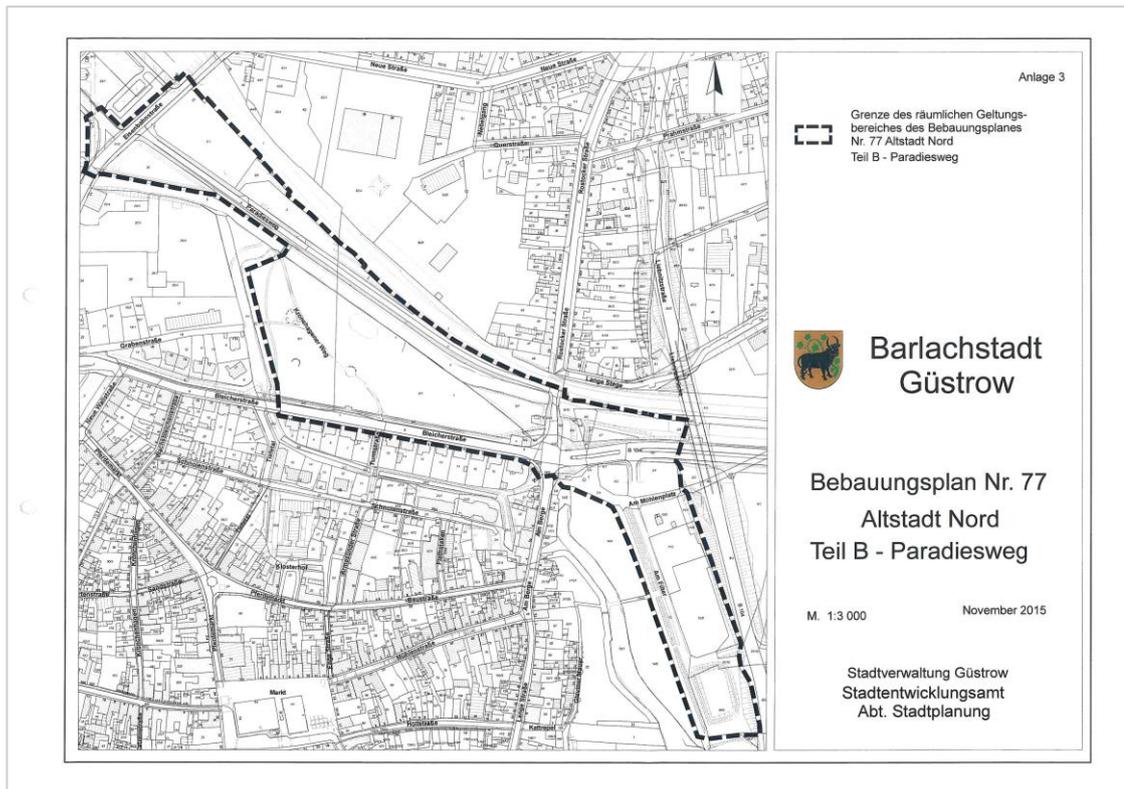


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 Altstadt Nord Teil A - Stahlhof



**Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 Altstadt Nord Teil B - Paradiesweg**

Die Erarbeitung der o.g. Gutachten sowie die Einarbeitung der Ergebnisse in den Bebauungsplänenentwurf haben einen längeren Zeitraum in Anspruch genommen. Zwischenzeitlich wurde die Baunutzungsverordnung (BauNVO) novelliert und die neue Gebietskategorie Urbane Gebiete (MU) eingeführt. Bislang sollte die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplänenentwurfes (Einzelhandelseinrichtungen entlang der Eisenbahnstraße, Wohnbebauung mit Grünverzahnung im restlichen Plangebiet) über die Gebietskategorien Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erreicht werden.

Mit der neuen Gebietskategorie Urbane Gebiete kann die o.g. städtebaulichen Zielsetzung besser abbildet werden, da Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Darüber hinaus kann in dieser Gebietskategorie auch eine geschossweise Zonierung vorgenommen werden, die bisher nur im Kerngebiet zulässig war. Des Weiteren wurde das Urbane Gebiet der Gebietskategorie der gemischten Bauflächen zugeordnet, dies bedeutet für den Schallschutz eine Einstufung in die Werte der Mischgebiete. Diesem Ansatz ist die Stadtvertretung gefolgt und hat in ihrer Sitzung am 15.02.2018 die Ausweisung von MU-Gebieten für das Stahlhofgelände beschlossen.

Die Bebauungsplanung sowie das Schalltechnische Gutachten wurden entsprechend angepasst, so dass die Stadtvertretung am 09.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt hat.

Die öffentliche Auslegung der Planung fand in der Zeit vom 11.06.2019 bis zum 12.07.2019 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

In Auswertung und Abwägung der in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen war die erneute Überarbeitung der Planung incl. des Schalltechnischen Gutachten notwendig. So ist eine Stellungnahme eingegangen, die darauf hingewiesen hat, dass Festsetzungen außerhalb eines räumlichen Geltungsbereiches (hier für die Lärmschutzwand) nicht zulässig sind. Die geplante Lärmschutzwand befand sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 Altstadt Nord Teilbereich B - Paradiesweg. Das städtebauliche Ziel für den Bebauungsplan war es, die planerischen Voraussetzungen für die Verlagerung des Verkehrs der Bundesstraße 104 von der Bleicherstraße auf den Paradiesweg zu schaffen. Zur Verlagerung der Bundesstraße von der Bleicherstraße auf den Paradiesweg wurde bereits 2011 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, die zum Ergebnis kam, dass eine Leistungsfähigkeit des Bahnübergangs nicht ausreichend ist und nach anderen Möglichkeiten einer Bahnquerung gesucht werden müsse. Im Rahmen der o. g. Auslegung hat das Straßenbauamt Güstrow mitgeteilt, dass eine Umverlegung der B 104 nicht geplant ist und stattdessen der Knotenpunkt B 104/Eisenbahnstraße ausgebaut werden soll. Insofern ist die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes entfallen und er kann aufgehoben werden.

Da durch die Aufhebung auch die Teilung in die Teilbereiche A + B entfällt, wird zur Vereinfachung der lange Name auf Bebauungsplan Nr. 77 Stahlhof (BP 77) verkürzt.

Die Festsetzungen zur Errichtung einer Lärmschutzwand sind innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes festzusetzen, so dass der dafür notwendige Bereich Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 77 - Stahlhof wird. Da dieser Bereich nicht an den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt, erhält der neu hinzugefügte Planteil den Namen Teilgeltungsbereich 2, der ursprüngliche Bereich des Bebauungsplans den Namen Teilgeltungsbereich 1. (s. a. Abb. 4)

Entsprechend wurden neben dem Abwägungs- und erneutem Auslegungsbeschluss auch ein Aufhebungs-, Umbenennungs- und Ergänzungsbeschluss vorbereitet.

Die erneute Überarbeitung der Bebauungsplanung erfolgte nicht mehr durch das beauftragte Planungsbüro, sondern seit September 2019 durch das Stadtentwicklungsamt der Barlachstadt Güstrow.

### 3 Begründung der Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Verfahrensgestaltung

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Nachfolgende Gründe rechtfertigen dies:

Das Plangebiet des BP 77 ist zwischen Bahnhof und historischer Altstadt der Barlachstadt Güstrow eingebunden und damit integrierter Bestandteil des Innenbereichs. Weiterhin stellt das vorliegende Planvorhaben eine klassische Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Zudem sollen im Plangebiet im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 andere Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert werden. Hier ist die Schaffung eines umfassenden innerstädtischen Wohnungsangebots sowie von ergänzenden innerstädtischen Dienstleistungs-, Handwerks- und sonstigen gewerblichen Einrichtungen sowie zu kirchlichen, kulturellen, gesundheitlichen, sozialen und sportlichen Zwecken geplant. Weiterhin soll bei Planaufstellungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben im Rahmen der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Durch vorstehend erläuterte Planungsabsichten sind die Grundlagen hierfür geschaffen.

Ebenfalls eingehalten wird die in § 13a Abs. 1 BauGB als Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens festgelegte Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Damit wird keine überschlägige Prüfung zum Abschluss erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich.

Schließlich gelten im Falle der Einhaltung vorgenannter Obergrenze Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. In vorliegendem Fall überschneidet sich der Geltungsbereich des aufzustellenden B-Plans am nördlichen Rand mit dem Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“. Um eine Planaufstellung nach § 13a BauGB zu ermöglichen, wurde eine FFH-Vorprüfung zur Beurteilung der Verträglichkeit des BP 77A mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des FFH-Gebiets durchgeführt (Barlachstadt Güstrow, 12.2016).

Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung steht, dass der BP 77 nicht in die bestehenden Habitatstrukturen eingreift. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass der Erhaltungszustand des Gewässers der Nebel nicht beeinträchtigt wird. Die für den betroffenen Raum ausgewiesene Bedeutung für die Zielarten Otter und Biber wird nicht erheblich beeinträchtigt, da die Verbundfunktion weiterhin besteht. Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt gegenüber dem zurückgebauten Gewerbebestandort in einem größeren Abstand zur Nebel. Eine Flächeninanspruchnahme und Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen, die nach Anhang I der FFH-Richtlinie zu schützen sind, erfolgt nicht. Damit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch den BP 77 und in dessen Folge ist dessen Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Auch wenn bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB, sowie die formale Umweltprüfung entfallen, sind unabhängig davon naturschutzfachliche Belange dennoch beachtlich. Dies gilt insbesondere für solche Belange, die auf anderen als den vorgenannten Rechtsgrundlagen beruhen. Bei vorliegender Planaufstellung sind dies die Belange, welche aus der teilweisen Zugehörigkeit des Geltungsbereichs zum FFH-Gebiet abzuleiten sind sowie diejenigen des Artenschutzes auf Grundlage von § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

## 4 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

### 4.1 Räumliche Lage

Die Barlachstadt Güstrow liegt zentral in Mecklenburg-Vorpommern, ca. 60 km östlich der Landeshauptstadt Schwerin und 40 km südlich von Rostock an der Nebel, einem Nebenfluss der Warnow.

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m (Luftlinie) nördlich des Stadtkerns der Barlachstadt Güstrow (Marktplatz). Direkt nördlich vom Planungsgebiet befindet sich die Nebel und in etwa 200 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich der Bahnhof. Östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich der Stadtgraben und die Parkanlage Rosengarten.

### 4.2 Planungsgrundlage

Die Planung erfolgt auf der Grundlage des Lage- und Höhenplans des Vermessungsbüros Wagner/Weinke Ingenieure, Gartenstraße 16, 18273 Güstrow, Lagebezug: ETRS 89 (UTM Zone 33N ohne führende Zonenzahl); Höhenbezug: HN 76 (Januar 2017, ergänzt durch Nachmessungen Oktober 2019).

Da die Stadtwerke Güstrow als Höhenbezugssystem nach wie vor HN 76 benutzen, wird in der Barlachstadt Güstrow aus Konformitätsgründen zu deren Leitungsbestand nicht das amtliche Höhenbezugssystem DHHN 92 bzw. DHHN 2016 verwandt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich Güstrow eine Differenz von ca. 15 cm zwischen den Höhen des Höhenbezugssystems HN 76 und des DHHN 92 (Deutsches Haupthöhennetz) besteht.

Alle Höhenangaben dieser Planung beziehen sich auf das Höhenbezugssystem HN 76.

### 4.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 77 Stahlhof ist in zwei Teilgeltungsbereiche unterteilt. Der Teilgeltungsbereich 1 des BP 77 umfasst den ursprünglichen Bebauungsplanbereich, der Teilgeltungsbereich 2 umfasst einen Bereich nördlich des Paradieswegs, in dem eine Lärmschutzwand errichtet werden soll (s.a. Abb. 4).

Der Teilgeltungsbereich 1 des BP 77 umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Güstrow:

- Flur 13: 5 teilweise (tw.), 6/1 tw., 6/2 tw., 7/1, 7/2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18/1, 18/2, 19/1, 19/2, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26/3, 26/4, 26/5, 27/1, 28, 29/4, 29/5.
- Flur 61: 1 tw.
- Flur 62: 1, 2, 3, 4, 5, 6.
- Flur 63: 53/1, 53/2.
- Flur 71: 69.

Der Teilgeltungsbereich 1 wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- Im Norden durch die Nebel,
- im Osten durch den Stadtgraben und den Rosengarten,
- im Süden durch die Bleicherstraße (B104), die Neue Wallstraße sowie die Straße „Pferdemarkt“,
- im Westen durch die Eisenbahnstraße.

Die Größe des Teilgeltungsbereichs 1 beträgt damit 6,05 ha.



## 5 Planungsrechtliche Situation

### 5.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

#### 5.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LREP M-V) aus dem Jahr 2005 wurde im Jahr 2016 (Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm vom 27.05.2016) fortgeschrieben.

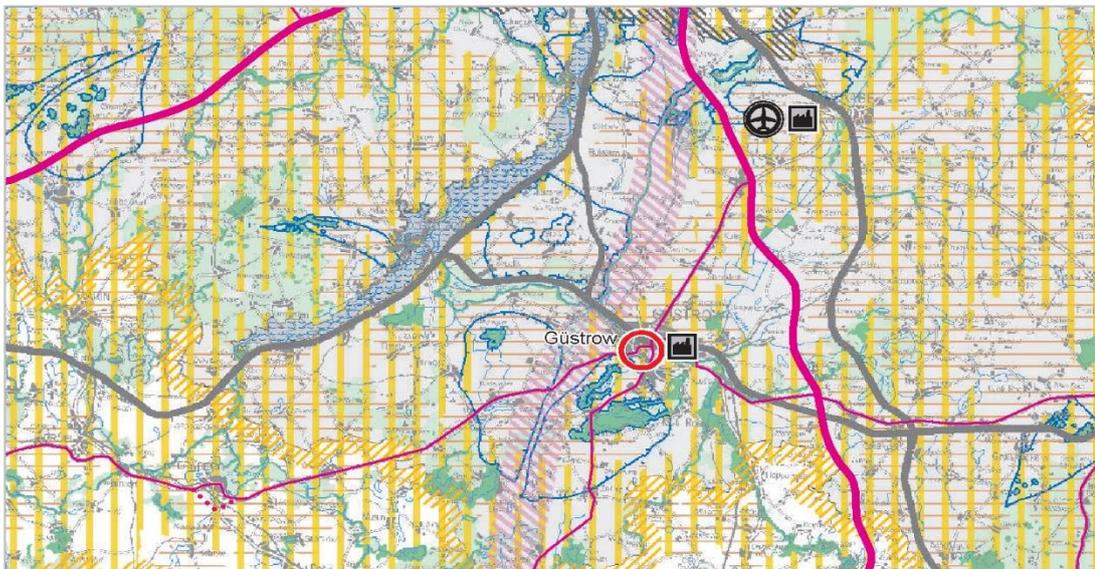


Abb. 5: Ausschnitt LREP 2016 zur Umgebung Barlachstadt Güstrow

Die Barlachstadt Güstrow nimmt in der Planungsregion Region Rostock laut **Ziel** (bei allen nachfolgend nicht als Ziel deklarierten Ziffern handelt es sich um Grundsätze der Raumordnung) Ziffer 3.2(3) die Funktion eines Mittelzentrums ein. Gemäß Ziffer 3.2(7) sollen Mittelzentren als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsorte gestärkt werden.

Gemäß Ziffer 4.1(3) sollen Konzepte zur Nachverdichtung, für Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

Gemäß **Ziel** Ziffer 4.1(5) sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich immissionsrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist, oder aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

Gemäß Ziffer 4.1(7) sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

Gemäß Ziffer 4.1(8) sind denkmalgeschützte Stadt- und Dorflagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude nach Möglichkeit zu erhalten und aufzuwerten. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmälern haben sich diesen anzupassen.

Im dem LREP M-V vorhergehenden Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2005 waren unter Ziffer 6.2.3(2) noch Ausbaumaßnahmen einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen der B 96 und der B 104 als wichtige Projekte benannt. Laut Abb. 24 im Anhang wurde eine Ortsumgehung von Güstrow als vordringlicher Bedarf eingestuft. In der Zwischenzeit wurden die Pläne für eine entsprechende Ortsumgehung gestrichen, das aktuelle LREP erwähnt o. g. Verkehrsprojekte nicht mehr. In der Folge der Entscheidung ist davon auszugehen, dass zunächst die heutige Trasse der B 104 im Stadtkern (der Geltungsbereich des BP 77 ist im westlichen Abschnitt der Bleicherstraße und im südlichen Abschnitt der Eisenbahnstraße tangiert) verbleibt.

### 5.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Barlachstadt Güstrow liegt in der Planungsregion Region Rostock und damit im Zuständigkeitsbereich des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R), welches in der Fassung der Bekanntmachung von 08.2011 vorliegt.

Folgende Ziele sind im RREP MM/R hinsichtlich Planungsgegenstand und Fläche des BP 77 von Relevanz:

#### Gesamträumliche Entwicklung

Die Barlachstadt Güstrow und damit auch das Planungsgebiet sind dem ländlichen Raum zugehörig. Der ländliche Raum soll nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP MM/R als Lebens- und Wirtschaftsraum mit seiner spezifischen Charakteristik weiterentwickelt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(2) sind die Mittel- und Grundzentren Entwicklungsschwerpunkte im ländlichen Raum und werden daher als Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis festgelegt. Diese Räume sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilträumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

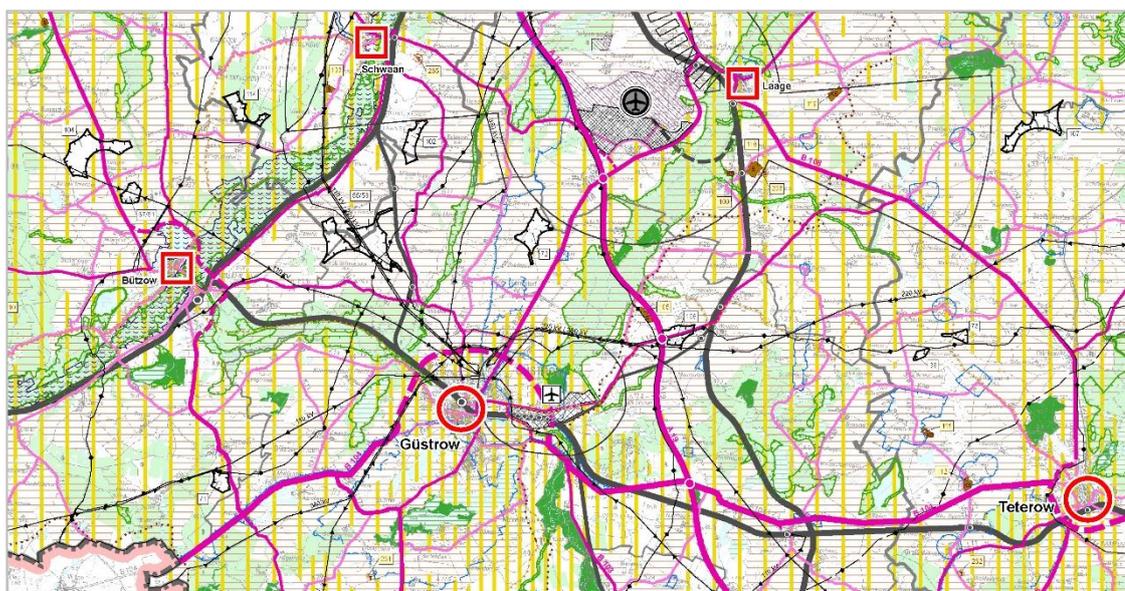


Abb. 6: Ausschnitt RREP MM/R 2011 zur Umgebung Barlachstadt Güstrow

#### Tourismusräume

Güstrow zählt nach Ziffer 3.1.3(3) und Karte 3.1.3 zu den Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes. Nach Ziffer 3.1.3(1) soll in den als Tourismusschwerpunkträume und als Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

Nach Ziffer 3.1.3(3) soll in den Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.

### **Siedlungsentwicklung**

Gemäß Ziffer 4.1(1) soll die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die zentralen Orte konzentriert werden.

Gemäß **Ziel** Ziffer 4.1(3) ist der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete grundsätzlich Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

### **Stadt- und Dorfentwicklung**

Gemäß Ziffer 4.2(2) sollen die historisch gewachsenen Alt- und Innenstädte durch städtebauliche und gebäudebezogene Aufwertungen in ihrer Erscheinung und substanziellen Qualität nachhaltig verbessert und gestärkt werden.

### **Infrastrukturentwicklung**

Gemäß Ziffer 6.1(1) ist, um auch künftig eine Grundversorgung mit Leistungen der Daseinsvorsorge in einem qualitativ und quantitativ ausreichenden Umfang sicherzustellen, diese auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

Gemäß Ziffer 6.1(3) sollen neben der Berücksichtigung der Bedürfnisse einer alternierenden Gesellschaft die Rahmenbedingungen für Familien-, Kinderfreundlichkeit, für Vereinbarkeit von Berufs-, Privat- und Familienleben sowie für die Chancengleichheit zwischen den Geschlechtern gezielt verbessert werden.

Das Amt für Raumordnung hat auf die eingereichte Planungsanzeige vom 27.05.2016 nachfolgend abgebildete Landesplanerische Stellungnahme abgegeben:

## Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock]

Stadtverwaltung Güstrow  
Stadtentwicklungsamt  
Abt. Stadtplanung

18271 Güstrow

Bearbeiter: Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

Fax 0381-331 89 470

e-mail:  
poststelle@afrr.mv-  
regierung.de

Stadtverwaltung Barlachstadt Güstrow  
GÜSTROW Stadtentwicklungsamt  
24. Juni 2016  
27. Juni 2016  
A.S.  
Zur Bearbeitung an: Zur Bearbeitung an:

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
610/612603-77/bre	27.05.2016	110-506.61-043/B 77	89463	22.06.2016

### Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V zur Teilung des Bebauungsplans Nr. 77 „Altstadt Nord“ der Stadt Güstrow, Landkreis Rostock

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Planungsanzeige der Stadt Güstrow vom 27.05.2016, eingegangen mit Schreiben des Landkreises Rostock vom 07.06.2016 (Posteingang 09.06.2016), mit Anlagen (Beschlusslage, Pläne)

#### 1. Planungsinhalt

Aufgrund unterschiedlicher Planungsstände soll der Bebauungsplans Nr. 77 „Altstadt Nord“ in die Teilbereiche (A) Stahlhof und (B) Paradiesweg geteilt sowie in getrennten Planverfahren (Revitalisierung einer Industriebrache bzw. Verkehrsverlagerung von der B 104 Bleicherstraße auf den Paradiesweg) fortgeführt werden, damit sich die Planungen nicht gegenseitig in ihrem Fortgang behindern.

Der Plangeltungsbereich betrug ursprünglich ca. 14,0 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 bislang als gemischte Baufläche (Teil A) bzw. Sonstiges Sondergebiet Freizeit sowie Grünfläche (Teil B) dargestellt.

#### 2. Erfordernisse der Raumordnung

Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

#### 3. Beurteilung

Die Teilung des Bebauungsplans Nr. 77 „Altstadt Nord“ und Fortführung in getrennten Planverfahren für die Teilbereiche A und B wird zur Kenntnis genommen.

Belange der Raumordnung stehen dem nicht entgegen.

Der Bebauungsplan Nr. 77 ist im Amt unter der Reg.-Nr. **2\_051/10** erfasst, die für den **Teil B Paradiesweg** weiterhin gültig bleibt. Der **Teil A Stahlhof** wird unter der neuen Reg.-Nr. **2\_065/16** erfasst.

*i.v. KMe*  
Schäde  
Amtsleiter

nachrichtlich:  
- Landkreis Rostock  
Amt 61  
Postfach 14 55  
18264 Güstrow

Abb. 7: Stellungnahme Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 22.06.2016

Auf die nach erfolgter Planungsänderung (MU statt WA bzw. SO) erneut eingereichte Planungsanzeige vom 26.03.2018, erging nachfolgend abgebildete Landesplanerische Stellungnahme:

**Amt für Raumordnung und Landesplanung  
REGION ROSTOCK**



[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock]

Stadtverwaltung Güstrow  
Stadtentwicklungsamt  
Abt. Stadtplanung

18271 Güstrow

L

Barlachstadt Güstrow  
Stadtentwicklungsamt  
12.05.2018  
08. Mai 2018  
A.S.  
Zur Bearbeitung an:

1 x Fr. Weber  
1 x G. 10  
hde

Bearbeiter: Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

Fax 0381-331 89 470

e-mail:  
poststelle@afrr.mv-  
regierung.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
610/612603-13	26.03.2018	110-506.61-043/77	89463	04.05.2018

**Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V zur Reaktivierung einer Industriebrache im Bebauungsplan Nr. 77 „Altstadt Nord - Teilbereich A - Stahlhof“ der Stadt Güstrow, Landkreis Rostock**

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Planungsanzeige der Stadt Güstrow vom 26.03.2018 (übergeben mit Schreiben des LK Rostock vom 12.04.2018, Posteingang 17.04.2018) mit Anlagen zur Beschlusslage

Die beabsichtigte Reaktivierung einer Industriebrache im Bebauungsplan Nr. 77 „Altstadt Nord - Teilbereich A - Stahlhof“ durch Anwendung der Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) entsprechend § 6a BauNVO anstelle der bisherigen Gebietskategorien Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel und Allgemeines Wohngebiet gemäß der §§ 11 bzw. 4 BauNVO wird zur Kenntnis genommen.

Belange der Raumordnung stehen dem nicht entgegen.

Unabhängig von meiner landesplanerischen Beurteilung möchte ich jedoch ausdrücklich darauf hinweisen, dass im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 2 BauNVO dieselben Nutzungsarten wie im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig sind (abgesehen von den Gartenbaubetrieben). Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im MU nur ausnahmsweise und großflächige Einzelhandelsbetriebe, d. h. Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>, gar nicht zulässig. Größere Einzelhandelsbetriebe sind nach wie vor nur in Sondergebieten und Kerngebieten zulässig (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

Betrachten Sie diesen Hinweis bitte auch als im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 03.04.2018 für die Planungsanzeige zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Einzelhandel Eisenbahnstraße“ geltend.

Der Bebauungsplan Nr. 77 „Altstadt Nord - Teilbereich A – Stahlhof“ ist im Amt unter der ROK-Nr. 2\_065/16 erfasst.

  
S ch ä d d e  
Amtsleiter

nachrichtlich:  
- Landkreis Rostock  
Amt 61  
Postfach 14 55  
18264 Güstrow

**Abb. 8: Stellungnahme Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 04.05.2018**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde nachfolgend abgebildete Landesplanerische Stellungnahme vom 18.06.2019 abgegeben.

## Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock]

Stadtverwaltung Güstrow  
Stadtentwicklungsamt  
Abt. Stadtplanung

18271 Güstrow

Bearbeiter: Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

Fax 0381-331 89 470

e-mail:  
[poststelle@afrr.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrr.mv-regierung.de)

Stadterhaltung  
GÜSTROW  
21. Juni 2019  
Barlachstadt Güstrow  
Stadtentwicklungsamt  
21. Juni 2019  
Zur Bearbeitung an:  
BAU  
zur Bearbeitung an

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
5110004-77A/AS	06.06.2019	110-506.61-043/B 77	89463	18.06.2019

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77  
„Altstadt Nord Teilbereich A – Stahlhof“ der Stadt Güstrow, Landkreis  
Rostock**

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:500 und Textteil (Entwurf, Stand: 17.04.2019)
- Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand: 17.04.2019)

### 1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Reaktivierung einer innerstädtischen Industriebrache („Stahlhof“) in exponierter zentraler Lage im unbeplanten Innenbereich als Wohn- und Dienstleistungsstandort durch die Ausweisung von urbanen Gebieten (MU) entsprechend § 6a BauNVO.

### 2. Beurteilungsgrundlagen

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77 „Altstadt Nord Teilbereich A – Stahlhof“ der Stadt Güstrow wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

### 3. Ergebnis der Prüfung

Nach Abwägung aller landesplanerischen Belange stehen dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77 „Altstadt Nord Teilbereich A – Stahlhof“ der Stadt Güstrow Belange der Raumordnung nicht entgegen.

Der Bebauungsplan Nr. 77 „Altstadt Nord Teilbereich A – Stahlhof“ ist im Amt unter der ROK-Nr. **2\_065/16** erfasst.

*S. Schädle*  
S ch ä d e  
Amtsleiter

Abb. 9: Stellungnahme Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 18.06.2019

### 5.1.3 Internationale und nationale Schutzgebiete, hier FFH-Gebiet DE 2239-30

Das FFH-Gebiet DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ umfasst eine Fläche von insgesamt 6.549 ha und erstreckt sich über die Landkreise Rostock und Mecklenburgische Seenplatte. In der Barlachstadt Güstrow und speziell auch im Plangebiet ist der Gewässerraum der Nebel Bestandteil dieses FFH-Gebiets.

