

**Öffentliche Auslegung des Entwurfs  
des Bebauungsplans Nr. 77 Altstadt Nord  
Teilbereich A - Stahlhof  
im beschleunigten Verfahren  
gemäß § 13 a BauGB**

Der von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow in ihrer Sitzung am 09.05.2019 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77 Altstadt Nord Teilbereich A - Stahlhof und der Entwurf der Begründung liegen in der Zeit

**vom 11.06.2019 bis 12.07.2019**

im Flur des Stadtentwicklungsamtes 4. OG, Baustraße 33 von

Mo.: von 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr  
Di.: von 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr  
Do.: von 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr  
Fr.: von 9:00 - 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Zusätzlich können telefonisch Termine vereinbart werden.

Darüber hinaus ist die Einsichtnahme im Internet auf der Homepage der Barlachstadt Güstrow unter dem Pfad [www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/oeffentliche-auslegungen/](http://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/oeffentliche-auslegungen/) möglich.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die folgenden umweltbezogenen Informationen

- Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Vorprüfung zur Beurteilung der Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 77 Altstadt Nord Teilbereich A - Stahlhof mit den Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebiets DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“, Dezember 2016 (Stadtentwicklungsamt Güstrow)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 12.11.2018 (Wagner Planungsgesellschaft). Wesentlicher Untersuchungsgegenstand war anhand einer Potenzialanalyse aufzuzeigen, inwieweit die aktuell bestehenden Biotopstrukturen einschließlich Baumbestand im Plangebiet und im relevantem Umfeld Anhaltspunkte für ein Vorkommen besonders geschützter Arten geben.
- Statisches Gutachten zum Bauvorhaben Stahlhof Güstrow-Stützwand Eisenbahnstraße-Stahlhof, 18273 Güstrow vom 18.03.2016 (Baustatik Brennecke, Güstrow) mit Untersuchung der Standfestigkeit der im Nordosten liegenden Stützwand und Variantenbetrachtung zur Sanierung einschließlich Kosten-schätzung
- Schalltechnisches Gutachten GP 1177/16 für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 77 „Altstadt Nord-Stahlhof“ der Stadt Güstrow vom 25. Februar 2019 (Kohlen & Wendlandt Applikationszentrum Akustik, Rostock). Das Gutachten ist der schalltechnische Fachbeitrag zur Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belange für das Plangebiet. Untersucht wurden Verkehrs- und Gewerbelärmquellen insbesondere die Geräuschemissionen und Immissionen durch den Schienenverkehr. Aus dem Gutachten resultieren die Festsetzungen im Bebauungsplan zu den Lärmpegelbereichen und den damit verbundenen Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz
- Orientierende Untersuchungen gemäß § 3 (3) Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den B-Plan Nr. 77 der Barlachstadt Güstrow „Altstadt Nord - Teilbereich A - Stahlhof“ vom 11.07.2017 (H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Rostock). Ausgehend von einer

historischen Recherche des ehemals industriell genutzten Standorts wurde durch diese orientierende Untersuchung eine Gefährdungsabschätzung gemäß § 9 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erarbeitet und Vorschläge zum weiteren Vorgehen gemacht.

- Detailuntersuchung nach § 3 (4) BBodSchV für den B-Plan Nr. 77 der Barlachstadt Güstrow „Altstadt Nord- Teilbereich A - Stahlhof“ vom 27.10.2017 (H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Rostock). Grundsätzlich wurde im Ergebnis der orientierenden Untersuchung die Notwendigkeit zur Sanierung der vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen im Wege der Sicherung in Verbindung mit Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen als ausreichend eingeschätzt. Ein Teilbereich des Untersuchungsgebiets weist jedoch eine derart hohe Belastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) auf, dass diese im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit der geplanten Nutzung zu überprüfen war. Im Ergebnis wurde eine Beseitigung dieser Altlast als zwingend erforderlich angesehen und Vorschläge zur Dekontamination gemacht.
- Auswertungsbericht geotechnischer Unterlagen und Sondiererkundungen zur Tragfähigkeit des Baugrundes für die Erschließung des B-Plan Nr. 77 Altstadt Nord Teil A - Stahlhof, 18273 Güstrow vom 05.05.2017, (H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Rostock). Zur Bestimmung der Tragfähigkeit des Baugrunds wurden ergänzende Sondierbohrungen mit und Drucksondierungen durchgeführt und ausgewertet.

Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten alle ausgelegten Unterlagen einsehen sowie Stellungnahmen schriftlich oder während der Öffnungszeiten zur Niederschrift abgeben. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Planungsziel ist für den Bereich Stahlhof, eine gewerbliche Konversionsfläche in exponierter zentraler Lage, Planrecht für ein Urbanes Gebiet (MU) zu schaffen.

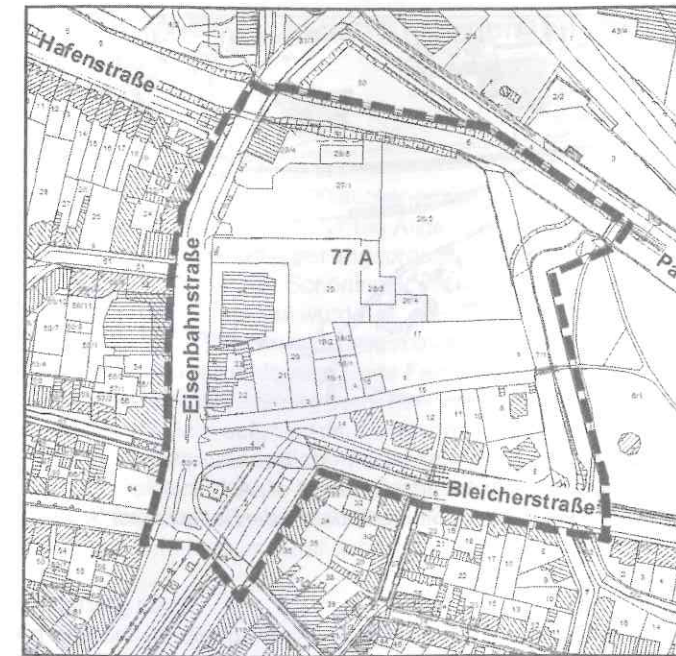
Vorliegend soll das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden (beschleunigtes Verfahren). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche vom Aufstellungsverfahren berührt sind, werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

Güstrow, 13. Mai 2019

Der Bürgermeister  
Arne Schuldt



Übersichtsplan: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 Altstadt Nord Teilbereich A - Stahlhof; Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Barlachstadt Güstrow