Zur Abklärung, dass die Aufstellung des BP 77 mit den Zielen des FFH-Gebiets vereinbar ist, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine FFH-Vorprüfung (Stand 2016) von der Stadtverwaltung der Barlachstadt Güstrow durchgeführt.

Im Ergebnis der Vorprüfung steht, dass durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht in die bestehenden Habitatstrukturen der Nebel eingegriffen wird. Damit

kann davon ausgegangen werden, dass der Erhaltungszustand des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Die für den betroffenen Raum ausgewiesene Bedeutung für die Zielarten Otter (*Lutra lutra*) und Biber (*Castor fiber*) wird nicht erheblich beeinträchtigt, da die Verbundfunktion weiterhin besteht. Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt gegenüber dem zurückgebauten Gewerbebestandort in einem größeren Abstand zur Nebel. Eine Flächeninanspruchnahme und Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen, die nach Anhang I der FFH-Richtlinie zu schützen sind, erfolgt nicht.

#### 5.1.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich eine Reihe von Gebäuden, welche dem Denkmalschutz unterliegen. Dies sind die Gebäude Grabenstraße 11, 12, 13, 14, 15 und 16 sowie die Gebäude Eisenbahnstraße 16 (Kino), 17 und 18.

Im Teilgeltungsbereich 1 des BP 77 sind Bodendenkmale bekannt (s.a. nachfolgende Abb. 10).



**Abb. 10: Abgrenzung Bodendenkmalbereich**

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin. (Hinweis 1)

### 5.1.5 Trinkwasserschutzzone, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III der Trinkwasserschutzzone „Warnow-Rostock“ mit der Nummer: MV\_WSG\_1938\_08.

Zum Schutz des Grundwassers sind Maßnahmen, die nachteilig auf das Gewässer einwirken, auszuschließen. (Hinweis 6)

### 5.1.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile

Im Geltungsbereich stehen eine Anzahl an Bäumen, die dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V unterliegen (Stammumfang von  $\geq 100$  cm, gemessen in 1,30 m Höhe, Hinweis 7).

Die Platanen entlang der Bleicherstraße unterliegen fast ausschließlich dem gesetzlichen Biotopschutz, dazu kommen einzelne Bäume in den übrigen Bereichen des Stadtgrabens und im Uferbereich der Nebel.

Darüber hinaus bestehen im Geltungsbereich keine geschützten Landschaftsbestandteile. Geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V bestehen ebenfalls nicht.

### 5.1.7 Artenschutzrechtliche Belange

Bereits im Vorfeld der Planaufstellung, im Zusammenhang mit dem Abriss der Gebäude des ehemaligen Stahlhofes, wurde zur Abklärung betroffener artenschutzrechtlicher Belange eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudebestandes und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2014) durch das Gutachterbüro Martin Bauer (Grevesmühlen) erstellt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen infolge der angrenzenden Siedlungsbebauung sowie vormaliger industriell-gewerblicher Nutzung (Stahlhof) und der damit einhergehenden anthropogenen Beeinflussung sowie bei Berücksichtigung einer Bauzeitenbeschränkung, erfolgt eine negative Potenzialabschätzung für die prüfungsrelevanten Tierarten. So ist bei Berücksichtigung einer adäquaten Bauzeitenregelung (flächige Beseitigung von Vegetation oder mögliche Gehölzrodungen außerhalb der Brut-saison, mögliche Abrissarbeiten außerhalb des Besatzungszeitraumes von Fledermäusen) eine erhebliche Beeinträchtigung von besonders und streng geschützten (Vogel-) Arten und Fledermäusen auszuschließen. Vorstehende Maßnahmen fanden bei den anschließend durchgeführten Arbeiten zur Abriss- und Baufeldberäumung Berücksichtigung, so dass die Artenschutzrechtlichen Anforderungen gewahrt wurden.

Des Weiteren wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Wagner Planungsgesellschaft, 11.2018) für den in Aufstellung befindlichen BP 77A erstellt. Wesentlicher Untersuchungsgegenstand war es hier, anhand einer Potenzialanalyse aufzuzeigen, inwieweit die aktuell bestehenden Biotopstrukturen (einschließlich Baumbestand) im Plangebiet und in relevantem Umfeld Anhaltspunkte für ein Vorkommen besonders geschützter Arten geben. Vorliegende Informationen zu Artenvorkommen aus o. g. Begutachtung im Vorfeld der Abbrucharbeiten sowie der durchgeführten Verträglichkeitsvorprüfung zum FFH-Gebiet DE 2239-301 sind in den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ebenfalls eingeflossen.

Im Ergebnis der Begutachtung steht, dass aufgrund der bestehenden Vorbelastungen infolge der angrenzenden Siedlungsbebauung, der früheren Gewerbenutzung (Stahlhof) und der damit einhergehenden anthropogenen Beeinflussungen sowie bei Berücksichtigung einer Bauzeitenbeschränkung eine negative Potenzialabschätzung für die Mehrzahl der prüfungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten erfolgen kann. Zudem erfolgt keine erhebliche Veränderung an den vorhandenen Gewässerstrukturen sowie an den Uferbereichen. Daher werden auch die prüfungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten, die diese Strukturen als Habitat nutzen, nicht erheblich beeinträchtigt. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Unter ~~Punkt 6.2.11~~ Hinweis 8 sind die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz, insbesondere die erforderlichen Bauzeitenbeschränkungen dargestellt und erläutert.

### 5.1.8 Gewässer- und Hochwasserschutz

Der Fluss Nebel stellt ein Gewässer 1. Ordnung gemäß § 48 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWaG) M-V dar. Damit obliegt dessen Unterhaltung gemäß § 63 LWaG M-V dem Land Mecklenburg-Vorpommern. Der Stadtgraben stellt ein Gewässer 2. Ordnung dar; seine Unterhaltung obliegt entsprechend dem zuständigen Unterhaltungsverband.

Das Bemessungshochwasser HQT100, also der Wasserstand für ein hundertjähriges Hochwasserereignis, beträgt für den Flusslauf der Nebel 6,09 m über HN 76. Der Pegelnullpunkt der Nebel beträgt 4,60 m über HN. Aufgrund fehlender hydrologischer Daten zum Stadtgraben wird in Anbetracht der räumlichen Nähe zur Nebel hilfsweise davon ausgegangen, dass der Wasserstand im Bereich des Planvorhabens mit dem der Nebel annähernd übereinstimmt und dementsprechend identische Werte angenommen werden können.

Aufgrund der bestehenden Geländehöhe der bebaubaren Flächen von minimal 6,90 m über HN ist auch beim Eintreten vorgenannten Bemessungshochwassers gesichert, dass es nicht zu Überschwemmungen kommt. Lediglich der optional geplante Fuß- und Radweg im Bereich des Grünzugs südlich der Nebel und westlich des Stadtgrabens kann aufgrund dessen geplanter Höhenlage von ca. 1,0 m unterhalb der Baugebiete bei Eintreten extremer Hochwasserereignisse im Bereich des Bemessungshochwassers temporär überflutet werden.

Entsprechend der nachfolgenden Darstellung besteht für den Bereich der Nebel im Plangebiet keine signifikante Hochwasserrisikogefährdung.

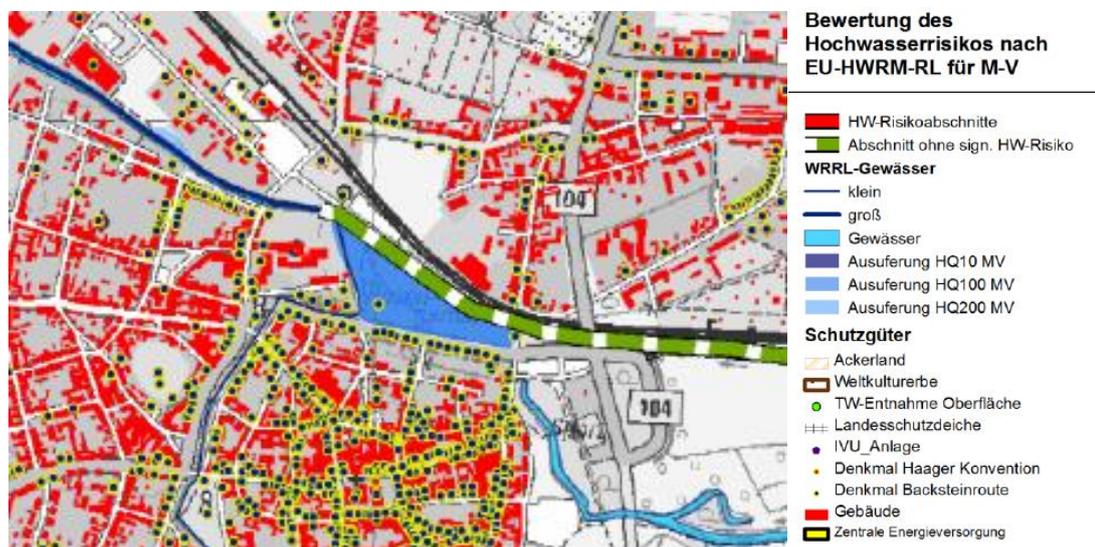


Abb. 11: Bewertung d. Hochwasserrisikos für die Nebel;

Quelle: Ergänzung des Berichtes zur vorläufigen Bewertung des Hochwasserrisikos der Binnengewässer nach EU-HWRM-RL in Mecklenburg-Vorpommern, Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, 2013

## 5.2 Städtebauliche Planungen der Stadt

### 5.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Barlachstadt Güstrow ist seit September 1999 wirksam. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan

zu entwickeln. Ausgehend von den Rahmenbedingungen und der Bedeutung der Barlachstadt im Land Mecklenburg-Vorpommern formuliert der Flächennutzungsplan folgende grundsätzliche Zielsetzungen für die Stadtentwicklung:

- Die expansive Flächeninanspruchnahme ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken, da Grund und Boden nicht vermehrbar sind. Vorrang hat eine intensive Nutzung, d.h. Erneuerung und Verdichtung der innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegenden Flächen.
- Die Entwicklung zum Mittelzentrum muss sich vor allem in der Handels-, Dienstleistungs-, Versorgungs- und Gewerbestruktur des Stadtzentrums - Altstadt und den angrenzenden Innenstadtlagen - widerspiegeln.

Der Flächennutzungsplan stellt die nördlich der Grabenstraße liegende Fläche als gemischte Baufläche dar mit der Kennzeichnung als Fläche für öffentliche Verwaltung, Gemeinbedarfsfläche, kulturellen Zwecken dienende Gebäude sowie Einrichtungen und Flächen für den ruhenden Verkehr. Südlich der Grabenstraße erfolgte eine bestandsorientierte Darstellung als Wohnbaufläche.

Die Fläche des Teilgeltungsbereichs 2 des BP 77 ist teilweise als Sondergebiet Freizeit und teilweise als Grünfläche dargestellt.

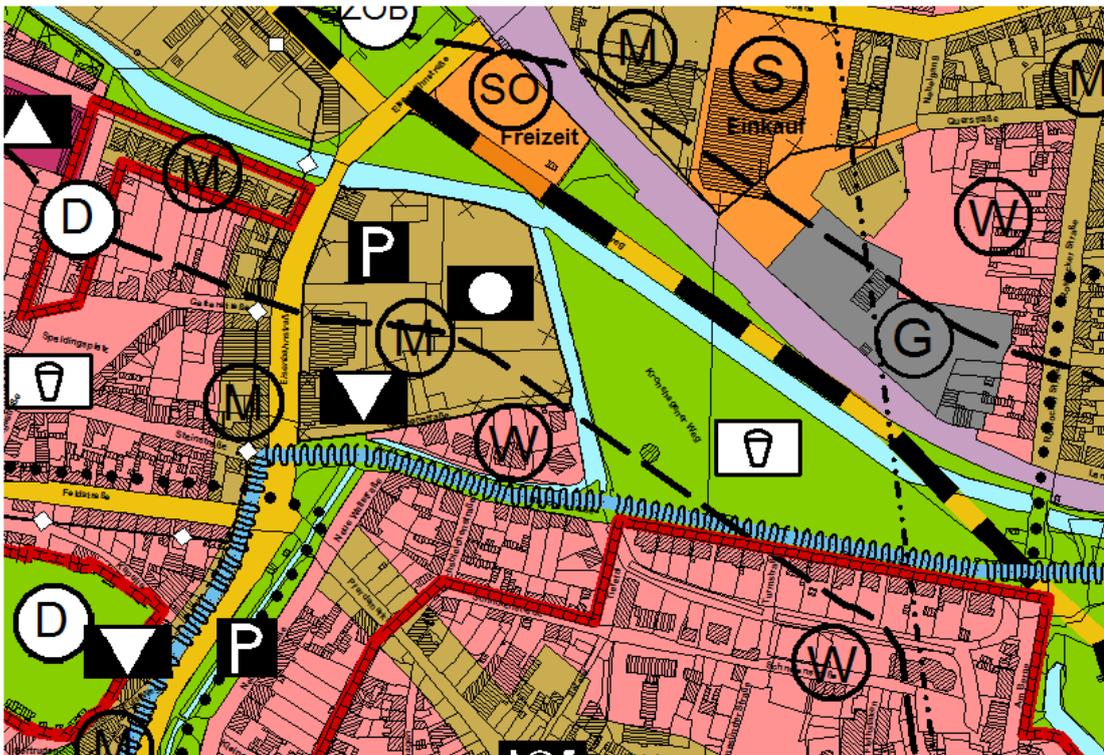


Abb. 12: Ausschnitt FNP mit Umgebung des Plangebiets

Für den Teilgeltungsbereich 1 des BP 77 folgt die vorliegende Planaufstellung den Vorgaben der Flächennutzungsplanung weitgehend, allerdings ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans hinsichtlich des Bereichs südlich der Grabenstraße geboten. Gleiches gilt für den Teilgeltungsbereich 2 BP 77. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB kann dies im Rahmen einer Berichtigung ohne förmliches Verfahren erfolgen.

Darüber hinaus hat die Stadtvertretung am 23.03.2017 die Neuaufstellung des FNP beschlossen.

### 5.2.2 Rahmenplan Altstadt

Die Rahmenplanfortschreibung und das Integrierte Handlungskonzept Altstadt Güstrow aus dem Jahr 2013 weisen außerhalb der Altstadt den Handlungsschwerpunkt

„Erweiterungsgebiet Altstadt Nord“ aus. Das „Erweiterungsgebiet Altstadt-Nord“ grenzt nördlich an das Sanierungsgebiet Altstadt und nordwestlich an das Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt. Es umfasst den Rosengarten mit angrenzenden Bereichen, das ehemalige Stahlhofgelände und den Bereich zwischen Paradiesweg und Gleisanlagen.

Das zwischen Altstadt und Bahnhof gelegene Gebiet ist von erheblicher Bedeutung für die künftige Entwicklung der Altstadt. Entsprechend soll für diesen Bereich ein zukunftsfähiges Nutzungskonzept entwickelt werden, welches gleichzeitig die Verknüpfung zum Sanierungsgebiet Altstadt herstellt. Ein Schwerpunkt der Rahmenplanung bildet hier das Projekt der Verlegung des Durchgangsverkehrs von der Bleicherstraße auf eine nördlicher gelegene Trasse sowie der Umbau der Bleicherstraße zu einer Anliegerstraße. Dies ist u. a. Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 77 Altstadt Nord Teilbereich B – Paradiesweg.

### 5.2.3 Einzelhandelskonzept für die Barlachstadt Güstrow

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (Endbericht: 4. Juli 2016) formuliert für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung des Stahlhofgeländes nachstehende Leitlinien:

- Realisierung einer Nutzungsmischung aus Arbeiten (Dienstleistungsarbeitsplätze, ggf. nicht störendes Handwerk), Wohnen sowie nachgeordnet Einzelhandel.
- Realisierung einer die Innenstadt ergänzenden Einzelhandelsnutzung.
- Kritische Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen Einzelhandelsnutzung (u.a. Pkw-Aufkommen und Flächenbedarf sowie städtebauliche Gestaltung insbesondere bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten) und angestrebter Wohnnutzung.
- Keine Ansiedlung von Sortimenten, die bereits jetzt vorrangig in der Innenstadt/Hauptgeschäftslage angeboten werden und dort eine hohe Zentralität erreichen (die meisten innenstadtrelevanten Sortimente, insbesondere Bekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck).
- Ansiedlung von Sortimenten, die bisher in der Innenstadt aufgrund der dort gegebenen Flächenverfügbarkeit und Flächenzuschnitte nicht angeboten werden können (Innenstadtergänzungsfunktion im Fokus).

Auf Grundlage vorstehender Leitlinien hatte die Stadtvertretung auf ihrer Sitzung am 12.02.2015 beschlossen, dass die Verkaufsfläche auf dem Gelände des Stahlhofs auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche und zudem auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, neue Medien/Unterhaltungselektronik, Kleinmöbel einschließlich Einrichtungszubehör, Sportartikel und Sportbekleidung sowie Sanitätswaren festzuschreiben.

Infolge der inzwischen eingeleiteten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Einzelhandel Eisenbahnstraße“ direkt gegenüber des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 77 und der mit dieser Aufstellung verfolgten Zielstellung, hier bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für den Einzelhandel zu schaffen, ist der noch bestehende Bedarf an zentrumsnaher Einzelhandelsfläche abgedeckt. Daher ist es nun Zielsetzung, im Bereich des Stahlhofs Einzelhandel nur mit stark begrenzter Verkaufsfläche und nur im neu zu bebauenden Bereich an der Eisenbahnstraße im Erdgeschoss und nur betreffend weniger nicht in Konkurrenz zur Einzelhandelsstruktur der Altstadt stehender Sortimente (Neue Medien und Unterhaltungselektronik, Kleinmöbel inklusive Einrichtungszubehör, Sportartikel inklusive Sportbekleidung sowie Sanitätswaren) zuzulassen.

Die Bebauungsplanung berücksichtigt die Vorgaben der vorgenannten Beschlussfassungen zur Einzelhandelsentwicklung.

Darüber hinaus hat die Stadtvertretung am 15.02.2018 beschlossen, das Stahlhofgelände als Urbanes Gebiet (MU) festzusetzen.

## 6 Bestandssituation

### 6.1 Topographie

Die Topographie des Standortes zeigt insgesamt ein weitestgehend ebenes Gelände-profil mit Höhen zwischen 7,00 m und 8,50 m über HN 76. Lediglich die Bereiche der Nebel und zum Stadtgraben fallen auf bis zu ca. 4,00 m über HN 76 ab.

### 6.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Bei dem Teilgeltungsbereich 1 handelt es sich um eine ehemalige überwiegend industri-riell genutzte Fläche. Inzwischen ist der aus der Nutzung gefallene, ehemals industri-ell-gewerblich genutzte Bereich zwischen Eisenbahnstraße, Nebel, Stadtgraben und Grabenstraße vollständig beräumt. Es handelt sich nunmehr um eine ca. 2,3 ha große, innerstädtische Brachfläche, welche den weitaus größten Teil des Geltungsbereichs einnimmt und für eine Nachnutzung zur Verfügung steht. Die vorhandene und zu er-haltende Bebauung befindet sich straßenbegleitend zu der Straße Eisenbahnstraße bzw. zwischen Graben- und Bleicherstraße. Folgende Gebäude sind im Plangebiet vorhanden und werden in die Planung integriert:

#### **Eisenbahnstraße 14: Reichsbahngebäude**

Das Gebäude wurde 1923 als Bürogebäude der Van Tongelschen Stahlwerke GmbH Güstrow errichtet. In den 30er Jahren wurde das Gebäude zum Reichsbahnamt um-genutzt. Nach Renovierung zu Anfang der 1990-iger Jahre und anschließender Nut-zung als Bankfiliale, steht das Gebäude seit gut 15 Jahren leer. Es ist stark sanierungs-bedürftig und bedarf voraussichtlich einer Nachgründung. Entsprechend steht es für eine Nachnutzung zur Verfügung.

#### **Eisenbahnstraße 16: Kino**

In der Eisenbahnstraße 16 befindet sich das in Betrieb befindliche private Kino „Cine-star/Schauburg Filmopalast“. Dieses unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde im Stil der Entstehungszeit, den 50-iger Jahren, aufwendig renoviert und mit moderner Kinotechnik ausgestattet.

#### **Eisenbahnstraße 17**

Das Mehrfamilienhaus stammt aus dem 3. Quartal des 19. Jahrhunderts. Es handelt sich um ein traufständiges, teilweise zwei- bzw. dreigeschossiges Wohngebäude mit Putzfassade mit 5 Wohneinheiten. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, ist aber leer stehend und stark sanierungsbedürftig.

#### **Eisenbahnstraße 18**

Die ehemalige Poliklinik, ebenfalls Einzeldenkmal, wurde mit großem Aufwand durch private Eigentümer saniert und zu einem modernen Ärzte-, Geschäfts- und Bürohaus umgenutzt.

#### **Grabenstraße 11, 12, 13, 14, 15 und 16**

Im Bereich südlich der Grabenstraße bis zur Bleicherstraße befinden sich mehrere große gründerzeitliche, denkmalgeschützte Villen in privatem Eigentum. Einige Ge-bäude wurden bereits saniert und werden als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt.

Die zum Geltungsbereich gehörenden Straßenräume von Bleicher-, Eisenbahn- und Grabenstraße sind fast vollflächig versiegelt; lediglich zwischen Stadtgraben und dem Denkmal Fuchs und Igel besteht eine größere Grünfläche. Bleicher- und Eisenbahn-straße sind in Teilabschnitten von großkronigen Laubbäumen gesäumt.

Die Uferbereiche zur Nebel und zum Stadtgraben hin sind mit vielfältiger Vegetation in Form von Einzelbäumen, Baumgruppen und Strauchwerken in naturnaher Ausprägung belegt.

Im Teilgeltungsbereich 2 sind begleitend zu den Bahngleisen Büsche und mit Einzelbäume vorherrschend. Der Zufahrtbereich führt über einen mit Betonplatten befestigten öffentlichen Parkplatz.

### 6.3 Biotopstrukturen und Vegetation

Als Grundlage zur hinreichenden Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange bei der Planaufstellung im allgemeinen und im speziellen als Grundlage zur Begutachtung ggf. bestehender artenschutzrechtlicher Belange sowie der Belange des Baumschutzes nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V, des Alleenschutzes (§ 19) sowie des Biotopschutzes (§ 20) erfolgte eine Bestandserhebung der im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen sowie des Baum- und sonstigen Vegetationsbestands.

Aufbauend auf der Bestandserfassung vor Ort vom 05.11.2018 sowie den Aussagen der Biotopkartierung des Kartenportals Umwelt (Abruf 11/2018) wird das Plangebiet von folgenden Biotoptypen charakterisiert (siehe auch nachfolgende Abb. 11)

1. Älterer Einzelbaum (2.7.1 – BBA), geschützt nach §18 NatSchAG M-V
2. Jüngerer Einzelbaum (2.7.2 – BBJ)
3. Geschädigter Fluss (4.2.3 – FFG)
4. Graben mit intensiver Instandhaltung (4.5.2 - FGB)
5. Schilf-und Landröhricht (6.2.2 – VRL)
6. Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (13.1.1 – PWX), geschützt nach § 18 NatSchAG M-V
7. Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (13.2.1 - PHX)
8. Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (13.2.3 – PHZ)
9. Artenreicher Zierrasen (13.3.1 – PEG)
10. Artenarmer Zierrasen (13.3.2 – PEG)
11. Artenarmer Zierrasen (13.3.2 – PEG) mit Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY – 13.2.2)
12. Beet/Rabatte (PEB – 13.3.3)
13. Ziergarten (PGH – 13.8.4)
14. Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF – 14.7.5)
15. Straße (OVL – 14.7.5)
16. Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP – 14.7.8)
17. Brache der Verkehrs- und Industriefläche (OBV – 14.11.3) mit ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU – 10.1.3)



**LEGENDE BIOTOPTYPEN**

- 2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (B)
- 2.7 Einzelbaum und Baumgruppe (BB)
  - 2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
  - 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 4. Fließgewässer (F)
  - 4.2 Fluss (FT)
    - 4.2.3 Geschädigter Fluss (FFG)
- 4.5 Graben (FG)
  - 4.5.2 Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB)
- 6. Waldfreie Biotop der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe (V)
  - 6.2 Großseggenried (VR)
    - 6.2.2 Schilf-Landröhricht (VRL)
- 13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)
  - 13.1 Gehölzfläche des Siedlungsbereiches (PW)
    - 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) (§18)
    - 13.2 Siedlungshecke / hecke (PH)
      - 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (PHX)
      - 13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)
  - 13.3. Freifläche des Siedlungsbereich (PE)
    - 13.3.1 Artenreicher Zierrasen (PEG)
    - 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
      - 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER) mit Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)
    - 13.3.3 Beet/Rabatte (PEB)
- 13.8 Hausgarten (PG)
  - 13.8.4 Ziergarten (PGZ)
- 14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)
  - 14.7 Verkehrsfläche (OV)
    - 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)
    - 14.7.5 Straße (OVL)
    - 14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)
  - 14.11 Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete (OB)
    - 14.11.3 Brache der Verkehrs- und Industriefläche (OBV) mit Ruderalen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

**Abb. 13: Biotopstrukturen, Baum- und sonstiger Vegetationsbestand**



**Abb. 14: Brachfläche des ehemaligen Stahlhofes aus süd-östlicher Betrachtung**

Primär wird der Teilgeltungsbereich 1 von der Brachfläche des ehemaligen Stahlhofes im nördlichen Bereich geprägt. Dort hat sich durch das Brachfallen eine ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU – 10.1.3) ausgebildet (siehe Abb. 13). Diese Fläche wird vor allem stark von Beifuß, Rainfarn und Goldrute besiedelt.



**Abb. 15: Baumreihe entlang der Bleicherstraße, Schutz nach § 18 NatSchAG M-V**

Jüngere und ältere Bäume (2.7.1 – BBA und 2.7.2 – BBJ) sind im Bereich der Bleicherstraße (südlich) und entlang des östlich verlaufenden Grabens (4.5.2 - FGB) sowie entlang des Flusses Nebel (4.2.3 – FFG) im nördlichen Bereich vorzufinden. Entlang der Bleicherstraße bilden die Platanen eine Baumreihe. Diese Bäume unterliegen fast ausschließlich dem gesetzlich geschützten Biotopschutz (§ 18 NatSchAG M-V, Stammumfang von  $\geq 100$  cm, gemessen in 1,30 m, siehe Abb. 13).

Begrenzt wird der Teilgeltungsbereich 1 im Süden durch die Bleicherstraße (OVL – 14.7.5), zu der parallel zu beiden Seiten ein befestigter Fuß und Radweg (OVF – 14.7.5) verläuft, im Westen durch die Eisenbahnstraße (OVL – 14.7.5), im Norden durch den Fluss Nebel (4.2.3 – FFG, siehe Abb. 10) und im Osten durch den Stadtgraben (4.5.2 - FGB) sowie artenarmen Zierrasenbestand (13.3.1 – PEG). Im Bereich der Brachfläche haben sich neben der ruderalen Staudenflur in einigen Randbereichen Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten (13.2.1 – PHX) sowie Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (13.1.1 – PWX) entwickelt.

Zusammenfassend ist der Teilgeltungsbereich 1 stark von Biotoptypen des Siedlungsbereiches geprägt. Viele dieser Biotoptypen sind durch einen starken Versiegelungsgrad dominiert, gerade auch in den Vorgartenbereichen (PGH – 13.8.4) der Bestandsgebäude. So sind hier die Freiflächen in großen Teilen durch Parkplätze, Wegeverbindungen oder artenarmen Zierrasen in Anspruch genommen.



Abb. 16: Fluss Nebel auf Höhe des Plangebiets in östlicher Blickrichtung

## **6.4 Verkehrserschließung**

### **6.4.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet ist über die Bundesstraße B 104 mit der Bleicherstraße und der Lindenstraße an das überörtliche Verkehrsnetz und über die Eisenbahnstraße an das innerstädtische Verkehrsnetz angeschlossen. Diese Straßen gehören zum Vorrangstraßennetz der Barlachstadt. Alle drei Straßen weisen Verkehrsbelastungen an Werktagen von 9.000 bis 11.000 Kfz/ Tag auf.

Eine interne Erschließung im Teilgeltungsbereich 1 besteht derzeit nur im Bereich der Grabenstraße; in Verlängerung dieser verläuft am östlichen Rand des Geltungsbereiches eine Brücke für Fußgänger zum Überqueren des Stadtgrabens in Richtung Rosengarten.

Der Teilgeltungsbereich 2 ist über die Straße Paradiesweg erschlossen.

### **6.4.2 ÖPNV**

Der Teilgeltungsbereich 1 ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über beidseitige Haltestellen in der Eisenbahnstraße direkt angebunden.

Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB), auch mit Umsteigepunkt zur Bahn, befindet sich fußläufig in einer Entfernung von etwa 200 m im Vorbereich des Güstrower Bahnhofs. Hier besteht eine sehr gute Anbindung an den Schienenverkehr, insbesondere da sich am Bahnhof Güstrow die Strecken Rostock-Berlin und Hamburg-Stettin kreuzen.

## **6.5 Ver- und Entsorgung**

Die Barlachstadt Güstrow verfügt über ausreichend Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser, Abwasser und Elektrizität. Die bestehenden Kapazitäten der Leitungssysteme und Aufbereitungs- bzw. Kläranlagen sind insgesamt hinreichend, um auch noch zusätzliche Bedarfe in begrenztem Umfang abdecken zu können.

### **6.5.1 Abwasser**

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den städtischen Abwasserbetrieb, für den die Stadtwerke Güstrow als Betriebsführer fungieren. Es verläuft ein Hauptabwasser-sammler entlang der Eisenbahnstraße, an den das Plangebiet angebunden werden kann.

### **6.5.2 Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung wird ebenfalls von den Stadtwerken Güstrow wahrgenommen. Es besteht eine Hauptversorgungsleitung des öffentlichen Leitungsnetzes entlang der Eisenbahnstraße, an welche angeschlossen werden kann.

### **6.5.3 Löschwasser**

Für die ausreichende Löschwasserbereitstellung werden für das Plangebiet im Rahmen der Erschließungsplan die notwendigen Voraussetzungen geschaffen.

### **6.5.4 Elektrizität**

Die Stromversorgung am Standort Stahlhof wird gleichsam von den Stadtwerken Güstrow sichergestellt. Entlang der Eisenbahnstraße und der Grabenstraße befinden sich

Versorgungsleitungen, an denen mit zusätzlichen Hausanschlüssen angebunden werden kann. Auf dem Gelände des Teilgeltungsbereichs 1 befinden sich derzeit 2 Trafostationen, die vor Umsetzung der Planung zurückgebaut werden müssen.

#### **6.5.5 Gas**

Die Gasversorgung wird von den Stadtwerken Güstrow sichergestellt. Es befinden sich entlang der Eisenbahnstraße und der Grabenstraße entsprechende Versorgungsleitungen, welche zum Anschluss des neuen Baugebiets genutzt werden können.

#### **6.5.6 Telekommunikation**

In Eisenbahn- und Grabenstraße bestehen Leitungen der Telekommunikation, an welche angeschlossen werden kann.

#### **6.5.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Rostock den seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen. Die Erschließungsanlagen der äußeren Verkehrsanbindung sind hinreichend dimensioniert, um eine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

### **6.6 Immissionsschutz**

#### **6.6.1 Ausgangssituation**

Die erheblichen Verkehrsbelegungen auf der B 104 Bleicherstraße/Lindenstraße sowie auf der Eisenbahnstraße an der südlichen bzw. westlichen Grenze des Plangebiets führen zu entsprechend hohen Verkehrsbelastungen an den entsprechenden Rändern des geplanten Baugebiets. Dazu kommen Immissionen durch Freizeitlärm, hier ist insbesondere das Kino anzuführen, bzw. gewerbliche Nutzungen im näheren Umfeld.

Eine weitere Schallimmissionsquelle stellt die Bahnstrecke nordöstlich des Plangebiets dar. Aufgrund der erhöhten Lage des Bahndamms, des bisher schon erheblichen Aufkommens an nächtlichem Güterverkehr und einer prognostizierten weiteren Zunahme bis 2025 sind hier beachtliche Lärmeinwirkungen zu erwarten.

Darüber hinaus sind aus der beabsichtigten Planung die Emittenten Parkhaus, weitere gewerbliche Nutzungen und das Blockheizkraftwerk (BHKW) zu berücksichtigen.

Vorstehende bestehende bzw. potenzielle Lärmquellen erforderten entsprechend eine vertiefende schalltechnische Betrachtung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **6.6.2 Schalltechnische Untersuchung**

Zur Abklärung der gegebenen, schalltechnischen Ausgangssituation, deren Auswirkungen auf die geplante Quartiersentwicklung sowie als fachliche Grundlage für die bauleitplanerische Konfliktbewältigung, wurde ein Fachbüro mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Erste Ergebnisse lagen im Mai 2017 vor.

Im Verlauf des Planverfahrens führten die Beschlüsse vom 15.02.2018 zur Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) sowie zum Wegfall des großflächigen Einzelhandels zu einer Modifizierung der Planung und damit auch zu einer Veränderung der Rahmenbedingungen für die schalltechnische Untersuchung:

- Statt des Parkhauses mit 270 Stellplätzen auf drei Ebenen und einer Unterlagerung mit großflächigem Einzelhandel (1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird nunmehr ein Gebäudekomplex vorgesehen, der in der Sockelzone die gesamte Fläche überbaut, während sich die Bebauung in den Obergeschossen auf die Ränder beschränkt und

um einen erhöhten Innenhof gruppiert und mit einem Parkdeck für 110 Stellplätze auf zwei Ebenen unterbaut ist.

- Durch die Ausweisung von urbanen Gebieten statt der zunächst vorgesehenen Ausweisung als allgemeine Wohngebiete erhöhen sich für Gewerbegeräusche die nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) Tag/Nacht auf 63/45 dB(A) Tag/Nacht sowie die für Verkehrslärm relevanten Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55/45 dB(A) Tag/Nacht auf 60/50 dB(A) Tag/Nacht.
- Die schalltechnische Untersuchung aus 2018 hatte ergeben, dass insbesondere Schienenverkehrsgeräusche der nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse zu einer erheblichen Verlärmung des Plangebietes im Nachtzeitraum führen.
- Ein Antrag des Schallgutachters vom 06.12.2018 auf Überprüfung der Zugzahlen und Zuggeschwindigkeiten bei der DB AG hat ergeben, dass sich im Zusammenhang mit der Umstellung des Prognosehorizontes von 2025 auf 2030 die Schienenverkehrskennwerte wesentlich geändert haben. Die für den Prognosehorizont 2030 durch die DB AG mit Datum vom 04.03.2019 übersandten Verkehrszahlen weichen erheblich, in Richtung geringerer Werte, von den ursprünglich für das Planjahr 2025 übermittelten Werten ab. Aufgrund der deutlich verringerten Bahnlärmimmission im Nachtzeitraum war eine Neubewertung der Verkehrsgeräuschimmission innerhalb des Plangebietes erforderlich. Ein diesbezüglicher Fachbeitrag wurde durch den Schallgutachter in 04/2019 erstellt.
- Aufgrund weitergehender Planänderungen, insbesondere hinsichtlich der Änderung der Gebietskategorie der straßenfernen Bauflächen von MU auf WA und der damit in Zusammenhang stehenden Lärmschutzmaßnahmen war eine erneute Änderung des schalltechnischen Fachbeitrags erforderlich. Gleichzeitig sollten die Ergebnisse der Fachbeiträge aus 2018 und 2019 im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung aufbereitet und in einem abschließenden Fachbeitrag zusammengeführt werden.
- Der Schallgutachter wurde diesbezüglich mit der Erstellung des Fachbeitrages beauftragt, der mit Stand 12/2019 nunmehr vorliegt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden folgende Emissionsquellen berücksichtigt:

- Q 1- Straßenverkehr (B 104 Bleicherstraße, Eisenbahnstraße, Paradiesweg, Parkplatz Paradiesweg und Grabenstraße in ihrer jetzigen Klassifizierung bis zum Planjahr 2030 sowie die Planstraße),
- Q 2- Schienenverkehr bis zum Planjahr 2030,
- Q 3- Vorbelastung Gewerbelärm (Kino),
- Q 4- Zusatzbelastung Parkhaus,
- Q 5- Zusatzbelastung BHKW,
- Q 6- Kinoerweiterung.

Auf der Basis dieser Immissionsquellen wurde eine flächenhafte Immissionsermittlung ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung erstellt.

### **Straßenverkehr**

Maßgeblich immissionsbestimmend für Straßenverkehrsgeräusche innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sind die am südlichen B-Plan-Rand verlaufende Bleicherstraße und die am westlichen B-Plan-Rand verlaufende Eisenbahnstraße.

Für Straßenverkehrsgeräusche liegt das Konfliktpotential des Tagzeitraumes über dem des Nachtzeitraumes.

Im Bereich der ersten straßennahen Baureihe an der Bleicherstraße (MU 6a) werden am vorhandenen Gebäudebestand Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte für Mischbauflächen, die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auch für urbane Bauflächen angenommen wurden, werden tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Im Bereich des Gebäudebestandes an der Eisenbahnstraße werden Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht. Die für urbane Bauflächen angenommenen Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden hier um bis zu 11 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts überschritten. Im Tagzeitraum wird partiell der untere Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) erreicht bzw. um 1 dB(A) überschritten.

Innerhalb der Wohnbauflächen WA 1 und WA 2 werden die Orientierungswerte bei ausschließlicher Betrachtung des Straßenverkehrs tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten.

### **Schienenverkehr**

Maßgebender Beurteilungszeitraum zur Beurteilung des Schienenverkehrslärms ist der Nachtzeitraum. Während im Tagzeitraum innerhalb des Plangebietes keine Schienenverkehrsgeräuschkonflikte auftreten, wird im Nachtzeitraum der für Urbane Baufläche angenommene Orientierungswert von 50 dB(A) bis zu einer Tiefe von ~125 m bez. auf Gleisachse 1122 überschritten. Für Wohnbauflächen beträgt der Mindestabstand zur Einhaltung des Nachtorientierungswertes eines WA von 45 dB(A) ca. 260 m.

Schienenverkehrsgeräusche überschreiten somit die Orientierungswerte innerhalb der Bauflächen MU 1c, MU 4, WA 1 und WA 2.

Die höchsten Beurteilungspegel mit bis zu 54 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts werden an der Nordostspitze des B-Plan-Geltungsbereiches (Baufeld MU 1c) erreicht.

Der Abstand zwischen der Gleisachse des Gleises 1122 und der nächstgelegenen Grenze des BP-Geltungsbereiches beträgt hier ca. 97 m. Die Orientierungswerte für urbane Bauflächen werden nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten.

An der Ostgrenze des Baufeldes WA 1 wird der Nachtorientierungswert eines WA um ca. 4 dB(A) überschritten.

Im Tagzeitraum liegt das Schienenverkehrsgeräusch für alle urbanen Bauflächen mindestens 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete bzw. urbane Bauflächen. Der Tagorientierungswert für Wohnbauflächen wird um ca. 4 dB(A) unterschritten.

### **Gesamtverkehr (Straße + Schiene)**

Bei summativer Betrachtung des dargestellten Gesamtverkehrsgeräusches (Straße + Schiene) zeigt sich, dass die Verkehrsgeräuschimmission tags für den überwiegenden Teil des B-Plangebietes maßgeblich durch den Straßenverkehr bestimmt wird. Im Nachtzeitraum wird die Verkehrsgeräuschimmission an den Rändern des Plangebietes durch die jeweils nächstgelegenen Verkehrswege bestimmt. Im Süden und Westen sind dies die Bleicherstraße und Eisenbahnstraße. Im Norden und Osten des Plangebietes sowie im zentralen Bereich überlagern sich die Geräuschimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr wobei hier primär das Schienenverkehrsgeräusch bestimmend ist.

Die innerhalb des Geltungsbereiches verbleibenden Verkehrslärmkonflikte im Tag- und Nachtzeitraum (ohne Lärmschutzwand entlang der Schiene und Planbebauung) sind in Abb. 17 und Abb. 18 dargestellt.



Abb. 17: Verkehrslärmkonflikte tags im 2.OG

Während des Tages sind davon die Baufelder MU 1a/b, MU 2a/b, MU 3b/c und MU 6a mit Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 9 dB(A) sowie die Baufelder WA 1 und WA 2 mit Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 4 dB(A) betroffen.

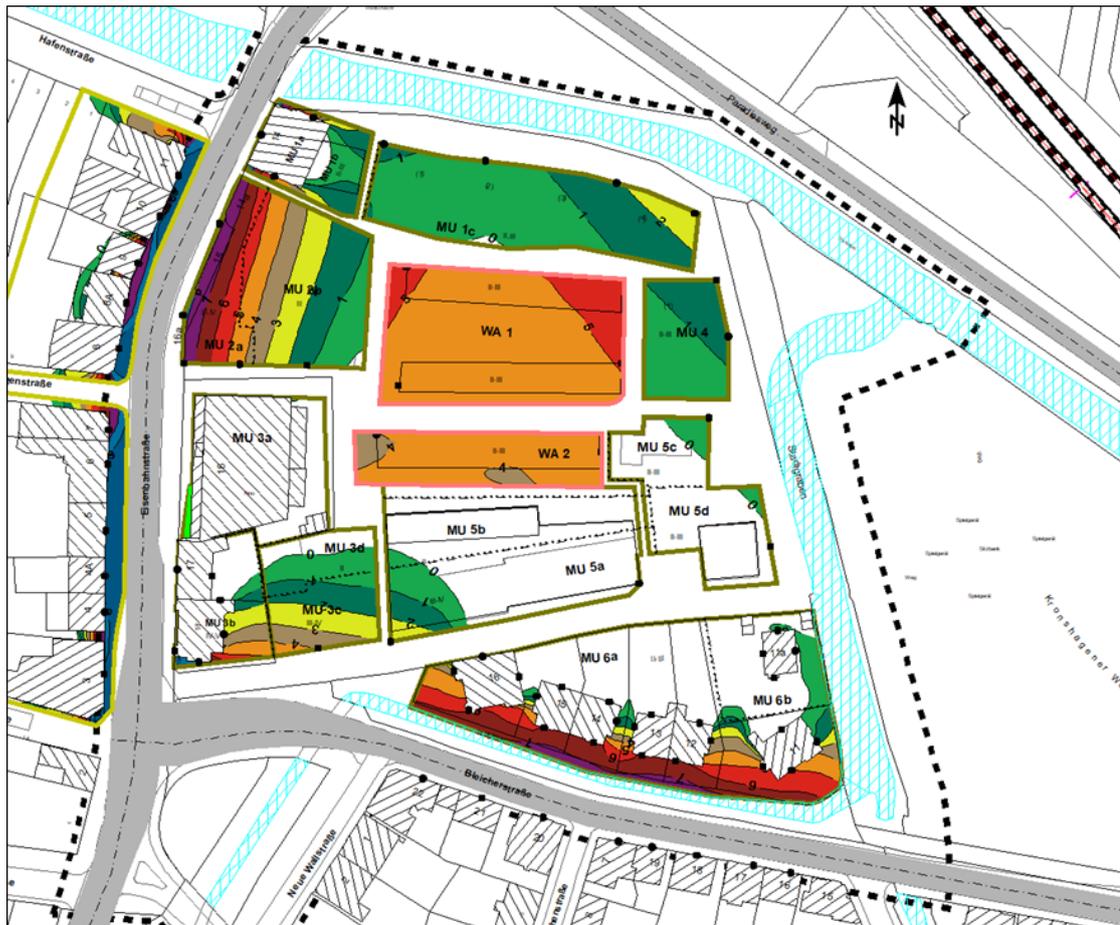


Abb. 18: Verkehrskonflikte nachts im 2. OG

Während der Nacht sind die Baufelder MU 1a/b, MU 2a/b, MU 3b und MU 6a von Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 8 dB(A) betroffen, in den Baufeldern MU 1c, MU 4 und im Teilbereich MU 5a kommt es zu Überschreitungen zwischen 1 und 3 dB(A) in den Gebieten WA 1 und WA 2 liegen die Überschreitungen zwischen 4 und 6 dB(A).

### Ebenerdige Außenwohnbereiche

Ebenerdige Außenwohnbereiche (Berechnungshöhe  $h = 2$  m bez. auf OKG) sind für MU-Flächen, sofern sie sich nicht direkt an der Eisenbahnstraße oder Bleicherstraße befinden konfliktfrei. In Abb. 19 wurde der Tagorientierungswert von 60 dB(A) für Urbane Bauflächen durch eine rote Volllinie markiert. Innerhalb der WA-Flächen wird der Tag-Orientierungswert von 55 dB(A) nahezu vollständig um bis zu 4 dB(A) überschritten.

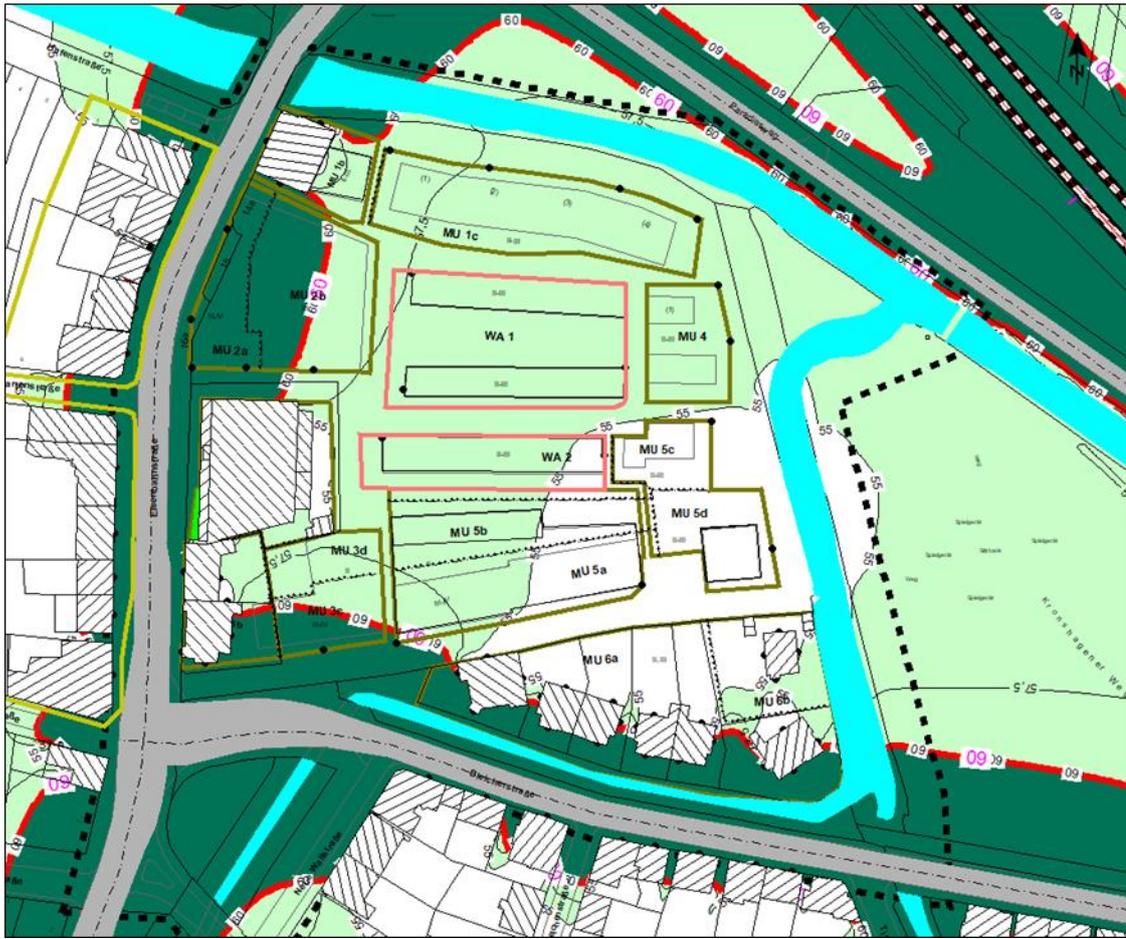


Abb. 19: Verkehrslärmbeurteilungspegel tags innerhalb der ebenerdigen Außenwohnbereiche (Berechnungshöhe  $h = 2$  m bez. auf GOK)

### Gewerbelärm Vorbelastung (Kino)

Das gutachtengegenständliche Untersuchungsgebiet ist durch Gewerbegeräusche vorbelastet. Immissionsbestimmend für die Vorbelastung sind Betriebsgeräusche des Kino Movie Star am Standort Eisenbahnstraße 16 (Baufeld MU 3a).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die gewerblichen Konfliktschwerpunkte der Vorbelastung im Bereich der Bestandsbebauung an der Eisenbahnstraße liegen.

Die Gewerbelärmkonflikte im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kinos sind ausschließlich auf den Nachtzeitraum beschränkt. Der Tagzeitraum ist konfliktfrei.

Ursächlich für die Überschreitungen im Bereich der Bestandsbebauung an der Eisenbahnstraße sind Kommunikationsgeräusche der Kinogäste beim Betreten und Verlassen des Kinos bzw. beim Verweilen im Bereich des Kinoeingangs. Abhängig von der konkreten Gästeanzahl und der Art der Sprechweise der Gäste sind die letztendlich tatsächlich zu erwartenden Beurteilungspegel starken Schwankungen unterworfen.

Auf der Basis der im Fachbetrag verwendeten konservativen Gutachterannahmen wurden die höchsten Überschreitungen des Nachrichtwertes an den Gebäuden direkt gegenüber dem Eingangsbereich des Kinos festgestellt. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Innerhalb des Geltungsbereichs kann der gewerbliche Immissionsrichtwert im Bereich des Baufeldes MU 2a um bis zu 4 dB(A) überschritten werden. Ursächlich hierfür ist die Kommunikation der Gäste im Kinoeingangsbereich. Zusätzlich können über das Kinodach abgestrahlte Geräuschimmissionen Immissionsrelevanz erlangen, die 1 bis 2 dB(A) oberhalb des Nachrichtwerts von 45 dB(A) liegen.

Im Bereich der Südgrenze des MU 2b kann für die Wohngeschosse oberhalb des Parkhauses davon ausgegangen werden, dass der Nachtrichtwert von 45 dB(A) um nicht mehr als 1 dB(A) überschritten wird.

Im Bereich der Wohnbauflächen WA 1 und WA 2 können im ‚Worst Case‘ im Nachtzeitraum Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 3 dB(A) auftreten. Im ‚Average Case‘ wird der Nachtrichtwert eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten.

### **Zusatzbelastung Gewerbe**

Gemäß Entwurfsplanung sind innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes

- zwei Parkdecks innerhalb des Wohn- und Geschäftshauses im (Baufeld MU 2b),
- ein BHKW (östlich Baufeld MU 5c) und
- Erweiterungsflächen für gastronomische Einrichtungen (Baufeld MU 3a)

zulässig.

Für die schalltechnische Betrachtung wird angenommen, dass das Parkhaus eine freie Lüftung mit einem Öffnungsflächenanteil von 30 % im Bereich der Fassaden hat. Für das BHKW und die Erweiterungsflächen werden die einschlägigen Vorschriften herangezogen.

Bei summativer Betrachtung der gewerblichen Geräuschimmissionen (Vorbelastung Kino + Zusatzbelastung Parkhaus) bestimmt das Parkhaus im maßgebenden Nachtzeitraum das Gesamtgeräusch. Die Richtwertwertüberschreitungen betragen innerhalb der Wohnbauflächen WA 1 und WA 2 bis zu 10 dB(A). An der Südgrenze des Baufeldes MU 2b kann der Nachtrichtwert von 45 dB(A) oberhalb der Parkebenen um bis zu 12 dB(A) überschritten werden. Immissionsbestimmend sind primär die Parkhauszuwegung sowie Schallabstrahlungen über geöffnete Parkhausfassaden. Die Vorbelastung liegt nachts überwiegend mehr als 6 dB(A) unterhalb der Zusatzbelastung durch das Parkhaus.

## **6.7 Altlasten**

Das Gelände des ehemaligen Stahlhofs ist infolge seiner Vornutzung als Industrie- und Gewerbestandort erheblich mit Altlasten vorbelastet und wird mit der Kennziffer 72-043-065 im Altlastenkataster des Landkreises Rostock geführt.

Gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht, einer gewerblichen Nachnutzung, besteht mit aktueller Aufstellung des BP 77 die Zielsetzung, ein urbanes Gebiet mit hohem Wohnanteil zu realisieren und entsprechend fällt die Schutzbedürftigkeit gegenüber Bodenverunreinigungen höher aus. Zudem entspricht die aus dem Jahr 1995 stammende Baugrunduntersuchung nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Daher erfolgte eine Neubegutachtung, die mit einer orientierenden Untersuchung begann (HSW Rostock, 07.2017).

Im Ergebnis der Untersuchung wurden die Wirkungspfade Boden-Mensch, Nutzung Kinderspielflächen sowie Boden-Grundwasser als relevant erkannt.

Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Hausgärten) wurde wegen der im Gebiet zu erwartenden Bodenbewegungen vorerst zurückgestellt. Aus dem gleichen Grunde wurde der Wirkungspfad Boden-Mensch nicht auf die nutzungsorientierte Beprobungstiefe nach Anhang 1, Tabelle 1 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sondern auf die gesamte Bodensäule der vorhandenen Aufschüttung bezogen.

Auf der Basis der Altlastenverdachtsflächen (ALVF) wurden ein Probenentnahmeplan aufgestellt und die wirkungspfadspezifischen Vor-Ort-Untersuchungen durchgeführt. Diese wurden schrittweise durchgeführt. In einem ersten Schritt wurden an den Verdachtspunkten Baggerschürfe angelegt und darauf aufbauend die Probenahme der

Böden durchgeführt. Auf der Grundlage der Analyseergebnisse wurde das Untersuchungsprogramm für die Grundwasseruntersuchungen konzipiert. Dazu wurden insgesamt 8 Grundwassermessstellen (GWMS) in 2 Zoll (DN 50) ausgebaut, die den Bodenwasserbereich für das oberflächennahe Bodenwasser und das unterhalb der vorhandenen Schicht organogener Substrate anstehende Grundwasser erfassen. Die GWMS gliedern sich in eine Anstrommessstelle, eine Hot-Spot-Messstelle und 6 Abstrommessstellen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Probenahme und der darauf aufbauenden Analytik belegen die intensive anthropogene Veränderung der anstehenden Böden und Gemische. So wurde die Fläche bereits vor 1945 durch das Einbringen von Abfällen aus der Eisengießerei (Formsande und andere Abfälle) kontinuierlich nach Osten erweitert. Dazu wurden die anstehenden, wenig tragfähigen organogenen Substrate mit den Aufschüttmassen überschüttet, um so tragfähige Lager- und später dann Bauflächen zu erhalten. Im Zuge der durchgeführten Abbruchmaßnahmen sind möglicherweise weitere Baurestmassen im Baugebiet verbracht worden.

Die vorliegenden Analyseergebnisse aus dem Jahre 1995 wurden im Zuge dieser Sachstandsermittlung den aktuell gültigen Prüfwerten der BBodSchV und der LAWA gegenübergestellt. Dabei wurden die aktuellen wohnbaulichen Nutzungsabsichten der Barlachstadt Güstrow zu Grunde gelegt. Sie zeigen aus gutachterlicher Sicht die folgenden Schwerpunkte:

- Die Böden sind branchentypisch mit Schwermetallen und organischen Schadstoffen und zwar mit Polycyclischen Kohlenwasserstoffen (PAK)<sub>16</sub> sowie Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belastet, so dass auf der Basis der Vorsorgewerte für das Gesamtgebiet von dem Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen ausgegangen werden muss.
- Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch existieren im westlichen und zentralen Bereich des Gebietes Prüfwertüberschreitungen für die Nutzungen Kinderspielplätze und Wohnen bei den Parametern PAK<sub>16</sub>, Arsen und Blei.
- Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist überwiegend nicht betroffen, partiell ist jedoch die Überschreitung der Prüfwerte für die Parameter PAK<sub>16</sub> und MKW feststellbar. Dabei stellt der im Bereich des Schurfes 8 aufgefundene MKW-Schaden den erkundeten Hot-Spot der Schadstoffbelastung dar.

Aus gutachterlicher Sicht werden im Ergebnis der durchgeführten Gefährdungsabschätzung die folgenden Empfehlungen für den Umgang mit den relevanten Wirkungspfaden gegeben:

- Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wird vorgeschlagen, dass eine Unterbrechung durch Schaffung eines ausreichend großen Abstandes zwischen den belasteten Böden und der tatsächlich stattfindenden Nutzung erfolgen soll. Dabei sind die belasteten Böden gegen unbelastete Böden mit einer Mächtigkeit im eingebauten und verdichteten Zustand von mindestens 65 cm abzudecken oder gegen diese auszutauschen. Dazu werden die erforderlichen Hinweise für die dabei einzuhaltenden Rahmenbedingungen gegeben. (s. a. Textliche Festsetzungen (T.F.) 14 und 16.2)
- Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird bis auf den MKW-Schaden vorerst keine Sanierungsnotwendigkeit vorgeschlagen. Die gemessenen Prüfwertüberschreitungen sind gering bis sehr gering.
- Der MKW-Schaden ist anhand der Analyseergebnisse als deutlich emittierend zu bezeichnen, seine Wirkung bleibt auf der Basis der vorhandenen Messstellen bis an den Rand der Nebel nachweisbar. Damit ist ein Eintrag von Schadstoffen in das der Trinkwasserschutzzone II zufließende WRRRL-Gewässer wahrscheinlich. Weiterhin führt der MKW-Schaden zu einer deutlichen Wertminderung der dort vorhandenen Grundstücke.

Auf Grundlage des Ergebnisses der orientierenden Erkundung erfolgte für den Bereich des nachgewiesenen MKW-Schadens eine Detailuntersuchung (H.S.W. Ingenieurbüro, 10.2017). In deren Rahmen wurde der mit Schurf 8 erstmals gefundene und mit der GWMS 4/17 auch in seiner Wirkung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser eindrücklich nachgewiesene MKW-Schaden durch weitere Rammkernsondierungen und eine zusätzliche GWMS 8/17 detailliert untersucht und in seinen Grenzen ausgehalten (festgestellt).

Im Ergebnis ist eine genauere Ausgrenzung des Lastkörpers des MKW-Schadens nach Lage und Mächtigkeit möglich. Dabei wurde auch die o.g. Vermutung der Emission weiterer Kohlenwasserstoffe (hier PAK<sub>16</sub>) aus dem Kontaminationsbereich auch durch die im Zuge der Detailuntersuchung punktuell analysierten PAK<sub>16</sub>-Konzentrationen im Feststoff von >100 mg/kg TS weiter gestützt. Weiterhin wurden die Vorschläge für die aus gutachterlicher Sicht bei der Sanierung anzustrebenden Sanierungszielwerte herausgearbeitet, die, wie diese Detailuntersuchung generell, der weiteren behördlichen Prüfung und Stellungnahme bedürfen.

Die geplanten, mit dem Auftraggeber und den zuständigen Behörden abgestimmten und befürworteten Maßnahmen sind dann abschließend umzusetzen.

Die im Rahmen dieser Orientierenden Untersuchung und der ergänzenden Detailerkundung des MKW-Schadens vorgeschlagenen Ergebnisse und die im Weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen wurden mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock und der Ordnungsbehörde, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg in Rostock abgestimmt. Die geplanten mit dem Auftraggeber und den zuständigen Behörden abgestimmten und befürworteten Maßnahmen sind dann abschließend umzusetzen. Dazu bedarf es der folgenden weiteren Planungsschritte:

- Erstellung der Sanierungsuntersuchung,
- Erstellung der Sanierungsplanung,
- Ausschreibung und Vergabe der darauf aufbauenden Bauleistungen,
- Durchführung der Sanierung,
- Erstellung des Abschlussberichtes.

Zwischenzeitlich lag die geprüfte Sanierungsplanung vor. Die Sanierung des MKW-Schadens erfolgte von Oktober bis Dezember 2019.

Aufgrund der auch nach der Sanierung der MKW-Altlast verbleibenden begrenzten Bodenbelastung erfolgt eine Kennzeichnung des Bereichs des ehemaligen Stahlhofs nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

## 7 Planung

### 7.1 Herleitung und Erläuterung des dem BP 77 zu Grunde liegenden Planungskonzepts

#### 7.1.1 Erstplatzierter Entwurf im Ergebnis der Mehrfachbeauftragung 2014

Der Entwurf zum BP 77 gründet auf dem im Rahmen der Mehrfachbeauftragung aus dem Jahr 2014 mit dem ersten Platz ausgezeichnetes städtebauliches Konzept. Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte und eine Zusammenfassung des Erläuterungsberichts geben die wesentlichen städtebaulichen Grundgedanken und Inhalte des erstplatzierten Beitrags wider.

Die **städtebauliche Leitidee** für die Entwicklung des Bereichs Stahlhof ist die Verzahnung des angrenzenden Grünraums und hier insbesondere des östlich angrenzenden Parks, mit dem neu entstehenden Wohnquartier. Entsprechend öffnet sich die Baustruktur zum Park hin, so dass grüne Finger in den Siedlungsbereich hineinreichen und diesen mit Park und Grünraum verbinden. Die aufgezeigte lineare Gebäudestruktur spiegelt die Siedlungsstruktur des ehemaligen Industriestandorts Stahlhof wider. Zur Eisenbahnstraße hin dagegen werden die bestehenden Baustrukturen gezielt geschlossen, so dass ein Rückgrat für die zum Park hin offene, bandartige Struktur geschaffen wird.

Die Gebäudekubaturen nehmen an den Rändern die Geschossigkeit der benachbarten Bebauung auf. Zur Nebel hin ist insbesondere das villenartige ehemalige Reichsbahngebäude und an der Südseite ist die Villenbebauung am Altstadtring mit 2 bis 3 Vollgeschossen in gründerzeitlich hoher Dimensionierung, zuzüglich deutlichem Sockelgeschoss, maßstabbildend. Das entspricht bei Ansatz heute üblicher Geschosshöhen einer 3 bis 4-geschossigen Bebauung zuzüglich Sockel und Dachzone. Im Kernbereich wird dagegen die Bebauung auf zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss beschränkt, was eine dichtere, einem Kernstadtbereich entsprechende Gebäudestellung und angemessene Belichtungsverhältnisse gleichermaßen ermöglicht. Gleichzeitig soll, angelehnt an die Altstadt, ein möglichst großer Teil des Plangebiets kleinteilig parzelliert werden. Auf diese Weise wird ein Engagement auch einer großen Anzahl privater Bauherren ermöglicht, was der gestalterischen Vielfalt zu Gute kommt.



**Abb. 20: 1. Platz aus der Mehrfachbeauftragung, Gestaltungskonzept**

Der bisher großräumig als Verkehrsfläche genutzte Freiraum Ecke Eisenbahnstraße/ Bleicherstraße stellt historisch einen Teil des die Altstadt umgebenden Grünzugs dar. Im Falle der Verlegung der Bundesstraße von der Bleicherstraße weg, soll der in diesem Bereich zur Zeit arg entstellte Grünzug wieder hergestellt und der die Altstadt umfließende Graben wieder als durchgängiger Wasserlauf erlebbar gemacht werden.

Die **Gestaltung der Gebäude** erfolgt in einer zeitgemäßen Architektur, welche die überlieferte Gebäudegestaltung der historischen Altstadt modern interpretieren soll. Dies erfolgt durch Begrenzung der Fassadenbreiten, durch gestalterisch abgesetzte, die Dachflächen interpretierende Staffelgeschosse, die größtmögliche Beschränkung und hochstehende Ausführung der Öffnungsformate sowie die Vorgaben zur Materialwahl.

Die zur Unterbringung der privaten Stellplätze vorgesehenen Garagen sind größtenteils entweder als Tiefgaragen oder in die Wohngebäude integriert vorgesehen. In einigen Bereichen ist zum Zwecke der städtebaulichen Gliederung der Anbau von Garagen an die Wohngebäude vorgeschlagen. In diesem Falle werden an die Garagen hinsichtlich Fassaden- und Dachgestaltung die gleichen gestalterischen Anforderungen wie an die Hauptgebäude gestellt. Das in der Baulücke an der Eisenbahnstraße vorgesehene Parkhaus nimmt im Sinne einer besseren Integrierbarkeit bewusst Gestaltungsprinzipien der im Plangebiet vorgesehenen sonstigen Gebäude auf.



Abb. 21: 1. Platz aus der Mehrfachbeauftragung, Perspektive Ecke Eisenbahnstraße/Bleicherstraße



Abb. 22: 1. Platz aus der Mehrfachbeauftragung, Perspektive Quartier vom Rosengarten aus gesehen

Die **Freiraumgestaltung** folgt der städtebaulichen Leitidee, einer Verzahnung des neuen Quartiers mit dem angrenzenden Rosengarten. Entsprechend wird das Grün in den Siedlungsbereich hineingezogen. Um diese Grünverbindungen erlebbar und nutzbar zu machen, erfolgt hier auch eine Integration von öffentlichen Freiflächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität wie die Platzfläche rückwärtig des Kinos, ein Spielplatz, Sitzstufen zum Wasser hin sowie Sitzgruppen.

Die Anlage von Wassergräben soll die Anbindung an den Rosengarten zusätzlich unterstreichen. Entlang des Ufers der Nebel wird eine neue Wegeverbindung geschaffen, über die verschiedene Plätze zum Verweilen und zum Erleben des Flusslaufs erreicht werden. Unter Herausnahme der Bundesstraße B 104 aus der Bleicherstraße erfolgt an der südwestlichen Ecke des Plangebiets die Wiederherstellung des den Altstadt-raum umgebenden Grünzugs. In das Freiraumkonzept werden auch „Fuchs und Igel“ eingebunden; um das Denkmal herum wird durch Einhausung mittels Heckenpflanzung ein kleiner Ruheraum geschaffen.

Im Sinne gestalterisch ansprechender Straßenräume sind die privaten Mülltonnen entweder in Müllräumen in den Gebäuden unterzubringen oder, soweit Platz in den Hausvorbereichen besteht, können diese auch in ummauerten Einhausungen, die gestalterisch auf die Gebäude abgestimmt sind, eingeordnet werden. Die Gestaltung der privaten Gartenbereiche sollte zur Wahrung einer großzügigen, offenen Freiraumsituation zurückhaltend erfolgen und die Einfriedungen sich auf nicht allzu hohe Hecken beschränken. Durch Begrünung der nicht für Dachterrassen oder haustechnische Anlagen benötigten Dachflächen wird ein ökologischer Beitrag insbesondere hinsichtlich

des Kleinklimas geleistet und zudem sorgen die Gründächer für einen verzögerten Regenwasserabfluss.

Die Verlegung der Bundesstraße B 104 von der Bleicherstraße und die konsequente Trennung des Fahrverkehrs beiderseits des Stadtgrabens ist auch der zentrale Vorschlag zur **Neuordnung des Verkehrs**. Neben einer erheblichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität wird die Verkehrsanbindung der Grabenstraße funktional verbessert. So wird insbesondere bei der Ausfahrt auch ein Linksabbiegen ermöglicht. Das Abbiegen in die Grabenstraße kann zudem aus zwei Richtungen erfolgen.

Sollte die B 104 in der heutigen Trassenführung verbleiben, ist zumindest eine senkrechte Anbindung der Grabenstraße an die Bleicherstraße zu realisieren. Damit wird die bestehende, unübersichtliche Einmündung in die Eisenbahnstraße aufgehoben und nach Ausfahrt ein Abbiegen auf die Eisenbahnstraße in Nord- und Südrichtung ermöglicht. Daneben könnte man die Verkehrsraumbreite leicht reduzieren. Ansonsten würde die heutige Verkehrssituation erhalten bleiben.

Die innere verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt für den nördlichen und südlichen Teilbereich getrennt, so dass Durchgangsverkehr nicht entstehen kann. In Anbetracht des begrenzt zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind die Anliegerstraßen als Mischverkehrsflächen geplant. Durch eine Verknüpfung mit dem sonstigen Wegenetz entsteht eine engmaschige Erschließungsstruktur für Fußgänger und Radfahrer. Das Radwegenetz wird im Rahmen der Neuordnung der heutigen großen Verkehrsfläche längs des Altstadtrings fortgeführt. Zudem wird eine Anbindung des Bahnhofsbereichs über eine zweite Trasse längs der Nebel vorgeschlagen.

Der ruhende Verkehr ist, was die für die Wohneinheiten nachzuweisenden privaten Stellplätze betrifft, in den Gebäuden zugeordneten Tiefgaragen oder in Garagen, welche in die Baustrukturen integriert sind, untergebracht. Besucherparkplätze werden längs der Anliegerstraßen gleichmäßig verteilt, in hinreichender Anzahl angeboten. Die größeren nachzuweisenden Stellplatzzahlen für Einzelhandel, Büro- und Dienstleistungseinheiten sowie für die Kinobesucher und Besucher des Altstadtbereichs insgesamt (zusammen ca. 270 Stellplätze) werden in Form eines Parkhauses direkt an der Eisenbahnstraße realisiert. Auf diese Weise wird das dahinterliegende Wohnquartier von entsprechendem Zielverkehr freigehalten.

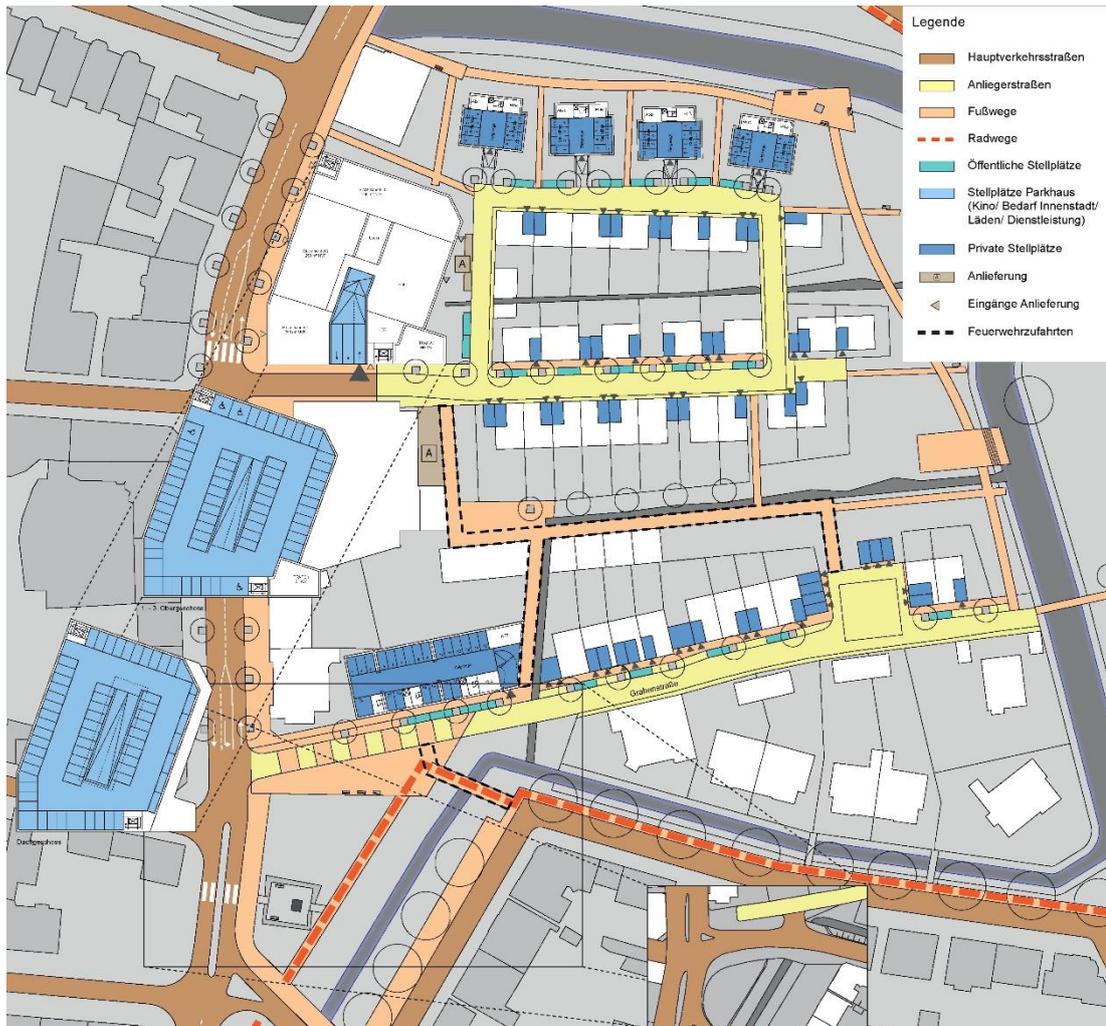


Abb. 23: 1. Platz aus der Mehrfachbeauftragung, Erschließungskonzept

Das **Nutzungskonzept** bietet eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnformen bzw. Wohnungstypen an. Neben dem klassischen Geschosswohnungsbau mit Zweispännern, durchweg mit Aufzügen und damit alters- bzw. behindertenfreundlich gestaltet, bestehen auch verschiedene Typen von Stadthäusern.

Bei einem Teil der Stadthäuser nördlich der Grabenstraße besteht eine hintere Bebauung, welche zusätzliche Nutzungsoptionen wie Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohn- und Dienstleistungseinheiten z.B. für Freiberufler ermöglicht. Alternativ ist längs der Grabenstraße aber auch eine durchgehende Bebauung mit dem klassischen Geschosswohnungsbau wie an der Ecke Bleicher-/Eisenbahnstraße möglich. Daneben besteht im nördlichen Teilbereich ein Angebot an verdichteten Einfamilienhäusern. Die Parzellenbreite zwischen 7,5 und 10,0 m bei gleichzeitiger Beschränkung der Gebäudetiefen ermöglicht eine gute Belichtung der Wohneinheiten sowie einen günstigen Zuschnitt der Freibereiche gleichermaßen.

Büro- und Dienstleistungseinheiten in verschiedener Größe ergänzen den Nutzungsmix in den Gebäuden längs der Eisenbahn- und Bleicherstraße. Schließlich wird zusätzliche Fläche für großflächigen Einzelhandel in der Baulücke an der Eisenbahnstraße bedarfsgerecht realisiert. An der Ostseite des Kinos bestehen zudem optional Baufelder für eine Kinolounge sowie ein Gebäude für Quartierstreff sowie ggf. erforderliche gesundheitliche bzw. soziale Einrichtungen. Sollte hierfür kein Bedarf vorliegen, lassen sich hier auch weitere Wohneinheiten im Stadthäustyp realisieren.

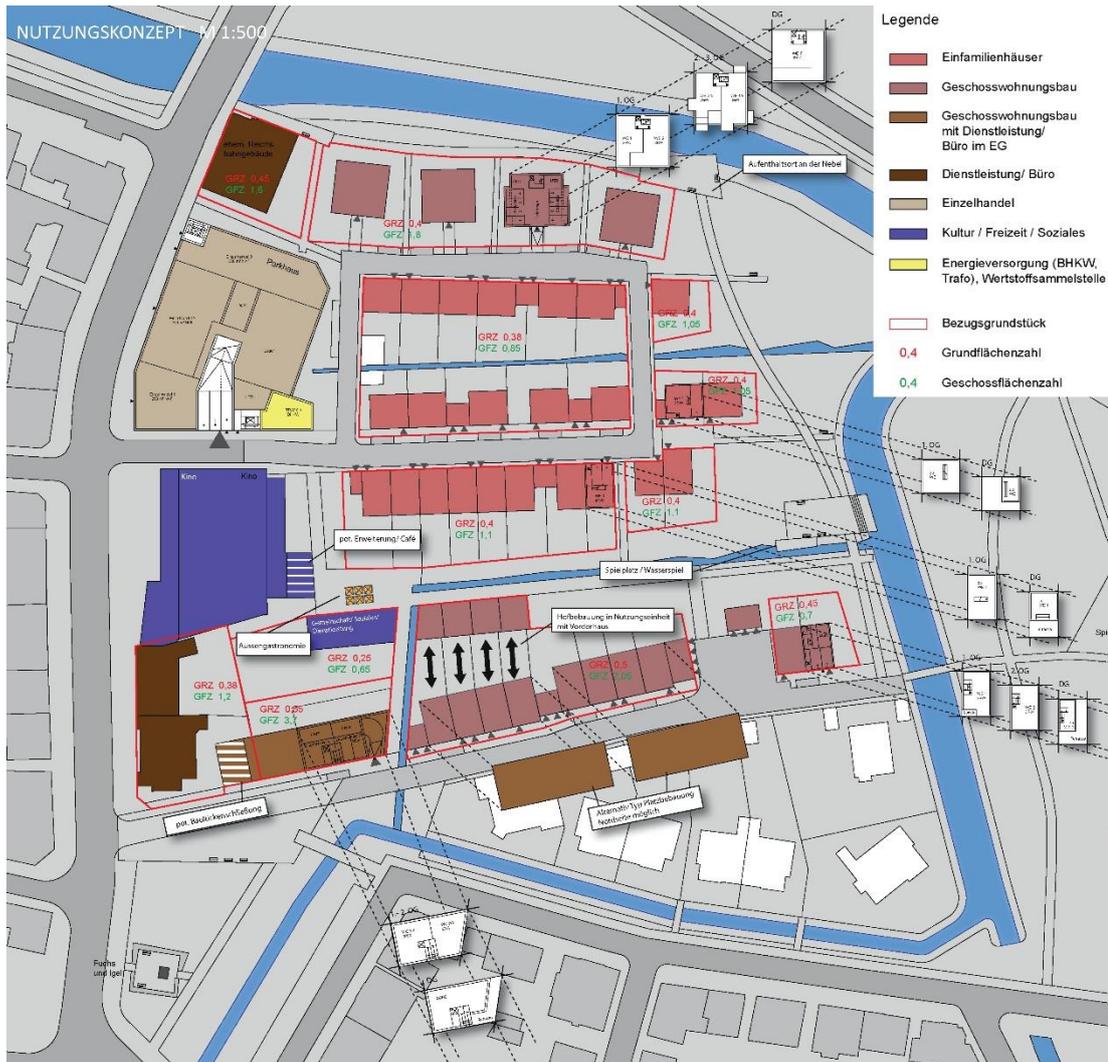


Abb. 24: 1. Platz aus der Mehrfachbeauftragung, Nutzungskonzept

Zu beachtlichen **Umweltaspekten** und zur **Ver- und Entsorgung** werden nachfolgend Aussagen getroffen.

Das für die Energieversorgung vorgesehene BHKW ist in das Parkhausgebäude eingegliedert; die Machbarkeit dieser Einordnung in das Gebäude sowie dessen Dimensionierung ist mit den Stadtwerken abgestimmt. Gleiches gilt auch für die am Standort vorzusehende Trafo-Station sowie für die Wertstoffsammelstelle.

Die angelegten Gräben dienen auch der Oberflächenwasserableitung insbesondere von den großen Dachflächen. Durch die vorgeschlagene Dachbegrünung auf großen Teilen der Dachflächen wird ein verzögerter Ablauf des Niederschlags ermöglicht.

### 7.1.2 Konzeptänderungen im Rahmen des anschließenden B-Planverfahrens

Das ursprüngliche Konzept wurde im Laufe der weiteren Planaufstellung entsprechend neuer Erkenntnisse und geänderter Zielstellungen der Barlachstadt sowie aufgrund im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragener Anregungen und Hinweise in verschiedenen Bereichen bzw. bezogen auf verschiedene Planungsinhalte geändert. Gegenüber dem städtebaulichen Konzept, im Ergebnis der Mehrfachbeauftragung, wurden in der Vorentwurfsfassung nachfolgende Änderungen berücksichtigt:

Im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Reichsbahngebäudes wurde ein ergänzender Baukörper eingeordnet. Hierdurch können im Rahmen der anstehenden Nachnutzung Vorhabenbestandteile, welche sich funktional schlecht in das Bestandsgebäude

integrieren lassen, im Rahmen eines ergänzenden neuen Baukörpers realisiert werden. Damit gestaltet sich die Nachnutzung des historischen Gebäudes flexibler und auch wirtschaftlicher, womit sich die Chancen einer Umsetzung erheblich verbessern.

Weiterhin wurde die Bebaubarkeit der Grundstücke nördlich der Grabenstraße flexibler gestaltet. Anstelle der im Wettbewerbsentwurf noch verbindlich vorgesehenen Bebauung in 2. Reihe, können jetzt im rückwärtigen Bereich auch andere Baustrukturen wie z. B. Anbauten an die vordere Bebauung erfolgen.

Aufgrund fehlender kurzfristiger Umsetzungsperspektive wurde die im Wettbewerbsentwurf vorgeschlagene Neuordnung der äußeren Verkehrserschließung unter Verlegung der Bundesstraße B 104 auf die Eisenbahnstraße und im weiteren Verlauf auf den Paradiesweg bei gleichzeitiger Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus der Bleicherstraße nicht mit in den Vorentwurf aufgenommen. Stattdessen wurde eine „kleine Lösung“ zur Verbesserung der Ein- und Ausfahrt in die Grabenstraße durch deren Anbindung an die Bleicherstraße realisiert.

Schließlich wurde das im Wettbewerbsentwurf vorgesehene, das Baugebiet durchziehende Wassergrabensystem aufgrund des zu geringen Wasserdargebots des Stadtgrabens, der aus der Anschlusshöhe resultierenden zu großen erforderlichen Grabentiefe und den erwarteten Schwierigkeiten aus eigentums- und bewirtschaftungsrechtlicher Sicht herausgenommen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung und unter Berücksichtigung inzwischen vorliegender ergänzender Fachgutachten und -planungen werden gegenüber dem Vorentwurf zur Entwurfsfassung nachfolgende wesentliche Planungsbestandteile geändert:

In Würdigung beachtlicher naturschutzfachlicher Belange infolge der Zugehörigkeit des Flusses Nebel samt Uferbereichen zum FFH-Gebiets DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ erfolgte eine Rückverlegung der zum Fluss hin orientierten Bebauung und Verbreiterung der uferbegleitenden öffentlichen Grünfläche auf durchgehend 15 m ab Uferlinie. Lediglich der Bereich des in besonderem Maße ortsbildprägenden, ehemaligen Reichsbahngebäudes ist hiervon ausgenommen; hier verbleibt das Gebäude in direkter Uferlage. Eine Ausweisung des FFH-Gebiets erfolgt nicht (Hinweis 8).

In der Art der baulichen Nutzung war im Vorentwurf noch die Festsetzung der Bereiche des ehemaligen Reichsbahngebäudes (hier war vorrangig eine Nachnutzung mit Büros, Verwaltung und gemeinorientierten Einrichtungen geplant), des Kinos und des geplanten Parkhauses mit Einzelhandelsunterlegung als Sonstige Sondergebiete mit jeweilig spezifischer Zweckbestimmung vorgesehen. Die Grundstücke Ecke Eisenbahnstraße/Bleicherstraße waren als Mischgebiet und sämtliche übrigen Baugebiete als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Entsprechend der Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 15.02.2018 erfolgte eine Änderung sämtlicher festgesetzter Baugebiete in urbane Gebiete (MU). Der Rahmen der zulässigen baulichen Nutzungsarten wird entsprechend der geänderten Baugebietscharakteristik erweitert. Mit der Anwendung des urbanen Gebiets kann die für den Bereich Stahlhof verfolgte städtebauliche Zielsetzung besser umgesetzt werden. So lässt das MU einen gegenüber dem WA erweiterten Nutzungskatalog zu und es besteht auch eine größere Flexibilität bei der Ausgestaltung der Nutzungsmischung. So muss die Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht dem Wohnen dienenden Nutzungen (anders als beim Mischgebiet) nicht gleichwertig sein und es kann auch eine geschossweise Zonierung vorgenommen werden, ohne dass hierfür jeweils besondere städtebauliche Gründe angeführt werden müssen. Da das MU zudem den Mischgebieten zugeordnet ist, kann auch ein gegenüber einem WA reduzierter Schallschutz erfolgen. In Anbetracht der bestehenden erheblichen Immissionsquellen in Form der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und der nahen Bahnstrecke kann die erforderliche Konfliktbewältigung besser gestaltet werden.

Die im Vorentwurf noch im Erdgeschoss des Baublocks nördlich des Kinos (jetzt MU 2a/b) vorgesehene Nutzung mit Einzelhandel, wurde in Anbetracht der inzwischen von der Stadtvertretung am 15.02.2018 beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Einzelhandel Eisenbahnstraße“ nur auf Non-Food-Sortimente bezogen und flächenmäßig stark eingeschränkt. Hintergrund der Aufstellung des BP 93 ist die Erweiterung und Ergänzung der Verkaufsfläche im Bereich eines bestehenden Lebensmitteldiscounters auf maximal 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, womit dann ein hinreichendes Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteln gesichert ist

Die Finanzierbarkeit und Umsetzbarkeit des ursprünglich vorgesehenen Parkhauses an der Eisenbahnstraße nördlich des Kinos (im Bereich MU 2a/b) wird inzwischen als problematisch betrachtet. Die durch den Parkverkehr erzeugten Immissionen auf die östlich angrenzend geplanten Wohnnutzungen werden zudem im Ergebnis des Schallgutachtens kritisch betrachtet. Diese Immissionsbelastung kann nur mit einer fast vollständigen Fassadenschließung beherrscht werden, was zu erheblichen Mehrkosten in Bau und Betrieb gleichermaßen führt.

Anstelle des Parkhauses soll ein Gebäudeblock eingefügt werden, welcher in der Sockelzone die gesamte Fläche überbaut, während in den Obergeschossen sich die Bebauung auf die Ränder beschränkt und um einen erhöhten Innenhof gruppiert. Parkdecks in den beiden untersten Ebenen, auf der von der Eisenbahnstraße abgewandten Seite ermöglichen ein Stellplatzangebot von bis zu 110 Stellplätzen, was im Wesentlichen den Bedarf der Nutzungen im Gebäudeblock selbst abdeckt.



**Abb. 25: Beispiel für eine mögliche Bebauung im Bereich MU 2a/b**

Daneben werden, um einem möglichen Defizit an Parkraum im Quartier entgegenzuwirken, zusätzliche Möglichkeiten zur Schaffung von Stellplätzen eingeräumt. Im Bereich der „Stadtvillen“ an der Nebel wird unter anderem ein durchgehendes halbversenktes Parkdeck ermöglicht und an der westlichen Planstraße A wird ein Streifen für Stellplätze zur Unterbringung privater Stellplätze eingeordnet.

Schließlich wurde nach intensiver verwaltungsinterner Prüfung bei den Einzelhäusern längs des Ufers der Nebel eine Reduzierung der Geschossigkeit von zwingend 4 Geschossen auf minimal 2 und maximal 3 Geschossen vorgenommen. In Anbetracht dessen, dass diese villenartigen Einzelgebäude aufgrund des vorgesehenen unterlagerten, halbversenkten Parkgeschosses ohnehin ein halbes Geschoss mehr aufweisen als die daran südlich angrenzende Bebauung und der Bauabstand zu dieser mit zwischen 11 bis 16 m beschränkt ist, wird mit dieser Reduzierung einer negative Beeinträchtigung durch zu starke Nähe verschiedenartiger Wohnangebote (Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser) entgegengewirkt.

Weiterhin wurde zur Vermeidung von möglichen Lärmbeeinträchtigungen das ursprünglich im Bereich des Baugebiets MU 2a/b vorgesehene Blockheizkraftwerk in der Grünfläche westlich des Stadtgrabens eingeordnet.

Ein Antrag des mit dem schalltechnischen Gutachten beauftragten Büros auf Überprüfung der Zuganzahl und Zuggeschwindigkeiten bei der DB AG hat zwischenzeitlich ergeben, dass sich im Zusammenhang mit der Umstellung des Prognosehorizontes von 2025 auf 2030 die Schienenkennwerte wesentlich geändert haben. Die für den Prognosehorizont 2030 durch die DB AG übersandten Verkehrszahlen weichen erheblich, in Richtung geringerer Werte, von den ursprünglich für das Planjahr 2025 übermittelten Werten ab. Daraus resultierend wurde das schalltechnische Gutachten überarbeitet. Resultierend aus dieser Überarbeitung können im inneren Gebiet des Teilgeltungsbereichs 1 zwei WA-Gebiete festgelegt werden. Die Textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden entsprechend überarbeitet.

Des Weiteren wurden die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gegebenen Anregungen und Hinweise in die Planung eingearbeitet.

## **7.2 Erläuterung der Festsetzungen**

### **7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (T.F. Nr. 1.1.-1.2)**

Entsprechend der Zielstellung ein lebendiges innerstädtisches Quartier von großer Nutzungsvielfalt zu schaffen, erfolgt für den Teilgeltungsbereich 1 des BP 77 die Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU) entsprechend § 6a BauNVO für den äußeren Ring. Kennzeichen eines Urbanen Gebiets ist die Nutzungsmischung von Wohnnutzungen und Nichtwohnnutzungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein (s.a. § 6a BauNVO). Damit der Nichtwohnnutzungsanteil realisiert wird, beabsichtigt die Barlachstadt Güstrow als Grundstückseigentümer die Ausschreibung der Grundstücke mit der Vorlage eines Nutzungskonzepts zu koppeln. Entsprechende Realisierungsregeln werden auch in die Kaufverträge aufgenommen.

Im Kernbereich des Teilgeltungsbereichs 1 werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Aufgrund zu berücksichtigender Anforderungen an Erschließung und vorbeugenden Immissionsschutz, erfolgt zur Art der zulässigen baulichen Nutzung im Wesentlichen eine Gliederung in zwei große Bereiche.

#### **Baugebiete MU 1a/b, 3a/b, 6a/b und Baugebiet MU 2a/b (T.F. Nr. 1.2)**

In den zu den immissionsvorbelastrten Straßenräumen der Eisenbahn- und der Bleicherstraße hin orientierten Teilquartieren (MU 1a/b, 2a/b, 3a/b, 6a/b) wird, auch in Aufnahme der dort bestehenden Struktur mit Einzelhandel, Dienstleistung, sonstiges Gewerbe und kulturellen Einrichtungen (Kino), neben dem Wohnen eine größere Vielfalt an Nichtwohnnutzungen zugelassen, als in den rückwärtigen Bereichen. Anders als in den rückwärtigen Teilquartieren erfolgt hier entsprechend auch keine Beschränkung der Nichtwohnnutzungen auf die Erdgeschosse.

In den Baugebieten MU 1a/b, 2b, 3a/b und 6a/b werden gegenüber dem Nutzungskatalog nach § 6a BauNVO entsprechend bei den allgemein zulässigen Nutzungsarten lediglich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Im Baugebiet MU 2a, dem vorderen zur Eisenbahnstraße orientierten Bereich, ist der Einzelhandel lediglich im Erdgeschoss und nur für die Sortimente neue Medien, Unterhaltungselektronik, Kleinmöbel inklusive Einrichtungszubehör, Sportartikel inklusive Sportbekleidung sowie Sanitärwaren zulässig. Da hier im Erdgeschoss lediglich ca. 600 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche zur Verfügung stehen, wird hier nach Abzug der erforderlichen Lager- und Erschließungsflächen sowie Technik-, Büro- und Sozialräume letztendlich nur ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht. Vorstehender Ausschluss bzw. vorstehende Beschränkung der Sortimente und der Verkaufsfläche für den Einzelhandel erfolgen, da einerseits nach dem städtischen Einzelhandelskonzept lediglich ein Bedarf an ergänzender Verkaufsfläche betreffend einzelner Sortimente und in einem Umfang von 1.200 m<sup>2</sup> besteht und dieses Angebot durch Ausweitung der Einzelhandelsflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite, im Geltungsbereich des aufgestellten B-Plans Nr. 93 „Einzelhandel Eisenbahnstraße“, bereits größtenteils, insbesondere was den im Einzelhandelskonzept noch mit Bedarf gesehenen Bereich Nahrungs- und Genussmittel angeht, ermöglicht wird.

Die nach § 6a Abs. 2 BauNVO zunächst zulässigen Anlagen für Verwaltungen werden aufgrund des gerade mit größeren Einrichtungen dieser Art oft einhergehenden gesteigerten Verkehrsaufkommens und dessen begrenzter gestalterischer Integrierbarkeit in eine kleinteilige Stadtstruktur nur ausnahmsweise zugelassen. Damit besteht im Genehmigungsverfahren die Möglichkeit, entsprechende größere in das Quartier schlecht integrierbare Vorhaben mit hohem Stellplatzbedarf abzulehnen.

Im Baugebiet MU 2b, also dem von der Eisenbahnstraße abgewandten Bereich des Gebäudeblocks nördlich des Kinos, sollen die beiden unteren Geschosse als Garagengeschosse ausgebildet werden, womit die Schaffung von ca. 100 bis 110 Stellplätzen ermöglicht wird. Mit diesem Stellplatzangebot soll der bestehende Bedarf des Kinos sowie der zukünftige zusätzliche Bedarf der geplanten Nutzungen im Baugebiet MU 2a/b selbst gedeckt werden.

Die nach § 6a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der nicht kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie mit dem geplanten attraktiven innerstädtischen Quartier nicht in Einklang zu bringen sind. Beide Nutzungsarten hätten erhebliche negative Auswirkungen auf die Immissionssituation, vorrangig durch den zu erwartenden nächtlichen Lärm und auf die städtebauliche Gestaltung. Insbesondere die Einordnung einer Tankstelle würde der geplanten geschlossenen äußeren Struktur widersprechen.

### **Baugebiete WA 1, WA 2, MU 1c, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5b, MU 5c und MU 5d (T.F. Nr. 1.2.3)**

Die abseits der immissionsbelasteten Hauptverkehrsstraßen gelegenen Teilquartiere WA 1, WA 2, MU 1c, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5b, MU 5c und MU 5d sollen in überwiegenderem Maße dem innerstädtischen Wohnen dienen, zudem sollen Wohnfolgeeinrichtungen und gewerbliche Einrichtungen, die mit der vorrangigen Wohnnutzung verträglich sind, ermöglicht werden.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die nach § 6a Abs. 1 BauGB zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden im östlichen Bereich des Quartiers ausgeschlossen. So besteht, wie bereits vorstehend dargelegt, nach Einzelhandelskonzept bereits eine weitgehende Bedarfsabdeckung und für die Sortimente, für die noch Bedarf besteht, werden hinreichend Flächen in dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 93 auf der dem Quartier gegenüberliegenden Seite der Eisenbahnstraße bzw. im Baugebiet MU 2a zur Verfügung gestellt. Zudem erzeugen Einzelhandelseinrichtungen einen entsprechenden Fahrverkehr durch Besucher

und Anlieferung sowie damit verbundene Immissionen und es ist gerade Ziel der Planung, die Befahrung der rückwärtigen, als Anwohnerstraßen konzipierten Erschließungsstruktur mit Mischverkehrsflächen und eingeschränktem Angebot an öffentlichen Parkplätzen möglichst auf den engeren Nutzerkreis der Anlieger zu beschränken.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und nach § 6 Abs. 1 BauGB zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden ebenfalls ausgeschlossen. Schank- und Speisewirtschaften sind gerade in den Abendstunden nach 22:00 mit erheblichen Immissionsbelastungen verbunden, was in der engen innerstädtischen Baustruktur leicht zu Nutzungskonflikten führt. Zudem ziehen die meisten Schank- und Speisewirtschaften, wie auch der Einzelhandel, motorisierten Verkehr an.

Das Beherbergungsangebot mit kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist aus vorstehenden Gründen in den WA-Gebieten nur ausnahmsweise zulässig, in den MU-Gebieten jedoch allgemein zulässig.

Entsprechend sind nicht störende Handwerksbetriebe in den WA-Gebieten nicht zulässig und auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig, in den MU-Gebieten sind sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Damit soll in der engen Nachbarschaft zur Wohnnutzung Nutzungskonflikten insbesondere durch Immissionen vorgebeugt werden.

Anlagen für Verwaltungen sind teilweise mit einem größeren Stellplatzbedarf verbunden; aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation sind diese daher in den WA-Gebieten unzulässig und in den MU-Gebieten nur ausnahmsweise zugelassen.

Die nach § 6a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der nicht kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie mit dem geplanten attraktiven innerstädtischen Quartier nicht in Einklang zu bringen sind. Beide Nutzungsarten hätten erhebliche negative Auswirkungen auf die Immissionssituation, vorrangig durch den zu erwartenden nächtlichen Lärm und auf die städtebauliche Gestaltung. Insbesondere die Einordnung einer Tankstelle würde der geplanten geschlossenen äußeren Struktur widersprechen.

Die ausnahmslose Zulässigkeit von Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses entsprechend § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauGB soll in diesen schwerpunktmäßig zum Wohnen gedachten rückwärtigen Quartieren zu einem hohen Wohnflächenanteil beitragen. Weiterhin sollen Nichtwohnnutzungen gezielt auf die Erdgeschosse konzentriert werden, da diese hier am verträglichsten untergebracht sind (z. B. keine Treppenhausbe-nutzung durch gewerbliche Nutzer) und so auch zur Belebung des Straßenraums beitragen können.

## 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-20 BauNVO)

### **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)** (Festsetzung im Plan)

Die in den einzelnen Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine dem städtischen Umfeld des Innenstadtbereichs entsprechende verdichtete Bebauung, insbesondere in geschlossener Bauweise. Die zulässige Grundflächenzahl ist dabei situationsbezogen festgesetzt.

### **Baugebiete MU 1a/b, MU 3a/b**

Die Gebäude in den Baugebieten MU 1a/b und MU 3a/b stehen unter Denkmalschutz (Eisenbahnstraße 17 und 18 und Kino) bzw. es handelt sich beim Verwaltungsgebäude des ehemaligen Stahlwerks (MU 1a) um ein besonders ortsbildprägendes Gebäude; entsprechend ist ein langfristiger Erhalt vorgesehen. Einschließlich möglicher, zur Sicherung einer zukünftigen Funktionalität erforderlichen begrenzten Erweiterungen wird

eine Grundfläche erforderlich, welche den getroffenen Festsetzungen entspricht (MU 1a/b mit GRZ 0,8, MU 3a mit GRZ 0,8 und MU 3b mit GRZ 0,6).

### **Baugebiet MU 2a/b**

Lediglich im Baugebiet MU 2a/b wird mit 0,9 eine GRZ festgesetzt, welche die entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO für ein urbanes Gebiet zulässige maximale GRZ von 0,8 übersteigt. Nach § 17 Abs. 2 BauGB können die Obergrenzen des Abs. 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der GRZ liegen in der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Planungskonzeption. Diese sieht eine geschlossene Bebauung zur stark immissionsbelasteten Eisenbahnstraße vor, im Sinne eines aktiven Schallschutzes für das rückwärtige Quartier. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im Baugebiet MU 2a/b eine erhebliche Anzahl an Stellplätzen, welche durch die Realisierung von Läden-, Dienstleistungs-, gemeinorientierten und Wohnnutzungen in diesem Baugebiet nachzuweisen sind, nur in zusammenhängenden Garagengeschossen realisiert werden können. Die Garagengeschosse erfordern wiederum eine großflächige Überbauung des Baugebiets. Letztendlich soll die Bebauung aus Gründen des Schallschutzes aber auch zur stadträumlichen Fassung der Eisenbahnstraße direkt an die Straßenverkehrsflächen von Eisenbahnstraße und südlich des Baugebiets gelegener Zufahrtsstraße anschließen. Nach Norden hin ist das Baugebiet zudem durch einen öffentlichen Weg begrenzt, so dass eine Hinzunahme von unbebauten Randstreifen zwecks der Einhaltung der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO durch Vergrößerung der Bezugsfläche auch nur in geringem Umfang möglich ist.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 BauGB kann dennoch ausgeschlossen werden, da die für die Belichtung und Belüftung maßgebliche Höhenentwicklung und Geschossflächenzahl in städtebaulich angemessenem Rahmen bleiben. Die Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht werden für das Baugebiet intern ebenfalls eingehalten. Nach außen erfolgt bewusst zu dem erhaltungswürdigen Bestandsgebäude des Kinos und dem ehemaligen Reichsbahngebäude hin (der zulässige Erweiterungsbau im MU 1b hält hier die Abstandsflächen ein) eine Unterschreitung, um den Schalleintrag in das Gelände möglichst gering zu halten. Mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist vorstehende Unterschreitung aber nicht verbunden. Zum einen trägt die dem Baugebiet MU 2a/b zugewandte Kinofassade keine Fenster für Aufenthaltsräume und zum anderen weist das ehemalige Reichsbahngebäude nur wenige Fenster mit zugewandter Ausrichtung auf. Infolge der Bauform als annähernd quadratisches Einzelgebäude ist davon auszugehen, dass nach erfolgtem Umbau hinreichend Fenster zur Belichtung und Belüftung der wesentlichen Aufenthaltsräume an anderen Außenfassaden bestehen werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt in erheblichem Umfang sind ebenfalls auszuschließen. Zum einen fällt die Überschreitung mit absolut maximal 275 m<sup>2</sup> gering aus. Zum anderen ist das Baugebiet MU 2a/b nur ca. 30 m vom Grünbereich am Flusslauf der Nebel und ca. 100 m vom Bereich des Stadtgrabens und der anschließenden größeren Parkanlage entfernt. Das Baugebiet liegt also in unmittelbarer Nähe von großen Bereichen mit sehr niedrigem Versiegelungsgrad, sowie reichlicher Vegetation. Damit besteht hinsichtlich der von der Vollversiegelung im Bereich des MU 2a/b vorrangig betroffenen Schutzgüter Boden, Grundwasser samt Neubildung, Flora ein Ausgleich in nächster Nähe. Weiterhin erfolgt im Rahmen des B-Plans eine Beschränkung der Versiegelung für Stellplätze in den Straßenräumen der unmittelbaren Umgebung und eine Festsetzung für eine extensive Dachbegrünung im Bereich des Baugebiets

selbst (siehe hierzu Örtliche Bauvorschriften), also Maßnahmen, die sich auf vorgenannte betroffene Schutzgüter positiv auswirken. Im Hinblick auf etwaige negative Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Überschreitung der Obergrenzen bei der GRZ nach § 17 Abs. 1 BauGB ist zudem anzuführen, dass das Baugebiet MU 2a/b vormals als Bestandteil des ehemaligen Industrie- und Gewerbestandorts Stahlhof einen sehr hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrad aufwies und im Rahmen der vorgesehenen Standortentwicklung, bezogen auf das Gesamtquartier, im Ergebnis eine geringere Versiegelung und Baugrundinanspruchnahme stehen wird.

### **Baugebiete MU 3c, MU 3d, MU 5a und MU 5b**

Nördlich der Grabenstraße in den Baugebieten MU 3c und MU 5a ist mit 0,7 eine höhere GRZ als in den nördlich anschließenden, rückwärtigen Baugebieten festgesetzt. Dies ist darin begründet, dass für die rückseitig anschließenden Baugebiete MU 3d und MU 5b aufgrund des dort angestrebten geringen Verdichtungsgrads andere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen werden und entsprechend eine Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der zulässigen baulichen Nutzung im Bereich der Rückfassade der straßenbegleitenden Bebauung erfolgt. Die somit durch die geringe Tiefe entstehende begrenzte Baugebietsfläche des MU 3c bzw. MU 5a verbunden mit dem angestrebten hohen Überbauungsgrad erfordert die Festsetzung einer höheren GRZ. Die als MU 3d und MU 5b festgesetzten rückwärtigen Bereiche sollen für eine untergeordnete ergänzende Bebauung z. B. in Form von Gemeinschaftsräumen und einzelnen Einheiten für besondere Wohnangebote ggf. auch für kleine, mit dem Wohnen verträgliche Gewerbe- oder Dienstleistungen entwickelt werden. Mit der wenig verdichteten Bebauung im rückwärtigen Bereich (GRZ 0,4) soll in Anbetracht der stark verdichteten und geschlossenen Bebauung an der Grabenstraße einer zu dichten Gesamtstruktur mit entsprechenden Qualitätsdefiziten hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Freiraumversorgung entgegengewirkt werden. Bei gleichzeitiger Beschränkung auf eine maximal zulässige 2-geschossige Bebauung ist gewährleistet, dass eine hinreichende Belichtung und Belüftung auch der vorderen, der Grabenstraße zugewandten Bereiche (MU 3c und MU 5a) erfolgt.

### **Baugebiete WA1, WA 2, MU 1c, MU 4, MU 5c, MU 5d**

Dagegen bleibt die zulässige GRZ in den rückwärtigen, zur weniger dichten Bebauung vorgesehenen Bereichen WA 1, WA 2, MU 4, MU 5c mit 0,4 bis max. 0,6 teilweise deutlich hinter der für ein urbanes Gebiet nach § 17 BauNVO genannten Obergrenze von 0,8 zurück.

Lediglich das Baugebiet MU 1c erreicht mit einer GRZ von 0,8 die maximal Ausnutzung. Dies ist der zwingenden Festsetzung einer Tiefgarage geschuldet, die sonst an dieser Stelle nicht realisierbar wäre.

### **Baugebiet MU 6a/b**

Im Baugebiet MU 6a/b bestehen mit Ausnahme eines neueren Einfamilienhauses (MU 6b) ausschließlich unter Denkmalschutz stehende historische Gebäude, welche auch langfristig im Zustand erhalten bleiben sollen. Entsprechend ist die GRZ bestandsorientiert mit 0,6 festgesetzt.

### **Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse (§ 18 und § 20 Abs. 1 BauNVO) (T.F. Nr. 2)**

Bei der Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit wird berücksichtigt, dass die Bauordnung M-V entsprechend der Regelungen in § 2 Abs. 6 Staffelgeschosse als Vollgeschosse wertet. In die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für die Geschossflächenzahl (GFZ) geht zudem der Anteil der Grundfläche der Staffelgeschosse mit

ein, unabhängig davon, welchen Anteil das Staffelgeschoss einnimmt. Auch wenn ein Bebauungsplan keine GFZ festsetzt, sind die Obergrenzen nach § 17 BauNVO doch beachtlich, d.h. der Wert der festgesetzten Geschosshöhe multipliziert mit der Grundflächenzahl muss die für die einzelnen Baugebietstypen festgelegten Obergrenzen für die GFZ einhalten. Bei den urbanen Gebieten beträgt diese Obergrenze für die zulässige GFZ 3,0. Damit erfolgt in allen Baugebieten eine Einhaltung der relevanten GFZ-Obergrenze.

Die zulässige Geschosshöhe ist über das gesamte Plangebiet bewusst differenziert gestaltet.

### **Baugebiete MU 1a/b, MU 3a/b, MU 6a/b**

In den Baugebieten MU 1a/b, MU 3a/b und MU 6a/b, in deren Bereich der langfristige Erhalt der Bestandsgebäude Zielsetzung ist, wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend bestandsorientiert festgesetzt. Für das Baugebiet MU 3a ist keine Anzahl an zulässigen Vollgeschossen festgesetzt, da die Geschosse im bestehenden Kinogebäude von der Höhe her erheblich von üblichen Geschosshöhen z. B. bei Wohn-, Büro oder Ladennutzungen abweichen. Hier erfolgt entsprechend eine Höhenbeschränkung ausschließlich durch eine festgesetzte maximale Gebäudehöhe.

### **Baugebiete MU 2a/b, MU 3c, MU 3d, MU 5a und MU 5b**

Nördlich der Grabenstraße bleibt die neu hinzukommende Bebauung in der Höhenentwicklung deutlich unter der angrenzenden historischen Bebauung, womit dem besonderen denkmalpflegerischen und stadtgestalterischen Wert dieser Gebäude Rechnung getragen wird. Die südlich der Grabenstraße und östlich der Eisenbahnstraße bestehenden historischen Villen verfügen in der Regel über ein Sockelgeschoss, was teilweise schon ein Vollgeschoss darstellt, 2-3 Hauptetagen mit großen Geschosshöhen von bis zu 4 m und mindestens einem Dachgeschoss. Mit 3 Vollgeschossen zuzüglich eines möglichen Staffelgeschosses lässt sich bei Ansatz vorstehender Größen eine Gebäudehöhe von ca. 15,0 bis 16,0 m herleiten. Um unter vorstehender Höhenentwicklung zu bleiben, werden für die Baugebiete MU 3c und MU 5a maximal 3 Vollgeschosse zuzgl. Staffelgeschoss zugelassen und die zulässige maximale Gebäudehöhe bleibt mit 12,50 m über Straßenniveau deutlich unter derjenigen der benachbarten historischen Gebäude. Um eine hinreichende Flexibilität im Rahmen der Gestaltung der Einzelvorhaben zuzulassen, ist die Errichtung auch von jeweils einem Geschoss weniger zulässig. Für die rückwärtigen Bereiche werden aus den unter dem Kapitel zur GRZ bereits dargelegten Gründen nur maximal 2 Vollgeschosse zugelassen, sowie eine dazu korrespondierende maximale Gebäudehöhe von 7,5 m über Straßenniveau.

Das Baugebiet MU 2a/b nimmt in der Höhenentwicklung des beiderseitigen, zum langfristigen Erhalt vorgesehenen Bestands in der Gestalt des Kinos und des ehemaligen Reichsbahngebäudes auf. Hinsichtlich der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und zulässigen maximalen Gebäudehöhen ist das Baugebiet intern gegliedert. Aufgrund der geplanten Struktur einer Randbebauung mit Öffnung zum Quartiersinneren beschränkt sich die Überbauung des Innenbereichs auf 1 Vollgeschoss. Die zulässige Höhe von 4,75 m über Straßenniveau berücksichtigt hier die vorgesehene Einordnung von hohen Verkaufs- oder Gewerberäumen zur Eisenbahnstraße hin bzw. von übereinanderliegenden 2 Parkdecks zum Quartiersinneren. Für den nördlichen, westlichen und südlichen Gebäuderand dagegen ist eine abgestufte Geschosshöhe zwischen 4 zulässigen Vollgeschossen zur Eisenbahnstraße bis zu 2 Vollgeschossen am östlichen Baugebietsrand festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen korrespondieren mit den zulässigen maximalen Geschosshöhen.

### **Baugebiet MU 1c**

Die Bebauung längs des Flusses Nebel ist auf 2 volle Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss (da dieses nach Bauordnung MV als Vollgeschoss gilt, werden 3 Geschosse

festgesetzt) beschränkt. Damit wird in der Höhenentwicklung dem Umstand, dass die Bebauung infolge des vorgesehenen, nur halb in das Gelände eingelassenen Garagengeschoßes hier deutlich höher kommt als diejenige im südlich anschließenden Baugebiet WA 1 und MU 4 Rechnung getragen. Zudem ist der Abstand vorstehender Bebauungen infolge der beabsichtigten verdichteten Quartiersentwicklung hier mit ca. 11 bis 16 m sehr gering, so dass durch die Beschränkung auf 2 Geschosse zzgl. Staffelgeschoss hier eine ungebührliche Nutzungsbeeinträchtigung durch zu große Nähe vermieden wird.

Bei einem Ansatz von bis zu 3,0 m pro Geschoss, 0,25 m für den Dachabschluss und 1,5 m herausragendem Tiefgaragengeschoß erfordert dies die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,75 m über Gelände.

### **Baugebiete WA 1, WA 2, MU 4, MU 5c, MU 5d**

Für die Baugebiete des vorwiegend dem Wohnen dienenden Innenbereichs WA 1, WA 2, MU 4, MU 5c, MU 5d) erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Höchstanzahl von 2 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss. Auf diese Weise werden auch in Anbetracht der relativ dichten Bebauung eine angemessene Belichtung und Belüftung und damit gesunde und attraktive Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Da hier keine Tiefgaragen vorgesehen sind, wird auch nur eine Höhe OK EG von 0,7 m über Gelände in Ansatz gebracht. Damit lässt sich für diese Bebauung bei Ansatz vorgenannter Höhen für Geschosse und Dachaufbau eine maximale Höhe von 10,75 m herleiten.

### **Mindestanzahl zu realisierender Geschosse**

Zur Vermeidung einer im Vergleich zur gebauten Umgebung zu niedrigen Bebauung sowie damit verbundener nicht gewährleisteter Raumbildung und nicht gewährleisteten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird für die Mehrzahl der Baugebiete eine Mindestanzahl von zu errichtenden Geschossen festgesetzt. Diese beträgt in den Baugebieten zur Bleicherstraße hin (MU 6 a/b) sowie im MU 3c und MU 5a 3 Geschosse. Im Baugebiet MU 2a/b erfolgt die Festlegung der Mindestanzahl differenziert. Zur Eisenbahnstraße hin sind unter Aufnahme der Höhen der benachbarten Bestandsgebäude mindestens 3 Vollgeschosse, zum rückwärtigen Bereich dagegen sind bei der Randbebauung um den erhöhten Innenhof in Anbetracht der östlich anschließenden niedrigeren Bebauung mindestens 2 Geschosse vorgeschrieben. In den Baugebieten des weniger verdichteten inneren Bereichs des neuen Quartiers (Baugebiete WA 1, WA 2, MU 1c, MU 4, MU 5c, MU 5d und MU 6b) beträgt die Mindestzahl 2 Vollgeschosse. Lediglich in den nur für eine gering verdichtete ergänzende Bebauung vorgesehenen Baugebieten im MU 3d und MU 5b, sowie für die Baugebiete mit zum Erhalt vorgesehenen Bestandsgebäuden (MU 1a/b, MU 3a/b und MU 6a) wird entsprechend auf die Festsetzung einer Mindestgeschosszahl verzichtet.

### **Festsetzung des Höhenniveaus der Erdgeschosse**

Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Höhen der OK Fußboden der Erdgeschosse auf 0,70 m über Bezugshöhe (Straßenniveau) soll eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude sowie der privaten Freibereiche gesichert und so auch vermieden werden, dass die Grünzüge in den dem Straßenraum abgewandten Bereichen durch große Geländesprünge ihre großzügige Wirkung verlieren. Für die Bereiche, welche mit Tiefgaragen unterbaut werden, ist davon abweichend eine maximal zulässige Höhe von bis zu 1,70 m über Bezugshöhe festgelegt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass zur Anlage der benötigten Auf- und Abfahrtsrampen infolge der verdichteten Bebauung nur begrenzt Platz zur Verfügung steht. Nach Garagenverordnung M-V ist eine Steigung der Rampen von maximal 15% vorgeschrieben. Garagenaufzüge sollten aus Kostengründen nur in Ausnahmefällen in Betracht gezogen werden.

### **7.2.3 Besondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung für Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO) (T.F. Nr. 3)**

Im Bereich des Baugebiets MU 2b ist die Einordnung von übereinanderliegenden 2 Parkdecks vorgesehen, von denen ein Parkdeck als Souterrain halb versenkt unter der Erdoberfläche eingeordnet ist. Dieses Parkdeck soll in jedem Fall nicht als Vollgeschoss angerechnet werden auch wenn das Geschoss über das in § 3 Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO) M-V festgelegte Maß von 1,40 m hinaus über die Geländeoberfläche hinaustritt. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist entsprechend in den BP 77 aufgenommen.

### **7.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 u. 23 BauNVO) (T.F. Nr. 4)**

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele des der Planung zu Grunde gelegten städtebaulichen Entwurfs werden umfassende und nach Teilbereichen differenzierte Festsetzungen auch zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

#### **Baugebiete MU 1a/b, MU 3a/b und MU 6a/b**

In den Baugebieten, welche von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden geprägt werden, erfolgt eine bestandsorientierte Festsetzung der äußeren Gebäudegrenzen über Baulinien. Damit wird dem Planungsziel, diese Gebäude in ihrer stadtbildprägenden Wirkung zu erhalten, Rechnung getragen. Von dieser Regelung wird nur im Bereich des ortsbildprägenden ehemaligen Reichsbahnamts (MU 1a) abgewichen. Zwischenzeitlich liegt ein statisches Gutachten für das Gebäude vor, welches die Standicherheit des Gebäudes gefährdet sieht und bei Erhaltung und Nutzung von einer hohen Nachgründungsnotwendigkeit ausgeht. Sollte ein Abriss aus vorgenannten Gründen notwendig werden, soll mit der Ausweisung einer Baugrenze für die zukünftige Nutzung größtmögliche Flexibilität gewährleistet werden. Aus schalltechnischer Sicht ist die Ausweisung einer Baulinie im Süden des Baukörpers notwendig.

Das im Bereich des Baugebiets MU 1b durch Baugrenzen abgegrenzte Baufenster soll eine bauliche Ergänzung, gerade zur Aufnahme von Funktionsbereichen, welche sich schlecht in den Baubestand integrieren lassen, ermöglichen. Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksfläche und die gleichzeitige Beschränkung in der Höhenentwicklung auf mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschosse sind erforderlich, um die stadtbildprägende Wirkung des Bestandsgebäudes zu sichern.

Im Bereich des MU 3b ist an der Rückseite zum Quartier hin die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze erweitert, um hier eine begrenzte Erweiterung des Kinos, z. B. um eine gastronomische Einrichtung, zu ermöglichen.

Das im Baugebiet MU 6b bestehende Einfamilienhaus soll auch in etwa in der heutigen Größe gesichert werden, wobei eine angemessene Bestandsentwicklung berücksichtigt werden soll. Entsprechend erfolgt auch hier die Festsetzung eines gebäudebezogenen Baufensters, was geringfügig über Bestand hinausgeht.

#### **Baugebiet MU 2a/b**

Aufgrund der besonderen geschossweisen Gliederung des Baugebiets MU 2a/b erfolgt auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Geschossen differenziert.

Im Erdgeschoss ist eine großflächige Überbauung einschließlich des Kernbereichs des Baugebiets zulässig, um die hier vorgesehenen großflächigen Nutzungen, Einzelhandel bzw. sonstiges Gewerbe zur Eisenbahnstraße im MU 2a sowie Parken in 2 übereinanderliegenden Parkdecks im rückwärtigen Bereich des Baugebiets MU 2b zu ermöglichen. In den Obergeschossen ist die überbaubare Grundstücksfläche ebenso groß-

zügig ausgewiesen, diese wird jedoch durch unterschiedliche maximale Höhen gestaffelt (siehe dazu Punkt 7.2.2), so dass die Unterbringung der zugelassenen Nutzungen in qualitativ angemessener und wirtschaftlicher Form erfolgen kann.

An Süd- und Nordseite ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien fixiert, was die Abstände zu dem benachbarten, zum Erhalt vorgesehenen Kino bzw. zum Reichsbahngebäude aus Gründen des Immissionsschutzes beschränken soll (siehe dazu Punkt 7.2.15). Aus gleichem Grunde erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise.

### **Baugebiet MU 1c**

Zum Fluss Nebel hin ist, um die Öffnung des Baugebiets zum Flussraum hin zu gewährleisten, in Aufnahme des Einzelbaukörpers des ehemaligen Reichsbahngebäudes eine villenartige Bebauung mit 4 Einzelgebäuden geplant. Entsprechend erfolgt hier eine Festsetzung von Einzelhäusern.

Die Tiefe des mit Baugrenzen festgesetzten Baugebiets ist mit 16,0 m so dimensioniert, dass ein hinreichender Spielraum für die Ausgestaltung der späteren Bebauung verbleibt. Die Überschreitung der Baugrenze an der Südfassade bis zu 1 m zur Anlage von Balkone und Loggien ist sinnvoll, um attraktive Außenwohnbereiche anbieten zu können.

### **Baugebiete WA 1, WA 2, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5c und MU 5d**

Um eine deutliche Fassung der Straßenräume mit entsprechender Raumbildung zu gewährleisten, werden in den Baugebieten WA 1, WA 2, MU 4, MU 5c und MU 5d an den Gebäudeseiten hin zur internen Erschließung (Grabenstraße und Planstraße A) bzw. in verlängerter Linie zu deren Straßenräumen in Richtung des Parks Baulinien festgesetzt.

In den Baugebieten MU 3c/d und MU 5a/b erfolgt eine großzügige Dimensionierung der Baufenster über Baugrenzen. Damit soll ein hinreichender Spielraum für die besondere Ausgestaltung dortiger Bauprojekte, z. B. zur Realisierung von Gemeinschaftseinrichtungen, zur Einordnung gewerblicher Einrichtungen sowie besonderer Wohnformen geschaffen werden.

Das dem BP 77 zu Grunde liegende städtebauliche Konzept verfolgt eine hohe Geschlossenheit der Bebauung zu den internen Erschließungsstraßen hin in West-Ost-Ausrichtung. Andererseits sollen zur Vermeidung einer zu starken Monotonie der Gebäudezeilen auch einzelne Unterbrechungen der Gebäudezeilen möglich sein. Zudem soll optional auch in den Baugebieten oder in Teilen davon eine kleinteilige Parzellierung zwecks Schaffung der Voraussetzungen für den Bau kleinerer Einheiten durch private Bauherren ermöglicht werden. Zur Sicherung vorstehender städtebaulicher Ziele wird für die Baugebiete WA 1, WA 2, MU 3c, MU 3d, MU 4, MU 5a, MU 5b und MU 5c eine offene Bauweise festgesetzt. Für das Baufeld MU 5d erfolgt eine Einzelhausfestsetzung, um am Ende der Grabenstraße die Möglichkeit zu schaffen, eine Stadtvilla in moderner Formensprache als Pendant zu den historischen Villen zu schaffen.

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 4 sind im Baugebiet MU 1c sind Fassadenvorsprünge vor die festgesetzte südliche Baugrenze für Balkone und Loggien bis zu 1,0 m Tiefe zulässig, sofern sie die Hälfte der Fassadenbreite nicht übersteigen.

In den Baugebieten WA 1, MU 5d sind Fassadenvorsprünge vor die festgesetzte, das Baufeld südlich begrenzende Baulinie mit Ausnahme des Erdgeschosses bis zu 3,0 m Breite und 1,0 m Tiefe zulässig, sofern sie in der Summe 1/3 der Fassadenbreite nicht übersteigen. Diese Regelung ist auf Staffelgeschosse im Sinne von Örtlicher Bauvorschrift 1.1 jedoch nicht anzuwenden. Diese Regelung erweitert den städtebaulichen Gestaltungsspielraum und beugt einer Monotonie im Straßenraum vor.

Darüber hinaus ist in allen Baugebieten die Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen durch ebenerdige, direkt mit der Hauptanlage verbundene Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,0 m, höchsten aber bis zum Erreichen der Grundstücksgrenze zulässig. Auch diese Regelung ermöglicht weitere gestalterische Möglichkeiten der Außenraumgestaltung.

### **7.2.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) (T.F. Nr. 5)**

Mit der Regelung, dass im Bereich der südlichen Fassade im Baugebiet MU 1a/b eine Unterschreitung der Abstandsfläche nach Landesrecht (§ 6 Landesbauordnung M-V) bis auf minimal 3 m zulässig ist und im Bereich der nördlichen Fassade des MU 2a/b bis zu minimal 4 m, wird besonderen städtebaulichen Anforderungen, hier denjenigen des Schallimmissionsschutzes, entsprochen. Durch Begrenzung der Straßenöffnung zur Eisenbahnstraße hin, welche zudem durch die Festsetzung von beiderseitigen Baulinien fixiert ist, wird dem Schalleintrag von der stark befahrenen Straße in das Quartier entgegengewirkt. Für die Zulassung der Unterschreitung der Abstandsflächen im Bereich der südlichen Fassade des Baugebiets MU 2a/b und der nördlichen Fassade des Baugebiets MU 3a auf bis zu minimal 5 m wird gleicher Zweck verfolgt. Die Festsetzungen zu den minimal einzuhaltenden Abstandsflächen sind so gehalten, dass diese bis Mitte der jeweilig vor den Fassaden gelegenen Verkehrsflächen darstellbar sind.

Negative Auswirkungen auf die Bebauung in den Baugebieten MU 1a/b, 2a/b und 3a sind, wie bereits unter Punkt 6.2.2 zu möglichen Auswirkungen der Überschreitung der GRZ-Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauGB beim Baugebiet MU 2a/b dargelegt, auszuschließen.

### **7.2.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) (T.F. Nr. 6)**

Kleinwindenergieanlagen, Antennenmasten, oberirdische Gas- und Ölbehälter vertragen sich nicht mit der angestrebten Qualität eines verdichteten innerstädtischen Wohnquartiers und werden entsprechend in sämtlichen Baugebieten ausgeschlossen. Die mit diesen Anlagen verbundenen baulichen Ausformungen sind nicht im Sinne der angestrebten hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Gestaltung. Weiterhin lassen vorgenannte Einrichtungen durch Lärm-, optische (bei den Kleinwindenergieanlagen) sowie auch Geruchsmissionen (bei der Tierhaltung) Konflikte mit den Mitbewohnern im Quartier erwarten. Gas- und Ölbehälter sind zudem aufgrund der für das Quartier vorgesehenen Energieversorgung über ein zentrales BHKW auch gar nicht erforderlich. Entsprechend erfolgt ein genereller Ausschluss in sämtlichen neu zu bebauenden Gebieten.

Die ebenfalls für sämtliche Baugebiete geltende Beschränkung der Installation von PV-Anlagen auf den Dächern von Gebäuden bezweckt, dass auf den wohnungsnahen Freiflächen keine entsprechenden Anlagen erstellt werden sollen. Damit stehen die infolge der verdichteten Bebauungskonzeption begrenzten Freiflächen den erforderlichen Aufenthalts- und Erholungszwecken der Bewohner zur Verfügung; zudem wird auf diese Weise auch eine angemessene Begrünung der unbebauten Flächen sichergestellt.

### **7.2.7 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (Festsetzung im Plan)**

Die Neuordnung der Verkehrserschließung beschränkt sich auf eine senkrechte Anbindung der Grabenstraße an die Bleicherstraße, um die bestehende unübersichtliche Einmündung in die Eisenbahnstraße aufzuheben und späteres Abbiegen auf die Eisenbahnstraße in Nord- und Südrichtung zu ermöglichen. Um im Bebauungsplan die notwendige Flexibilität für eine spätere umfassende Neugestaltung sicherzustellen,

wird dieser Bereich mit den Straßenräumen der Bleicher- und der Eisenbahnstraße durchgängig als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die interne Erschließung ist insgesamt neu herzustellen. Abgesehen von den ersten 40 m der nördlichen Erschließung bis zur Einfahrt in die im Bereich des Baugebiets MU 2b geplanten Parkgarage, soll, in Anbetracht des begrenzt zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der angestrebten Gestaltung der Straßenräume als Spielstraßen, die Straßenerschließung in Form von verkehrsberuhigten Anliegerstraßen mit gemeinsamem Verkehrsraum für Fußgänger, Radfahrer und motorisiertem Verkehr ausgebildet werden. Entsprechend vorstehender Funktion und Ausgestaltung erfolgt eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

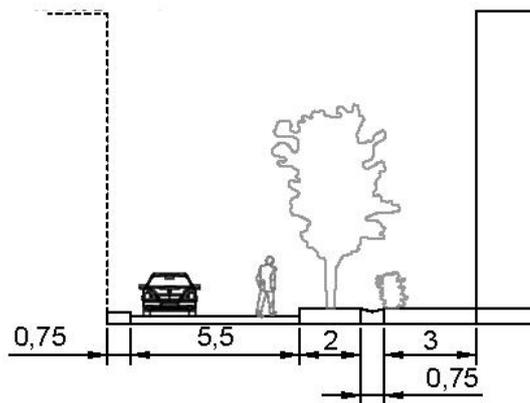


Abb. 26: Regelquerschnitt Wohnstraßen

Die favorisierte Gestaltung der Wohnstraßen (Planstraße A und Grabenstraße, siehe Straßenquerschnitt C-C auf Planzeichnung) sieht für die gemeinsam von Fußgängern, Radfahrern und motorisiertem Verkehr genutzte Mischverkehrsfläche eine Breite von 5,5 m vor. Damit sind auch ein Begegnungsfall von zwei LKW oder gerade unter Berücksichtigung der zulässigen Gastronomie, Büro- und sonstigen gewerblichen Nutzung notwendige Anliefervorgänge möglich. Zu den einseitigen privaten, 3,0 m breiten privaten Hausvorzonen ist ein Mehrzweckstreifen von 2,0 m für Parken in Längsaufstellung und die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Abstandsstreifen von 0,75 m Breite ermöglichen zur Grundstückseinfriedung hin das Ein- und Aussteigen am Parkstreifen und geben zur gegenüberliegenden Seite den nötigen Bewegungsraum zu den dort direkt an den Straßenraum angrenzenden Gebäudefassaden.

Die nördliche Erschließung (Planstraße A) ermöglicht auch den Platzbedarf für eine Umfahrung von Entsorgungsfahrzeugen (3-achsiges Müllfahrzeug). Am Ende der südlichen Erschließung, der Grabenstraße, werden durch eine Wendeanlage von 20 bzw. 22 m Durchmesser (Wendeanlage mit Wendekreis für 3-achsiges Müllfahrzeug, RAS 06, Bild 58) die entsprechend funktional notwendigen Anforderungen berücksichtigt.

Für die Anbindung der Planstraße A an die Eisenbahnstraße wird bis zu der Einfahrt des nördlich der Planstraße in die Bebauung integrierten Parkdecks, auch in Anbetracht des höheren Verkehrsaufkommens, eine Trennung der Verkehrsarten vorgeschlagen. Die Fahrspur ist hier mit 5,5 m vorgesehen und der Gehweg soll vorzugsweise einseitig (auf der Seite des MU 2a/b mit ggf. Läden und Dienstleistungen im EG) mit 3,5 m Breite angelegt werden. Es ist aber auch die Anlage eines beidseitigen Fußwegs mit entsprechend geringerer Breite möglich.

Für den nicht motorisierten Verkehr ist ein Fuß- und Radweg entlang der Nebel und des Stadtgrabens von 3,0 m Breite vorgesehen, welcher zwischen Altstadt und Bahnhof eine sichere Wegealternative zur Eisenbahnstraße darstellt. Aus Gründen der Flexibilität wird vorstehender Weg nicht explizit festgesetzt, sondern kann im Bereich der wasserlaufbegleitenden Grünflächen frei eingeordnet werden (siehe Kapitel 6.2.10).

Ebenfalls aus Gründen der Flexibilität werden die Fuß- und Radwege im Bereich des Rosengartens nicht explizit festgesetzt sondern sind auch hier Teil der öffentlichen Grünfläche.

Zur besseren nicht motorisierten internen Erschließung des Baugebiets sind die Anliegerstraßen zudem über zusätzliche Wege untereinander z. T. über ausgewiesene Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie mit dem geplanten Uferweg und den angrenzenden Freiräumen vernetzt. Auf diese Weise entsteht eine attraktive engmaschige Erschließungsstruktur für Fußgänger und Radfahrer. Für diese Nebenwege ist eine Dimensionierung von 2,5 m vorgesehen. Im Siedlungsbereich erfolgt für diese eine Festsetzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

### **7.2.8 Flächen und Regelungen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO) (T.F. Nr. 7.1-7.3)**

#### **Private Stellplätze**

Auf Grundlage von § 86 Abs. 1 Nr. 4 Bauordnung M-V werden den Bebauungsplan ergänzende Örtliche Bauvorschriften zur erforderlichen Herstellung von privaten Stellplätzen und deren Ablöse für den Fall, dass eine den Vorgaben entsprechende Herstellung nicht möglich ist, getroffen (siehe hierzu Kapitel 6.3.2).

Die nachzuweisenden privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst herzustellen. Zur Sicherung der angestrebten Gestaltungsqualitäten aus dem der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept, sind erhöhte gestalterische Anforderungen auch an die Zulässigkeit, bauliche Einordnung und Gestaltung der privaten Stellplätze zu formulieren. Dem folgend kann der erforderliche Parkraum im Rahmen der Vorgaben des B-Plans situationsbezogen in Form von Garagen, welche in die Baustrukturen integriert sind, sowie durch offene Stellplätze, welche baulich oder grüngerestalterisch einzubinden sind, erfolgen. Bei Vorhaben mit großem Stellplatzbedarf können die benötigten Stellplätze auch in Form von Garagengeschossen im Erdgeschoss oder in Tiefgaragen realisiert werden. Entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB regeln die für die Unterbringung der Stellplätze sowie deren Zufahrten vorgesehenen Flächen. In Bereichen, die mit Tiefgaragen unterbaut werden sollen, ist eine erhöhte Einordnung der OK des Erdgeschossfußbodens auf bis zu 1,7 m über Bezugshöhe (Straßenniveau) zulässig. Durch diese in den Boden teilversenkte Einordnung, ist gewährleistet, dass in Anbetracht der begrenzten Platzverhältnisse funktionsfähige Rampen mit einer Neigung von nicht mehr als die nach Garagenverordnung M-V zulässigen 15° realisiert werden können.

Die größere Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen für die im Bereich des MU2 a/b vorgesehene Mischnutzung mit ermöglichtem größerem Nichtwohnanteil erfordert eine leistungsfähige, konzentrierte Parkraumlösung. Diese wird im Sockelbereich des Baugebiets MU 2b auf der von der Eisenbahnstraße abgewandten Seite des Baublocks ermöglicht. Durch die hier zugelassene, beinahe vollflächige Grundstücksüberbauung sowie die ergänzend ergehenden Festsetzungen zur höhenmäßigen Einordnung können 2 übereinanderliegende Parkdecks realisiert werden. Insgesamt ist ein Angebot von bis zu 110 Stellplätzen möglich, was den erhöhten Bedarf der Nutzungen im Baugebiet MU 2a/b in jedem Falle abdeckt und ggf. in kleinem Rahmen noch zur Bedarfsdeckung anderer benachbarter Nutzungen herangezogen werden kann.

Für einzelne Baugebiete werden aufgrund gegebener besonderer städtebaulicher Gründe situationsbezogen besondere Regelungen getroffen:

### **T.F. Nr. 7.1**

Der Ausschluss der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Bereich des Baugebiets MU 1a auf Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO erfolgt, da aufgrund des verfolgten Erhalts des ehemaligen Eisenbahngebäudes und der damit verbleibenden großflächigen Überbauung des Grundstücks kein Raum für eine Unterbringung von Stellplätzen in effizienter Form verbleibt. Im Bereich des MU 2a ist eine Nutzung des Erdgeschosses zur Eisenbahnstraße hin durch Einzelhandel, Dienstleistung und/oder sonstiges Gewerbe vorgesehen, so dass auch hier ein Ausschluss der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen erfolgt. Für die erforderlichen Stellplätze wird, wie nachfolgend dargelegt, eine Realisierungsmöglichkeit in den direkt angrenzenden Baugebieten gegeben.

### **T.F. Nr. 7.2**

Die erforderlichen Stellplätze für die Baugebiet MU 1a/b können im Bereich des MU 1b innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der hierfür ergänzend festgesetzten Fläche realisiert werden. Um die positive stadträumliche Wirkung des ehemaligen Eisenbahngebäudes nicht zu gefährden, wird deren Realisierung verbindlich in Form einer Tiefgarage festgeschrieben.

Für das Baugebiet MU 1c ist über die überbaubare Grundstücksfläche hinaus eine Fläche für die Anlage einer Tiefgarage mit ihren Zufahrten festgesetzt, so dass eine effektive durchgängige Tiefgarage mit 2 Stellplatzreihen in Queraufstellung und mittlerer Erschließungsgasse ermöglicht wird. Auf Grundlage erfolgter Festsetzungen ist alternativ auch die Herstellung separater, den einzelnen villenartigen Gebäuden zugeordneten kleinen Tiefgaragen, möglich.

Die Festschreibung der höhenmäßigen Einordnung der Stellplätze auf Tiefgaragenniveau soll die angestrebte Baustruktur einer villenartigen Bebauung zur Nebel und damit die städtebaulich beabsichtigte Öffnung des Quartiers zum Flussraum hin sichern.

### **T.F. Nr. 7.3**

Die Unterbringung der privaten Stellplätze in den Baugebieten MU 3a/b und MU 6a/b wird unter Würdigung der Bestandsbebauung und Bestandsnutzung, in Anbetracht des Umstands, dass diese auch mit diesem B-Plan weitgehend festgeschrieben wird und der Erwartung, dass sich die Bestandssituation auch zukünftig nicht grundlegend ändern wird, nicht eingeschränkt.

In allen anderen Baugebieten sind Stellplätze, Garagen sowie deren Zufahrten nur innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist pro WE bzw. pro Gewerbeeinheit mindestens 1 Stellplatz in das Gebäude zu integrieren bzw. im seitlichen Grenzabstand herzustellen. Zur Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze s.a. Örtliche Bauvorschrift 2.1 bzw. Punkt 7.3.2)

An der Planstraße A, werden zwei Flächen zum Zwecke der Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen vorgehalten. Hier können zusätzliche Stellplätze zugunsten der angrenzenden Wohngebiete untergebracht werden. Dieses zusätzliche Angebot ist sinnvoll, da laut ergänzenden örtlichen Bauvorschriften u. a. für mittlere und größere Wohnungen (ab 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche) der Nachweis von 2 Stellplätzen vorgegeben wird und gleichzeitig durch die angestrebte verdichtete Bebauung und die Freihaltung der straßenabgewandten Grünbereiche die Möglichkeiten zur Unterbringung der Stellplätze begrenzt sind.

Im Baufeld MU 5d an der Grabenstraße, im Bereich der Wendeanlage ist eine größere Stellplatzfläche ausgewiesen, um auch Nutzungen ansiedeln zu können, die einen erhöhten Stellplatzbedarf haben.

## Öffentliche Stellplätze

Öffentliche Stellplätze für Besucher bzw. Kunden bestehen, was den östlichen Bereich angeht, im Straßenraum der Eisenbahnstraße, welche auch nach Umsetzung vorliegender Planung erhalten werden sollen. Für die rückwärtigen Baugebiete werden verteilt in den Straßenräumen der Anliegerstraßen Stellplätze in unter Punkt 6.2.5 beschriebener Form, angeboten. Bei temporär auftretendem erhöhtem Bedarf kann auf das Angebot an Parkmöglichkeiten im Bereich des benachbarten Paradieswegs zurückgegriffen werden.

Zudem bestehen Überlegungen, dass zur Deckung des bestehenden Defizits in der Altstadt das geplante Stellplatzangebot durch den Bau einer mehrgeschossigen Parkierungsanlage anstelle des Parkplatzes nordöstlich des Paradieswegs zu kompensieren und hier auch Stellplätze für das Kino mit unterzubringen.

### 7.2.9 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) (T.F. Nr. 8 und 9)

Die zur Erschließung des neuen Baugebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien werden im Straßenraum der geplanten Anliegerstraßen des Teilgeltungsbereichs 1 des BP 77 neu hergestellt.

#### Strom- und Erdgasversorgung

Die Anbindung an das Stromnetz erfolgt ebenfalls über die Eisenbahnstraße. Die im Geltungsbereich bisher bestehenden zwei Trafostationen müssen zurückgebaut werden. Die am Standort vorzusehende neue Trafo-Station soll an der Nordostecke des Baugebiets MU 2a im Erdgeschoss in die geplante Bebauung integriert werden. Die zur Unterbringung der Trafostation benötigte Fläche ist im Teilgeltungsbereichs 1 des BP 77 entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Die Anbindung an die Erdgasversorgung erfolgt an die in der Eisenbahnstraße bestehende Hauptversorgungsleitung.

Für das für die Energieversorgung vorgesehene Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Kraft-Wärme-Kopplung wird im Bereich östlich von MU 5c eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Fläche unter Verwendung des Planzeichens Nr. 7 als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme/KWK vorgesehen. Über die Textliche Festsetzung Nr. 9 wird sowohl die maximale Grundfläche (20 m<sup>2</sup>) als auch die maximale Gebäudehöhe (6 m) geregelt. Die maximale Gebäudehöhe darf durch die Schornsteinanlage überschritten werden. Diese ergibt sich erst durch die Ausführungsplanung bzw. deren Genehmigung. Da nicht die gesamte vorgesehene Fläche durch die Bebauung in Anspruch genommen werden wird und sich der geplante Standort im Bereich der öffentlichen Grünfläche befindet, soll die restliche Grundstücksfläche mit Ausnahme von Zufahrten begrünt werden. Durch die Unterbringung des BHKW in einem eigenständigen Gebäude sollen, gegenüber der ursprünglich geplanten Integration in die Bebauung im Bereich des Baugebiets MU 2a, Schallübertragungen in Richtung der dort in den Obergeschossen zulässigen Wohnnutzung vorgebeugt werden. Am Beginn des Planungsprozesses war im Bereich des MU 2a/b noch ein Parkhaus unter Ausschluss von Wohnnutzung vorgesehen.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Teilgeltungsbereichs 1 des BP 77 erfolgt über die in der Eisenbahnstraße bestehende Hauptversorgungsleitung. Das Plangebiet kann hier im Bereich der Anschlüsse der Grabenstraße und der Planstraße A angebunden werden.

## Abwasser

Das anfallende Abwasser des Teilgeltungsbereichs 1 des BP 77 wird im Trennsystem gesammelt. Die Schmutzwasserkanalisation in der Grabenstraße und der Planstraße A bindet an den Sammler in der Eisenbahnstraße an. Das Gefälle ist dabei nach Möglichkeit so vorzusehen, dass der Abfluss in freiem Gefälle erfolgen kann. Auf diese Weise kann auf ein Pumpwerk verzichtet werden.

Die Regenkanalisation leitet in den Stadtgraben ein, wobei in Abhängigkeit des noch zu ermittelnden Dargebots eine gedrosselte Abgabe durch Einordnung eines Regenrückhaltebeckens im Bereich der den Stadtgraben begleitenden öffentlichen Grünfläche erfolgen soll. Ein entsprechendes Rückhaltebecken wird über eine entsprechende textliche Festsetzung (T.F. Nr. 8) in hinreichender Größe (bis zu 300 m<sup>2</sup>) zugelassen.

### 7.2.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (T.F. Nr. 10.1.-10.2)

Die ufernahen Bereiche längs der Nebel und des Stadtgrabens werden in Anbetracht des vorgesehenen Nutzungszwecks als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Aufgrund der erforderlichen Berücksichtigung des angrenzenden FFH-Gebiets des Flusslaufs der Nebel samt Uferbereichen, bleibt die Bebauung hinter der vormaligen Bebauung der industriell-gewerblichen Vornutzung deutlich zurück. Lediglich das besonders ortsbildprägende, ehemalige Reichsbahngebäude kann in unmittelbarer Ufernähe verbleiben. Entsprechend wird der Uferstreifen zur Nebel hin, mit Ausnahme des Bereichs des Reichsbahngebäudes, auf eine Breite von durchgehend 15 m als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

#### Wegeführungen im Bereich der Grünflächen (T.F. Nr. 10.1)

Zur Gewährleistung der notwendigen Flexibilität bei der späteren Parkgestaltung wird der vorgesehene Fuß- und Radweg längs Nebel und Stadtgraben nicht verortet festgesetzt. Mit der Festsetzung der Breite auf 3,00 m wird dessen Funktion als kombinierter Fuß- und Radweg berücksichtigt. Die festgesetzte Höhenlage zwischen 6,65 m und 7,80 m über HN 76 orientiert sich, was den unteren Wert betrifft, an der Höhe der teilerückgebauten Stützwand und der obere Wert orientiert sich an der voraussichtlichen Anschlusshöhe des Wegs an der neu herzustellenden Planstraße A.

Mögliche weitere, den Park querende Wegeverbindungen werden ebenfalls aus Gründen der Flexibilität nicht explizit festgesetzt.

#### Neugestaltung der Uferbefestigung zum Stadtgraben hin (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 BauGB) (T.F. Nr. 10.2)

Die bestehende Stützwand an der Seite zum Stadtgraben hin wurde in einem Gutachten (Statisches Gutachten, Baustatik Brenncke, 03.2016) auf deren Standsicherheit hin untersucht. Im Ergebnis liegen 3 Abschnitte mit jeweils einer unterschiedlichen Konstruktionsweise vor. Im nördlichen Abschnitt besteht eine Stützwand, im mittleren Abschnitt eine Wand in Mischbauweise und im südlichen Teilabschnitt eine Ankerwand. Der nördliche Teilabschnitt ist sanierungsfähig. Dazu werden alternative Sanierungsvorschläge getroffen.

Der letztendlich favorisierte Sanierungsvorschlag (Variante 1) stellt die Standsicherheit mit dem von allen untersuchten Sanierungsvarianten geringsten Bauaufwand her. Durch Reduzierung der Wandhöhe um ca. 1,0 m und der Anordnung einer Kragplatte, werden außer auf der Wasserseite (Stadtgraben/Nebel) keine weiteren wasserhaltenden Tiefbaumaßnahmen erforderlich. (G1)

## Variante 1: Schnitt 1 - 1

mit Kragplatte und Höhenreduzierung um 1,0 m  
Verkehrslast als Blocklast (teilweise): 5 kN/m<sup>2</sup>

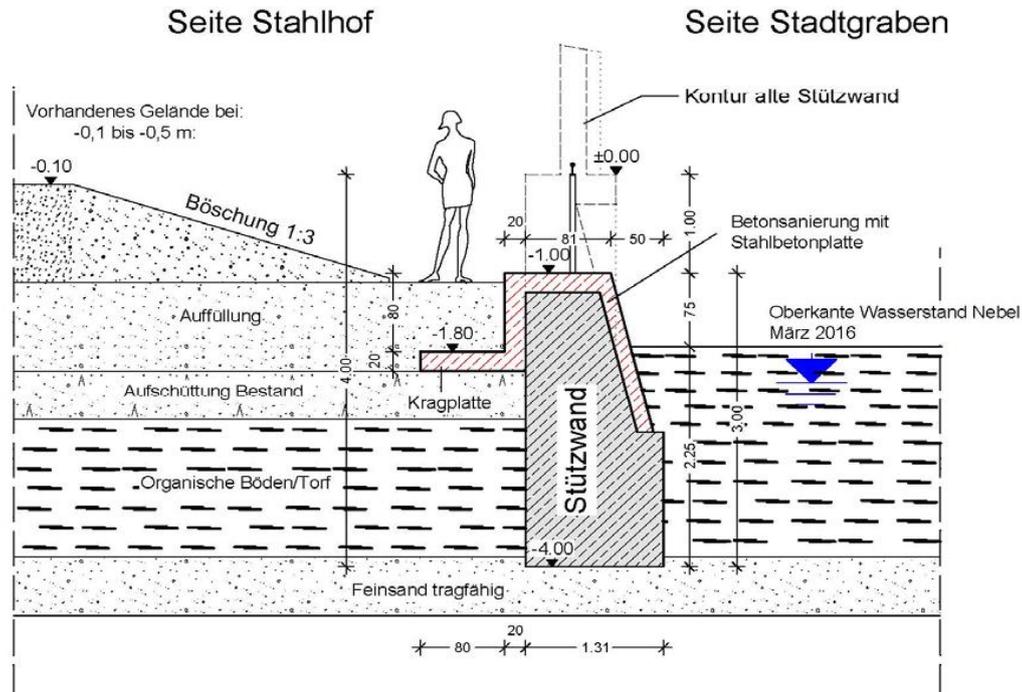


Abb. 27: Sanierungsvorschlag aus statischem Gutachten Variante 1, Schnitt 1-1

In den Bereichen der Misch- bzw. der Ankerwand ist eine Sanierung aufgrund des Bauzustands nicht mehr möglich. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts soll in diesem Bereich ein Abbruch der Mauer erfolgen, wobei ein Teilabschnitt als Treppenanlage mit Sitzstufen zum Wasser hin und der übrige Bereich als Böschung ausgestaltet wird (G2).

### 7.2.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (T.F. Nr. 11.1-11.2)

Zum Uferbereich der Nebel sind die Anforderungen zu berücksichtigen, welche sich aus dem Status des Flusslaufs der Nebel als Teil eines FFH-Gebiets ergeben. Die beachtlichen Belange des FFH-Gebiets als fluvialer Lebensraum finden bereits in der Form Berücksichtigung, dass die neue zum Flussufer hin orientierte Bebauung deutlich hinter der bisherigen Bebauung der industriell-gewerblichen Vornutzung zurückbleibt (siehe dazu Punkt 7.2.10).

Der Uferbereich der Nebel und die bestehende Gehölzfläche am Zusammenfluss von Stadtgraben und Nebel sind teilweise von naturnaher Gestaltung und sollen im Zuge der Projektumsetzung auch in diesem Zustand erhalten werden. Durch Sanierung bzw. Teilabriss der Böschungsmauer wurde hierzu eine detaillierte Planung erstellt, wodurch der Bereich zusätzlich aufgewertet werden kann. Ein wesentliches Element im Rahmen der naturnahen Gestaltung ist der Erhalt der Bestandsvegetation und deren standortgerechte weitere Entwicklung. Andererseits ist im Sinne einer städtebaulichen Wahrnehmbarkeit des neu geplanten innerstädtischen Quartiers das Freihalten von Blickachsen geboten.

Die von der Stadt mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Maßnahmen berücksichtigen vorstehende Anforderungen und werden entsprechend als Maßnahme M1-M2 verbindlich festgesetzt.

### **7.2.12 Gewässerunterhaltungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) (T.F. 12)**

Die untere Wasserbehörde hat für den Stadtgraben keinen Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzt. Aufgrund der steilen, unzugänglichen Uferböschung entlang der Bleicherstraße wird für die Gewässerunterhaltung des Stadtgrabens eine Gewässerunterhaltungsfläche ausgewiesen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

### **7.2.13 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (T.F. 13)**

Im Bereich des Baugebiets MU 6a/b ist die Belastung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 zur Erschließung des Gebäudes Grabenstraße Nr. 11 eingetragen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dazu, dass das Gebäude an eine öffentliche Erschließung angeschlossen wird.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2a wird als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und als Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Rechte dienen einerseits der Erschließung der angrenzenden Baugebiete andererseits einer kurzen Wegeverbindung innerhalb des Plangebiets.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2b und 5 wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und als Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Rechte dienen ebenso einerseits der Erschließung der angrenzenden Baugebiete andererseits einer kurzen Wegeverbindung innerhalb des Plangebiets.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3 und 4 wird als Gehrecht zugunsten des WA 2 bzw. des WA 1 festgesetzt. Dieses Recht dient der rückwärtigen Erschließung der Baugrundstücke über einen sog. Mistweg.

### **7.2.14 Austausch erheblich belasteter Böden (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) (T.F. Nr. 14, Hinweis 2)**

Im Ergebnis der Fachbegutachtung zur Altlastensituation steht eine erhebliche Belastung der Böden auch in den Bereichen, welche zu Wohnbauzwecken oder für sonstige schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen sind (siehe dazu Punkt 5.7).

Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung erfolgt daher in den Bereichen der Baugebiete und öffentlichen Parkanlagen, die nicht einer dauerhaften Überbauung oder sonstigen vollflächigen Versiegelung unterzogen werden, ein entsprechender Austausch des belasteten durch unbelasteten Boden. Dieser Bodenaustausch ist im Sinne einer hinreichenden Gesundheitsvorsorge sowie zur Beachtung der Vorgaben des Bodenschutzgesetzes und weiterer beachtlicher gesetzlicher Vorgaben erforderlich. Des Weiteren sind vom Bodenaustausch die Bereiche, die als Maßnahmeflächen M1 und M2 ausgewiesen sind, ausgenommen.

Die Maßnahmen sind durch eine nachweislich altlastensachverständige Fachbauleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Der Bodenaushub ist ordnungsgemäß abzutransportieren und zu deponieren.

Die zum Einbau kommenden Böden müssen nachweislich für die Anwendung geeignet sein. Die stoffliche Verwertung der ausgebauten Böden richtet sich nach den Anforderungen gemäß LAGA-Böden M20 2004. Aufgrund der Vorbefunde im Plangebiet sind die Prüfergebnisse zur abfallrechtlichen Deklaration dem StALU MM vorzulegen. Die Nachweise der ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung des Bodenmaterials sind nach Beendigung der Baumaßnahmen ebenfalls vorzulegen.

### 7.2.15 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (T.F. 15)

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, Konflikte zwischen einzelnen Nutzungen zu vermeiden oder durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.

In Bezug auf die Beurteilung von Lärmbelastungen sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm zugeordnet, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist.

In durch bestehende öffentliche Verkehrswege vorbelasteten Bereichen (wie auch hier im Stahlhof) lassen sich die Orientierungswerte, insbesondere was die der Schallquelle zugewandten Fassaden betrifft, oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Zuvor ist die Einhaltung der Orientierungswerte unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu überprüfen. Das BVerwG hat bestätigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in der Bauleitplanung als Orientierungshilfe herangezogen werden können, um die zumutbare Lärmbelastung eines Gebiets im Rahmen der gerechten Abwägung zu bestimmen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete durch Verkehrslärm um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein (BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 — 4 N 6.88).

Grundsätzlich gilt:

"Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern." (BVerwG, Beschl. v. 22.03.2007 — 4 CN 2.06)

Für ein geplantes schutzwürdiges Gebiet, an dessen Rändern die Orientierungswerte um 10 dB(A) und mehr durch Verkehrslärm überschritten werden, bedeutet dies nicht grundsätzlich, dass die Grenzen gerechter Abwägung überschritten werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn

- die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe gewichtig sind,
- der Plangeber die baulichen und technischen Möglichkeiten ausschöpft, die ihm zu Gebote stehen, um negative Lärmauswirkungen zu verhindern,
- im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird,
- in besonderer Weise darauf geachtet wird, dass auf den lärmabgewandten Seiten der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können.

Führt der Gesamtlärm unabhängig von der betrachteten Lärmart zu einer Gesamtlärmbelastung, die als Gesundheitsgefährdung im Sinne des Art. 2, Abs. 2, Satz 1 GG oder als Verletzung des Grundrechts auf Eigentumsfreiheit nach Art. 14, Abs. 1, Satz 1 GG zu werten ist, wird die obere Grenze des Abwägungsbereiches erreicht, bei dem noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

In der ständigen Rechtsprechung des BGH und BVerwG wird die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete derzeit bei Werten von etwa 70 dB(A)

tags und 60 dB(A) nachts gesehen. Für Mischgebiete können 5 dB(A) höhere Werte angenommen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die zeitraumbezogenen unteren Anhaltswerte für das Vorliegen einer Gesundheitsgefährdung bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angenommen.

### **Vorkehrungsflächen**

Da auf bedingte Festsetzungen verzichtet werden soll, um die Realisierung der Bebauung auf dem Stahlhof nicht von anderen Maßnahmen abhängig zu machen, werden die Vorkehrungsbereiche so eingetragen, wie sie sich bei freier Schallausbreitung, ohne Planbebauung ergeben. In den Textlichen Festsetzungen Nr. 15 insgesamt wird geregelt, welche Werte in den einzelnen Bereichen eingehalten werden müssen. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eingeräumt auf die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zu verzichten, wenn nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Bauantragstellung andere Rahmenbedingungen eingetreten sind.

### **Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm**

Obwohl sich das Gesamtverkehrsgeräusch innerhalb des Geltungsbereiches, infolge des reduzierten Schienenverkehrsanteils in der Nacht signifikant gegenüber den im Gutachten GP1177/16 vom 25.02.2018 dargestellten Werten verringert und es zu partiellen Pegelminderungen von bis zu 6 dB(A) gegenüber den im o. g. Gutachten dargestellten Werten kommt, verbleiben in den nordöstlichen Plangebietsbereichen im Nachtzeitraum in den Baufeldern MU1a/b/c, MU 2a/b, MU 3a/b/c/d, MU 4, MU 5a/b/c/d, MU 6a/b und WA 1 Orientierungswertüberschreitungen.

### **Orientierungswertüberschreitungen in den Baufeldern MU 1a/b/c, MU 2a/b und MU 3a/b/c/d**

Die Orientierungswertüberschreitungen in den straßennahen und weitestgehend bereits bebauten Baufeldern MU 1a/b/c, MU 2a/b und MU 3a/b/c/d sind primär auf die Straßenverkehrsgeräusche der südlich bzw. östlich dieser Baufelder verlaufenden Bleicherstraße bzw. Eisenbahnstraße zurückzuführen. Bei maximalen Beurteilungspegeln von  $L_{r,Tag/Nacht} = 71/60$  dB(A) (Baufeld MU 1a / Eisenbahnstraße 14) betragen die Orientierungswertüberschreitungen an den straßenzugewandten Fassaden bis zu 11 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts. Wie bereits im o. g. Gutachten dargestellt sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden objektiv nicht umsetzbar. Verkehrsrechtliche Maßnahmen in Form von Geschwindigkeitsbegrenzungen (Tempo 30) für die Bleicherstraße und Eisenbahnstraße sind sinnvoll, können jedoch den Konflikt bei einem maßnahmenbezogenen Minderungspotenzial von ca. 2 dB(A) nicht lösen und können auch nicht im B-Plan festgesetzt werden. Gleiches gilt für lärmarme oder lärmoptimierte Straßenbeläge. Das Minderungspotenzial für lärmarme Straßenbeläge bei Tempo 50 beträgt ca. 2 bis 4 dB(A).

Da es jedoch städtebauliches Ziel ist, dass bereits im Bestand vorhandene Urbane Gebiet an der Eisenbahn-, Bleicher- und Grabenstraße zu festigen, sind für die Anordnung von schutzbedürftigen Nutzungen andere Maßnahmen erforderlich.

Zur Reduzierung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm in der Eisenbahn- und Bleicherstraße in den bislang unbebauten Gebieten kann die Schaffung lärmrobuster, weitestgehend geschlossener Strukturen beitragen.

Im Bereich der Bestandsbebauung an der Südseite ist dies nicht möglich, da es sich um denkmalgeschützte Gebäude handelt, deren Kubatur und Baustruktur nicht verändert werden kann.

Mit Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses mit Parkhaus innerhalb des Baufeldes MU 2a/b kann die Baulücke zwischen MU 3a und MU 1a weitestgehend geschlossen werden. Dadurch könnten für die nachgelagerten Baufelder WA 1 und WA 2 im Tagzeitraum eine Pegelminderung von bis zu 3 dB(A) erreicht werden.

Da die Realisierung dieses Baukörpers jedoch nicht Voraussetzung für die Realisierung der Bebauung in den Baufeldern WA 1 und WA 2 sein soll, wurden bei der Darstellung der Vorkehrungsflächen von einer Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der Planbebauung ausgegangen, so dass auch hier weitergehende Maßnahmen erforderlich werden, sofern nicht der Nachweis erbracht wird, dass diese nicht erforderlich sind.

### **Orientierungswertüberschreitungen im MU 1c, MU 4, MU 5c/d, WA1 und WA 2**

In den unbebauten, bahnnahen nordöstlichen Plangebietsbereichen MU 1c, MU 4, MU 5c/d, WA 1 und WA 2 wird die Gesamtgeräuschimmission im Nachtzeitraum maßgeblich durch Schienenverkehrsgeräusche bestimmt. Die auf der Basis der Verkehrsdaten 2030 ermittelten Schienenverkehrsgeräuschimmissionen liegen zwar mit  $\sim 7$  dB(A) deutlich unter denen des o.g. Hauptgutachtens, dennoch verbleiben mit nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 53 dB(A) am bahngleisnächsten Punkt an der Nordostgrenze des Baufeldes MU 1c Nachtorientierungswertüberschreitungen von max. 3 dB(A). Im Bereich der Ostgrenze des Baufeldes WA 1 betragen die Orientierungswertüberschreitungen aufgrund der höheren Gebietssensibilität ca. 5 dB(A). Damit sind weitergehende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Bereits im o.g. Hauptgutachten wurden die aus fachgutachterlicher Sicht möglichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der nordöstlichen Plangebietsbereiche und die mit ihnen erreichbaren Pegelminderungen dargestellt. Im Rahmen der Abwägung unterschiedlicher planerischer Belange wurde durch die Stadt Güstrow eine Maßnahmenkombination aus

- gleisparalleler, bahngleisnaher Lärmschutzwand auf städtischen Grund,
  - lärmabgewandter Raumorientierung und
  - passivem Schallschutz
- präferiert.

Die Schaffung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen in Form von weitestgehend geschlossenen Gebäuderiegeln an der Nord- und Ostgrenze wurde bei der Erstellung des Hauptgutachtens zwar untersucht, jedoch aus städtebaulichen Gründen verworfen, da sie das Konzept einer lockeren, villenartigen Bebauung im Übergang zu den Grünräumen in Frage gestellt hätten.

Zur Verringerung der Verkehrsgeräuschimmission in den nordöstlichen Plangebietsbereichen (MU 1c, MU 4, MU 5c, WA 1, WA 2) wurde geprüft, inwiefern durch aktive Lärmschutzmaßnahmen eine Einhaltung der Orientierungswerte im schienenverkehrslärmkritischen Nachtzeitraum erreicht werden kann. Dabei wurden ausschließlich bahnparallele, bahngleisnahe Lärmschutzwände auf städtischem Grund untersucht. Andere im Hauptgutachten diskutierte aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B.

- eine bahngleisnahe Wand auf dem Bahngelände sowie
- eine bahngleisnahe Zweckbebauung (Barmergebäude – Barmergebäudeverlängerung – lückenschließende Lärmschutzwand und daran anschließendes Parkhaus)

wurden nicht noch einmal untersucht, da diese Maßnahmen bereits als nicht umsetzbar ausgeschlossen worden waren.

Die im Rahmen des vorliegenden Fachbeitrages durchgeführten Berechnungen zeigen, dass zum Schutz des 2. OG innerhalb der Bauflächen MU 1c, MU 4 und MU 5c eine ca. 94 m lange und 5 m hohe Lärmschutzwand, nachfolgend als „kurze Wand“ bezeichnet, zu Lärminderung führt. Die Schalldämmung der Wand muss mindestens 25 dB betragen. An die Schallabsorption werden keine Anforderungen gestellt. Im Ausbreitungsmodell wurde eine nicht absorbierende Lärmschutzwand (Gruppe A1,  $D_{La} < 4$  mit einem Reflexionsverlust von 1 dB(A) berücksichtigt. Die Bruttokosten der Wand

(ohne Gründung) betragen auf der Basis eines Quadratmeterpreises von 394,- € grob geschätzt ca. 200 T€.

Die Lage der „kurzen“, auf die Einhaltung der Nachtorientierungswerte innerhalb der MU-Flächen ausgerichteten Lärmschutzwand ist in der nachfolgenden Abbildung verortet.

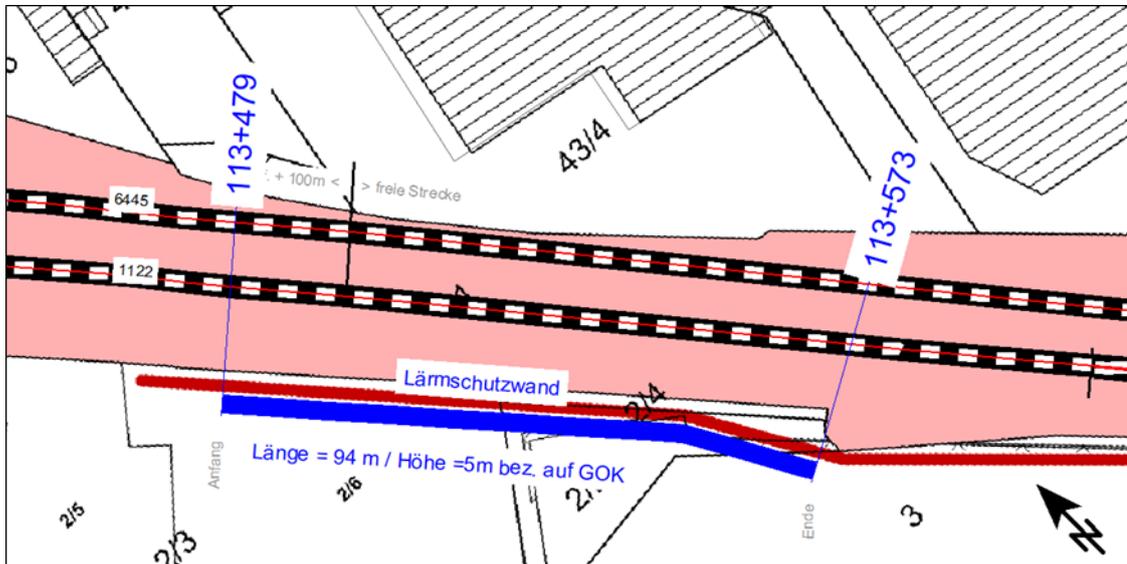


Abb. 28: Darstellung der Lage der „kurzen“ Lärmschutzwand

Während durch die zuvor beschriebene „kurze“ Lärmschutzwand auf städtischen Grund, innerhalb der urbanen, bahnnahen Bauflächen die nächtliche Verkehrsgeschimmmission nahezu vollständig, bis zur Richtwerteinholung verringert werden können, gelingt dies in den Wohnbauflächen WA 1 und WA 2 aufgrund der höheren Gebietssensibilität und der damit verbundenen geringeren Orientierungswerte nicht. Hier verbleiben trotz Lärmschutzwand Richtwertüberschreitungen von bis zu 5 dB(A).

Eine Verlängerung der Wand in östlicher Richtung (siehe Abb. 29) auf eine Gesamtlänge von 231 m bei einer auf GOK bezogenen Höhe von 5m würde die Geräuschmission im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (MU 1c, MU 4, MU 5c, WA 1) noch einmal um ca. 1,5 dB(A) verringern.

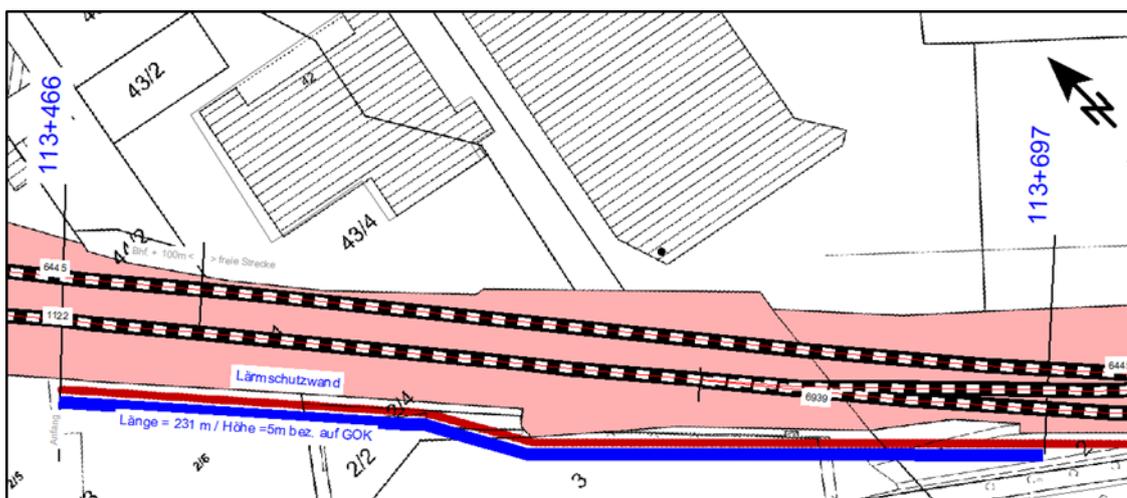


Abb. 29: Darstellung der Lage der „langen“ Lärmschutzwand

Da die Realisierung der Bebauung des Stahlhofs nicht von der Errichtung einer Lärmschutzwand abhängig gemacht werden soll und somit auch keine bedingte Festsetzung erfolgen soll, sind auch unabhängig von der Errichtung einer Lärmschutzwand

weitergehende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dennoch wird angestrebt, die Lärmbelastungen durch die Errichtung einer Lärmschutzwand zu reduzieren. Dabei stehen die Kosten der „langen“ Lärmschutzwand in keinem Verhältnis zum erwarteten Nutzen, so dass die „kurze“ Lärmschutzwand favorisiert wird. Die Errichtung der Lärmschutzwand wird im Teilgeltungsbereich 2 durch die Textliche Festsetzung Nr. 15.6 planungsrechtlich gesichert.

### **Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm**

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die gewerblichen Konfliktschwerpunkte im Plangebiet bei den Wohngeschossen im Baufeld MU 2a/b sowie in parkhausnahen Baufeldern WA 1, WA 2 und MU 1a/b/c östlich und nördlich des geplanten Parkhauses liegen.

Gewerbelärmkonflikte treten ausschließlich im Nachtzeitraum auf. Der Tagzeitraum ist konfliktfrei.

Ursächlich für die Überschreitungen im Bereich der Bestandsbebauung an der Eisenbahnstraße sind Kommunikationsgeräusche der Kinogäste im Bereich des Kinoeingangs. Diese führen dazu, dass die Richtwerte im Durchschnitt um 1-2 dB(A) und im schlimmsten Fall um 4 dB(A) überschritten werden.

Die Lärmbelastung durch das Parkhaus ist von dessen Nutzung (z.B. Stellplatzwechsel) und Gestaltung abhängig. Die lediglich beispielhaft geführten Berechnungen für ein Parkhaus mit natürlicher Belüftung (Öffnungsflächenanteil der Fassaden 30%) zeigen, dass innerhalb der parkhausnahen Wohnbauflächen aber auch in den über den Parkebenen gelegenen Wohngeschossen des Parkhauses im maßgebenden Nachtzeitraum erhebliche Richtwertüberschreitungen auftreten können. Um diese zu verhindern, regelt die Textliche Festsetzung 15.4 Anforderungen an lärmemittierende Nutzungen im Baufeld MU 2 a/b.

Bei der weiteren Planung der Parkebenen sind abhängig von der letztendlichen Parkhausgestaltung und –nutzung wahrscheinlich weitergehende Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere

- Maßnahmen zur Erhöhung der Fassadenschalldämmung der Außenwandfassaden (Verringerung des Öffnungsanteils, Vorhangfassade etc.),
- Maßnahmen zur Verringerung des Innenpegels der Parkebenen (Deckenabsorber, Wandabsorber),
- wandmontierte Schallschirme zur Abschirmung der oberhalb des Parkhauses gelegenen Wohngeschosse,
- Maßnahmen zur Vermeidung von Außenwandreflexionen (Wandabsorber) die zu einem zusätzlichen Schalleintrag in das Plangebiet führen,
- Optimierung der Fahrwege und Parkhauszufahrten hinsichtlich Lage und Oberflächen,
- Betriebszeitbeschränkungen etc.

### **Grundrissregelung für Aufenthaltsräume in Wohnungen (T.F. Nr. 15.1)**

Durch die Festsetzung von lärmabgewandten Gebäudegrundrissen, bei denen nicht schutzbedürftige Aufenthaltsräume der „lauten“ Fassade und schutzbedürftige Aufenthaltsräume der „ruhigen“ Fassade zugeordnet werden, kann für schutzbedürftige Nutzungen im Einwirkungsbereich von Verkehrswegen der erforderliche Lärmschutz gewährleistet werden.

Das Ziel der Grundrissregelung besteht darin, dass möglichst in jeder Wohnung zumindest eine Mindestanzahl der Aufenthaltsräume der Wohnungen (mindestens die Hälfte, mindestens zwei) zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert ist.

Vor der lärmabgewandten Seite sollten im besten Fall die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts gemäß DIN 18005-1/Bbl. 1:1987-05 eingehalten oder zumindest nur geringfügig überschritten werden, so dass vor allem nachts bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein weitgehend ungestörtes Schlafen ermöglicht.

Für die gutachtengegenständliche Planung werden lärmabgewandte Fassaden mit einem Außenlärmpegel Nacht von  $L_{r,N} < 50 \text{ dB(A)}$  als ruhige Fassaden angesehen. Bei Einhaltung der vorstehend genannten Forderung besteht kein weitergehender Regelungsbedarf. Für diese Fassaden ist davon auszugehen, dass die Belüftung des Raumes im Nachtzeitraum durch ein teilgeöffnetes Einfachfenster erfolgen kann. Auch sofern es sich nicht um „ruhige Fassaden“ im Sinne der vorstehenden Definition handelt, wird eine lärmabgewandte Raumorientierung festgesetzt, sofern die Schallpegeldifferenz zwischen lauter und leiser Fassaden wenigstens  $5 \text{ dB(A)}$  beträgt. Ist keine Orientierung zu einer lärmabgewandten Seite möglich, das betrifft vor allem Eckwohnungen im Bereich der nördlichen Baugrenze, muss auf „besondere Fensterkonstruktionen“ oder „Maßnahmen gleicher Wirkung“ zurückgegriffen werden, die ihrerseits gewährleisten, dass nachts im Innern des Raumes bei teilgeöffnetem Fenster ein noch für den Nachtschlaf vertraglicher Innenpegel erreicht wird. Für den nächtlichen Innenpegel nimmt die aktuelle Rechtsprechung dabei einen Wert von  $30 \text{ dB(A)}$  an.

Unter dem Begriff „besondere Fensterkonstruktionen“ sind ausschließlich Maßnahmen zu verstehen, die sich auf das Fenster selbst beziehen. Ein typisches Beispiel ist das HafenCity-Fenster.

Zu den „Maßnahmen vergleichbarer Wirkung“ zählen typischerweise

- belüftete verglaste Vorbauten (z.B. Balkone, Loggien, Wintergarten),
- belüftete Laubengänge,
- Prallscheiben und
- Vorhangfassaden.

Bei der Wahl der Lärmschutzmaßnahmen ist, insbesondere bei den Maßnahmen vergleichbarer Wirkung, zu beachten, dass durch die gewählte Maßnahme der hygienisch erforderliche Luftwechsel sichergestellt werden muss.

### **Passiver Schallschutz (T.F. Nr. 15.2)**

Zur Gewährleistung eines hinreichenden Schallschutzes in allen Räumen bei geschlossenen Fenstern werden Anforderungen an die Dämmeigenschaften der Außenbauteile getroffen. Das zu erreichende Schalldämmmaß ist dabei in Abhängigkeit von der Verkehrsfläche, in dem die jeweilige Wohneinheit oder die sonstige Nutzung geplant ist, sowie der Art der vorgesehenen Nutzung festgelegt. Da die genaue Ausgestaltung der zukünftigen Bebauung noch nicht feststeht, erfolgt die Festsetzung der Verkehrsflächen zunächst ohne Berücksichtigung der Baustruktur.

Nun wird infolge der Bebauung, gerade auch aufgrund des verfolgten Schallschutzkonzepts mit baulicher Schließung an den östlichen und südlichen Rändern, sich die Lärmsituation im Inneren des Quartiers entscheidend verbessern. Dies berücksichtigt die Festsetzung zur Fassadenschalldämmung in entsprechender Form. So kann Ausnahmsweise eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße erfolgen, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. Sofern die Differenz zwischen Tag- und Nachtbeurteilungspegel kleiner als  $10 \text{ dB(A)}$  ist, ist bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel abweichend zur DIN4109:1989-11 der maßgebliche Außenlärmpegel für das Verkehrsgeräusch auf der Grundlage des Verkehrslärmbeurteilungspegels Nacht mit einem Zuschlag von  $13 \text{ dB(A)}$  zu ermitteln. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Berechnungsvorschriften „Richtlinien für den

Lärmschutz an Straßen – RLS-90“ und „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)“, geführt werden.

Die Schallpegelbereiche sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche (T.F. Nr. 15.3.)

Zu den baulich verbundenen Außenwohnbereichen zählen z.B. Balkone, Loggien und Terrassen. Bei Beurteilungspegeln oberhalb von 64 dB(A) tags sind die Außenwohnbereiche baulich zu schließen.

Bei der Festlegung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass für Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen, anders als bei den Pegeln vor der Hausfassade rückwärtige Hausreflexionen grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Bei üblichen Bauweisen ist davon auszugehen, dass die rückwärtigen Hausreflexionen durch einen Zuschlag von 2 dB(A) auf den berechneten Beurteilungspegel hinreichend berücksichtigt sind. Eine Totalreflexion, die eine Erhöhung der Geräuschmission um 3 dB(A) bewirken würde, wird in der Regel aufgrund von Absorptions- und Streuverlusten nicht auftreten.

Auch auf diese Schutzmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn ein Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erbracht wird, dass die getroffenen Annahmen nicht vorliegen.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Bereiche mit Regelungsbedarf rot gekennzeichnet:

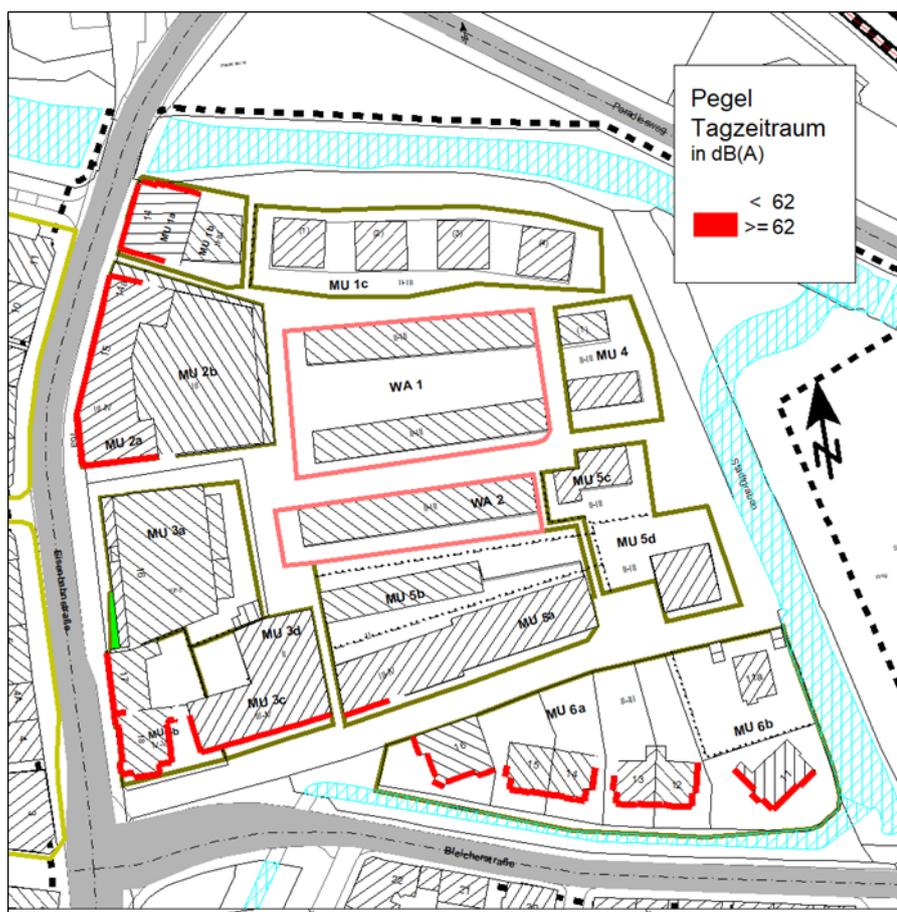


Abb. 30: Fassaden mit Regelungsbedarf für Außenwohnbereiche tags

### **Blockheizkraftwerk (T.F. Nr. 15.5.)**

Die eingeforderte Einzelfallprüfung für das auf der Fläche, die als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme/KWK gekennzeichnet ist, geplante Blockheizkraftwerk (BHKW) nach TA-Lärm im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist erforderlich um, einen bestimmungsgemäßen Betrieb vorausgesetzt, unzulässige Geräusche in der Nachbarschaft ausschließen zu können.

So lässt der Bebauungsplan in den unmittelbar an die Grünflächen angrenzenden Baugebieten eine Wohnnutzung ab dem Erdgeschoss zu.

In der entsprechenden Festsetzung werden die im Rahmen der Prüfung beachtlichen Parameter sowie das anzuwendende Prüfverfahren vorgegeben.

### **7.2.16 Voraussetzung für die Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) (T.F. 16)**

Aufgrund der Kontamination des Plangebiets auch in Bereichen, die für eine Wohnbebauung bzw. sonstige schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen sind (siehe Punkt 6.7), wird es im Sinne einer angemessenen Gesundheitsvorsorge unter der Beachtung des Bodenschutzgesetzes und weiterer gesetzlicher Vorgaben erforderlich, dass die im Ergebnis der Altlastenbegutachtung stehenden Sanierungsmaßnahmen vor Realisierung o. g. Nutzungen abgeschlossen sind.

## **7.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)**

### **7.3.1 Gebäude- und Freiflächengestaltung, Werbeanlagen (§ 86 LBauO M-V)**

Die in die Satzung aufgenommenen Gestaltungsvorgaben in Form von Örtlichen Bauvorschriften sind erforderlich, um eine Integration der in großem Umfang neu hinzukommenden Bebauung in das bestehende bauliche Umfeld sicherstellen zu können und zudem, in Anbetracht der angestrebten baulichen Dichte und dem damit verbundenen Erfordernis, aneinander anzubauen, auch eine Verträglichkeit der neuen Gebäude untereinander zu gewährleisten. Die getroffenen Örtlichen Bauvorschriften wurden von dem im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung erarbeiteten städtebaulichen Entwurf und der dort entwickelten Gestaltungsprinzipien abgeleitet.

Die verfolgten gestalterischen Zielstellungen werden durch einheitliche Gestaltungsvorgaben für die Dimensionierung der Staffelgeschosse, der Fassadengestaltung (~~geschlossene Randausbildung~~, einheitliche Öffnungsformate sowie abgesetzte Staffelgeschosse), die Dachform und –Gestaltung (Flachdach, Attika, Begrenzung Systemhöhen PV-Anlagen sowie Dachbegrünung), der Garagen sowie für die zu verwendenden Materialien und Farben erreicht.

### **Gebäudeproportionen (Örtliche Bauvorschrift (ÖB) Nr. 1.1.)**

Mit der Vorschrift, die einzelnen Gebäude im Baugebiet MU 1c auf eine Grundfläche von maximal 15 m mal 15 m zu beschränken, soll in Anbetracht der südlich anschließenden, kleinteiligen und niedrigeren Bebauung eine zu große Volumenausbildung vermieden werden und der offene Bezug des Quartiers zum Flussraum hin gesichert werden. Zudem soll in Zusammenspiel mit der festgesetzten 2 bis 3-geschossigen Höhenentwicklung eine unschöne zu flache Proportion der Gebäude vermieden werden.

Mit der Vorschrift, dass in den neu zu bebauenden Gebieten die obersten Geschosse 2/3 der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse nicht überschreiten dürfen, wird gemeinsam mit der Vorschrift des farblichen und/oder materiellen Absetzens des obersten Geschosses bezweckt, dass sich eine Dachzone gestalterisch absetzt. Eine konventionelle Dachgestaltung mit geneigten Dächern in Umsetzung des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts wird bewusst nicht angestrebt. Zudem wird damit

verfolgt, dass eine zu große, erdrückende Höhenentwicklung entsteht. Bei den Baugebieten, bei denen auch Mindestgeschosszahlen festgesetzt sind, soll im Falle der Beschränkung eines Vorhabens auf die Mindestgeschosszahl vorstehende Regelung nicht Anwendung finden. Dann ist eine zu dominante Höhenentwicklung nicht zu befürchten und in diesem Falle hat die erforderliche Fassung des Straßenraums Vorrang vor dem gestalterischen Belang einer erkennbaren Dachzone.

### **Fassadengestaltung (ÖB Nr. 1.2.)**

Die Vorgabe, dass die zur Straßenseite hin orientierten Fassaden einen maximalen Fensteranteil aufweisen dürfen soll die Ablesbarkeit der einzelnen Gebäude gewährleisten, wie es auch bei den bestehenden Gebäuden im näheren Umfeld gegeben ist.

Die vorgegebenen Fensterproportionen nehmen die hochstehenden Fensterformate der umfassenden historischen und teilweise unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz im Plangebiet selbst und im näheren städtebaulichen Umfeld auf und sorgen somit für eine bessere gestalterische Einbindung der neuen Gebäude.

Die in sämtlichen neu zu bebauenden Gebieten vorgeschriebene Ausbildung einer Attika soll eine einheitliche und qualitätsvolle Gestaltung absichern.

Die Vorgaben zur Farbgestaltung erfolgen ebenfalls mit dem Zweck einer einheitlichen verträglichen Gestaltung ohne farbliche „Ausreißer“.

### **Dachformen und Dachgestaltung (ÖB Nr. 1.3.)**

Die Vorgabe von flachgeneigten Dächern betreffend aller neu zu bebauenden Baugebiete ist aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleitet und verfolgt das Ziel einer sich bewusst von der historischen Altstadt der Barlachstadt Güstrow abhebenden Gestaltung.

Zudem soll durch die Vorgabe von flach geneigten Dächern zusammen mit der Vorschrift zur Dachbegrünung die Schaffung von Gründächern gefördert werden mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und auf einen gedrosselten Regenwasserabfluss.

Die Einbeziehung von Dächern von Carports und Garagen in die Gestaltvorgabe ist aufgrund der angestrebten Einheitlichkeit der Gesamterscheinung des Quartiers geboten.

Im MU 2a/b wird die in § 17 Abs. 1 genannte Obergrenze für die zulässige GRZ von 0,8 mit 0,9 überschritten. Die Festsetzung einer anteiligen extensiven Begrünung der Dachflächen erfolgt, um möglichen negativen Umweltauswirkungen durch die dort konzeptbedingt festgesetzte sehr hohe zulässige Versiegelung zu kompensieren und um sicher zu gehen, dass nachteilige Auswirkungen vermieden werden.

### **Gestaltung der privaten Freiflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V) (ÖB Nr. 1.4.)**

Weiterhin sichern die Bauvorschriften zur Einhausung der Müllbehälter sowie zur Grundstückseinfriedung eine hinreichende Gestaltqualität und Transparenz der Freiräume. Dies ist gerade in Hinblick auf die angestrebte Verzahnung mit den angrenzenden innerstädtischen Freiräumen von Nebel, Stadtgraben und Rosengarten geboten.

Die Beschränkung auf die Zulässigkeit von Hecken bei der Grundstückseinfriedung in den Hausvorbereichen erfolgt in Ableitung von der landschaftsplanerischen Grundidee, welches eine Verzahnung des Quartiers mit den angrenzenden Grünräumen von Rosengarten und Nebelufer vorsieht. In diesem Zusammenhang sollen auch die rückwärtigen Grünzüge durchgängig wirken.

### **Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO M-V) (ÖB Nr. 1.5.)**

Durch die beschränkenden Vorgaben für Werbeanlagen, sowohl was deren Größe als auch was deren Art bzw. Beschaffenheit sowie Standortwahl betrifft, werden störende Gestaltbeeinträchtigungen im Quartier unterbunden.

### **7.3.2 Vorschriften zur Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V) (ÖB Nr. 2.1. und 2.2.)**

Die Stadt Güstrow verfügt über keine Stellplatzsatzung. Gleichzeitig wird für das geplante Quartier aufgrund der hohen angestrebten Dichte und damit verbundener großer Nachfrage an Parkraum zur Gewährleistung dessen Funktionalität eine verbindliche Regelung der Vorgaben zur Herstellung privater Stellplätze erforderlich. Dies erfolgt in Form einer örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V.

Aufgrund des zu erwartenden Mobilitätsverhaltens im ländlichen Raum wird bereits für mittelgroße Wohnungen ab 75 m<sup>2</sup> ein Nachweis von 2 Stellplätzen gefordert. Für die übrigen im Geltungsbereich zugelassenen Nutzungsarten werden Stellplatzvorgaben anhand der jeweils erwarteten Stellplatznachfrage unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten aus Stellplatzsatzungen anderer vergleichbarer Kommunen getroffen. Bei der vorgeschriebenen Stellplatzanzahl für Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche, kirchliche und soziale Zwecke wird davon ausgegangen, dass in Anwendung von § 15 BauNVO es sich nur um entsprechend kleine Einrichtungen handeln kann, ohne größere Tagungs- und Versammlungskapazitäten. Betriebsflächen von Handwerks- und Gewerbebetrieben können unabhängig von der Anzahl der Mitarbeiter sehr unterschiedlich groß ausfallen. Daher zielt die Herleitung der erforderlichen Stellplätze auf die Anzahl der Mitarbeiter ab.

Sollte die Herstellung der vorgeschriebenen Anzahl an Stellplätze für ein Bauvorhaben aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und/oder der Art des Vorhabens nicht möglich sein, so besteht die Möglichkeit, die Verpflichtung des Stellplatznachweises in erforderlichem Umfang durch Zahlung eines Geldbetrags abzulösen. Ein Anspruch darauf, im Gegenzug einen Stellplatz zur Verfügung gestellt zu bekommen, besteht ausdrücklich nicht.

Die Vorschriften zur baulichen Integration von Garagen sollen ebenfalls die Einheitlichkeit und Gestaltqualität gewährleisten.

Für die Herstellung der ebenerdigen Stellplätze im Freien wird in Anbetracht der sehr hohen Verdichtung im Plangebiet und damit einhergehend hohen Versiegelungsgrads die zusätzliche Versiegelung durch Stellplätze, welche nur in luftdurchlässiger Bauweise zulässig sind, beschränkt. Damit wird ein Beitrag zum Erhalt der Bodenfunktion und zur Grundwasserneubildung sowie gegen Überschwemmungen bei Starkregenfällen geleistet. Wenn Carports errichtet werden, so wird mit der Dachbegrünung und deren Eingrünung die störende Wirkung des ruhenden Verkehrs gemindert und somit die Gestalt- und Aufenthaltsqualität im Quartier gefördert werden.

Vorstehende Vorgaben zur Anzahl und Beschaffenheit herzustellender Stellplätze gilt ausdrücklich nicht für die Baugebiete MU 3a/b und MU 6a/b, da in diesen Baugebieten der Bestandsschutz greift.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Bodendenkmale**

Das Planzeichen BD2 kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

### **8.2 Bodenschutz**

Die zum Einbau kommenden Böden müssen nachweislich für die Anwendung geeignet sein. Die stoffliche Verwertung der ausgebauten Böden richtet sich nach den Anforderungen gemäß LAGA-Böden M20 2004. Aufgrund der Vorbefunde im Plangebiet sind die Prüfergebnisse zur abfallrechtlichen Deklaration der unteren Bodenschutzbehörde des StALU MM vorzulegen. Die Nachweise der ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung des Bodenmaterials sind nach Beendigung der Baumaßnahmen ebenfalls vorzulegen.

Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock hierüber Mitteilung zu machen. Der Boden ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.

### **8.3 Kontaminierte Bereiche**

Arbeiten in kontaminierten Bereichen – im Sinne des Gefahrstoffrechts – sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 – Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen

Im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen muss mit erhöhten Aufwendungen für die Verwertung/Entsorgung belasteter Überschussböden gerechnet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Maßnahmen vor Beginn der geplanten Nutzung fertiggestellt werden. Die Begleitung und Dokumentation der erfolgten Arbeiten durch eine Fachbauleitung ist dabei zu gewährleisten.

#### 8.4 Kampfmittelbelastungen

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

#### 8.5 Asbestbelastungen

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen (GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)).

#### 8.6 Gewässerschutz

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III der Trinkwasserschutzzone „Warnow-Rostock“ mit der Nummer: MV\_WSG\_1938\_08. Es sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) und des Landeswassergesetzes MV (LWAG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung einzuhalten.

Die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (Umweltqualitätsnormen nach OgewV) zum Schutz der Wasserkörper WANE-0300 (Nebel) sind zu beachten. Für den Stadtgraben erfolgt eine Prüfung im Rahmen der Machbarkeitsstudie WANE 2711.

Da das abzuschlagende Baugrubenwasser Verunreinigungen aufweisen kann, ist eine Voruntersuchung durchzuführen. Die Bedingungen für die Einleitung in das Regenwasser- bzw. Abwasser-Kanalnetz sind bei dem städtischen Abwasserbetrieb abzufragen und ggf. erforderliche Einleiterlaubnisse zu beantragen.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

## 8.7 Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Bauarbeiten die anerkannten Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen und in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen, insbesondere die RAS-LP4 und die DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung. Nach dem Naturschutzausführungsgesetz (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 und gemäß § 19 Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Es können bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock Anträge auf Ausnahmen des Erhaltungsgebotes gestellt werden.

## 8.8 Artenschutz

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.

Aufgrund von Richtlinien der Europäischen Union und von Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und die Vermeidung von Beeinträchtigungen des im Geltungsbereich gelegenen NATURA-2000-Gebiete (hier FFH-Gebiet und Europäisches Vogelschutzgebiet) besonders zu beachten.

Die Nebel und der Uferbereich liegen im Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“. Projekte im Sinne des § 34 Abs.1 S.1 Bundesnaturschutzgesetz, die sich, einschließlich ihrer Emissionen und Abwässer, über den Geltungsbereich hinaus wesentlich auf das FFH-Gebiet auswirken können, sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes und des Vogelschutzgebietes zu überprüfen (§ 34 BNatSchG).

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

## 8.9 Bauvorhaben Vorankündigung

Bauvorhaben/Bautätigkeiten im Rahmen dieses B-Planes sind gemäß § 2 (2) Baustellenverordnung (BaustellV) dem LAGuS Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens zwei Wochen vor Errichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält.

## 9 Prüfung von Standortalternativen

Der Standort eignet sich aufgrund seiner direkt an den Altstadtbereich sowie an attraktive Grünräume angrenzenden Lage für die beabsichtigte Schaffung eines innerstädtischen Wohnquartiers in besonderer Weise. Zudem stellt die Nachnutzung einer Industriebrache und die damit einhergehende Beseitigung eines städtebaulichen Missstands eine aus Sicht der Ökologie und der Stadtgestaltung gleichermaßen sinnvolle Entwicklung dar. Durch das Laden- und Dienstleistungsangebot längs der Eisenbahnstraße, dessen Ergänzung durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, besteht zudem eine gute Nahversorgung für die neu hinzukommende Wohnbevölkerung.

Damit besteht im Innenstadtbereich aktuell keine weitere Entwicklungsfläche mit vorstehenden Qualitäten, welche in Sachen Siedlungsentwicklung der Vorzug einzuräumen wäre.

## 10 Flächenbilanz

Art der Festsetzung	Fläche in m <sup>2</sup>
WA 1	3.218
WA 2	1.729
<b>WA Gesamtfläche</b>	<b>4.947</b>
MU 1a	471
MU 1b	522
MU 1c	2.550
MU 2a	810
MU 2b	1.896
MU 3a	1.968
MU 3b	1.124
MU 3c	710
MU 3d	556
MU 4	1.002
MU 5a	1.784
MU 5b	1.340
MU 5c	623
MU 5d	983
MU 6a	4.478
MU 6b	1.111
<b>MU Gesamtfläche</b>	<b>21.928</b>
<b>Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>	<b>13.944</b>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	3.312
	1.487
	35
<b>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung gesamt</b>	<b>4.834</b>
Flächen für Ver- und Entsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	102
	69
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung gesamt</b>	<b>170</b>
Grünfläche, öffentlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	2.237
	2.560
	392
	399
	10
	31

<b>Art der Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
	588
<b>Grünflächen gesamt</b>	<b>6.217</b>
Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB 5071	2.488
	55
	1.090
	1.231
	207
<b>Wasserflächen gesamt</b>	<b>5.071</b>
Maßnahmefläche M1	679
	859
Maßnahmefläche M2	1.498
	528
<b>Maßnahmeflächen gesamt</b>	<b>3.563</b>
<b>Teilgeltungsbereich 1 Gesamt</b>	<b>60.674</b>
<b>Teilgeltungsbereich 2</b>	<b>2.034</b>
<b>gesamt</b>	<b>62.708</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz

## 11 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 Altstadt Nord	5
Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 Altstadt Nord Teil A - Stahlhof	6
Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 Altstadt Nord Teil B - Paradiesweg	7
Abb. 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 Stahlhof mit den Teilgeltungsbereichen 1 und 2	12
Abb. 5: Ausschnitt LREP 2016 zur Umgebung Barlachstadt Güstrow	13
Abb. 6: Ausschnitt RREP MM/R 2011 zur Umgebung Barlachstadt Güstrow	14
Abb. 7: Stellungnahme Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 22.06.2016	16
Abb. 8: Stellungnahme Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 04.05.2018	17
Abb. 9: Stellungnahme Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 18.06.2019	18
Abb. 10: Abgrenzung Bodendenkmalbereich	19
Abb. 11: Bewertung d. Hochwasserrisikos für die Nebel;	21
Abb. 12: Ausschnitt FNP mit Umgebung des Plangebiets	22
Abb. 13: Biotopstrukturen, Baum- und sonstiger Vegetationsbestand	26
Abb. 14: Brachfläche des ehemaligen Stahlhofes aus süd-östlicher Betrachtung	27
Abb. 15: Baumreihe entlang der Bleicherstraße, Schutz nach § 18 NatSchAG M-V	27
Abb. 16: Fluss Nebel auf Höhe des Plangebiets in östlicher Blickrichtung	28
Abb. 17: Verkehrslärmkonflikte tags im 2.OG	33
Abb. 18: Verkehrskonflikte nachts im 2. OG	34
Abb. 19: Verkehrslärmbeurteilungspegel tags innerhalb der ebenerdigen Außenwohnbereiche (Berechnungshöhe $h = 2$ m bez. auf GOK)	35
Abb. 20: 1. Platz aus der Mehrfachbeauftragung, Gestaltungskonzept	40
Abb. 21: 1. Platz aus der Mehrfachbeauftragung, Perspektive Ecke Eisenbahnstraße/Bleicherstraße	41
Abb. 22: 1. Platz aus der Mehrfachbeauftragung, Perspektive Quartier vom Rosengarten aus gesehen	41
Abb. 23: 1. Platz aus der Mehrfachbeauftragung, Erschließungskonzept	43
Abb. 24: 1. Platz aus der Mehrfachbeauftragung, Nutzungskonzept	44
Abb. 25: Beispiel für eine mögliche Bebauung im Bereich MU 2a/b	46
Abb. 26: Regelquerschnitt Wohnstraßen	57
Abb. 27: Sanierungsvorschlag aus statischem Gutachten Variante 1, Schnitt 1-1	62
Abb. 28: Darstellung der Lage der „kurzen“ Lärmschutzwand	67
Abb. 29: Darstellung der Lage der „langen“ Lärmschutzwand	67
Abb. 30: Fassaden mit Regelungsbedarf für Außenwohnbereiche tags	70

## 12 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	79
--------------------------	----

### 13 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),
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) FNA 2129-56,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) FNA 2129-32,
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) FNA 2129-32-1,
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) FNA 753-13,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669),
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 (GVBl. S 12)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206) FNA 911-1, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237)
- 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
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) (Amtsblatt M-V vom 15.07.2005, Nr 31, S.797)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 (GVOBl. M-V vom 11.11.1994 Nr. 24, S. 1022) und 1. und 2. Teilfortschreibung vom Mai 2009
- Neufassung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen,
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz im Land M-V (Landes-UVP-Gesetz-LUVP M-V) vom 09.08.2002 (GVOBl.M-V 2002, S.531)
- Kampfmittelverordnung des Landes MV (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2011-1-1)

- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen 4. BImSchV) vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 504), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I 2005, 258 (896))
- Beschluss Nr. 44 der 11. Tagung des Kreistages Güstrow vom 11. März 1981 über „Festlegungen von Trinkwasserschutzgebieten und Schutzbestimmungen zur Sicherung der Wasserfassungen von Wasserwerken im Kreis Güstrow
- Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V (FFH- Erlass M-V) „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 LNatG und der §§ 32 bis 38 BNatG in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 16.07.2002 (ABl M-V Nr. 36, S. 965), geändert durch ersten Änderungserlass vom 31.08.2004 (Abl. M-V, 2005, Nr. 27/I, S. 95).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) vom 21.Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L vom 22.07.1992) einschl. der rechtsgültigen Änderungen.
- Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock. Beschl. d. Bezirkstages Nr. 22 vom 22.03.1982. (Mitteilungsbl. d. Bez.tages des R.d.B. Schwerin Nr. 4/II vom Januar 1982)
- EU-Artenschutz-Verordnung Nr. 338/97 vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. EG Nr. L 61 vom 3.3.1997, S. 1) einschl. der rechtsgültigen Änderungen
- Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 zur Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 vom 25.04.1979) einschl. der rechtsgültigen Änderungen.
- Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EG vom 22.12.2000
- Geoinformations- und Vermessungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713)

## 14 Ausfertigung

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am:

ausgefertigt am:

Arne Schuldt

Der Bürgermeister

(Siegel)

in Kraft getreten mit Ablauf des 1.