

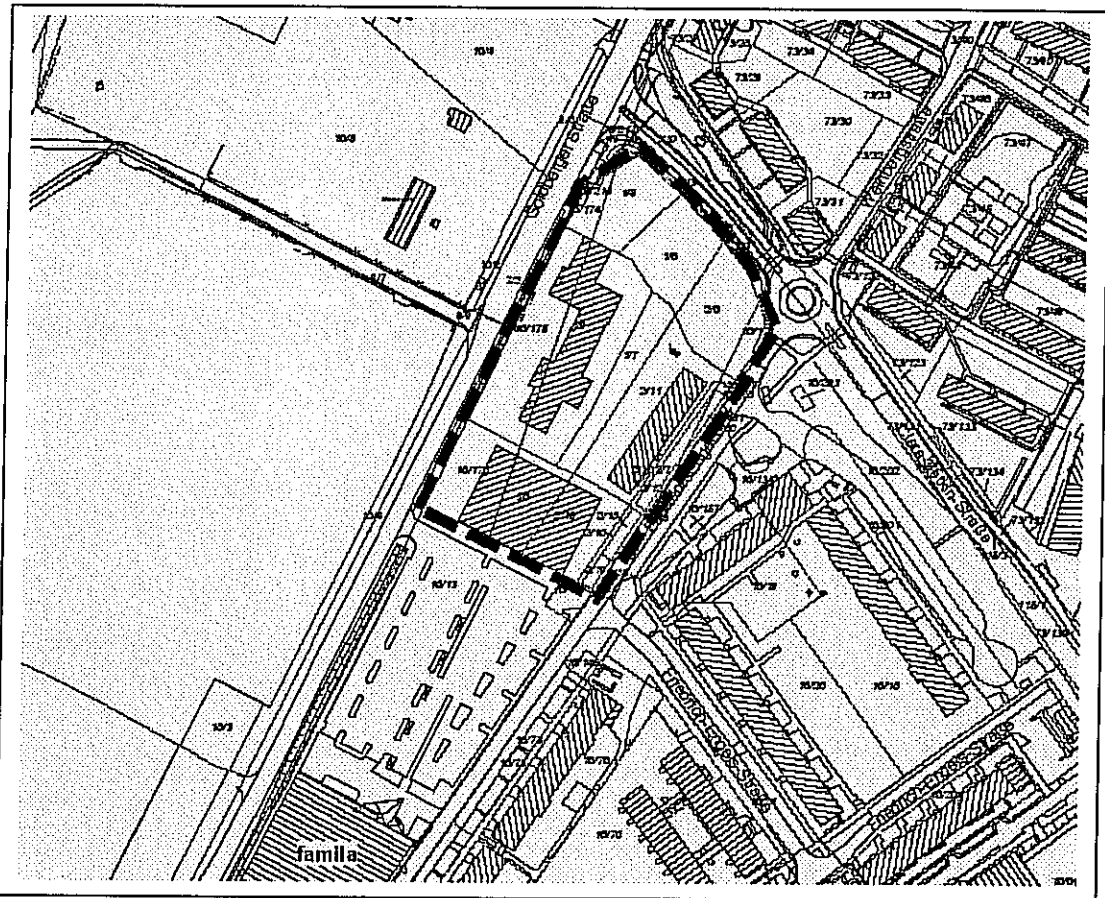


Barlachstadt Güstrow

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 - Goldberger Straße/Clara-Zetkin- Straße

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Stand: Januar 2010



Lage des Bebauungsplanes Nr. 38- Goldberger Straße/ Clara-Zetkin-Straße (Auszug aus der Stadtgrundkarte)

Stadtentwicklungsamt
Abteilung Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung.....	3
1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Anlass des Aufstellungsverfahrens/ Erfordernis der Planung und Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung.....	5
3.	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	5
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
5.	übergeordnete und sonstige Planungen	6
5.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
5.2	Städtebauliche Rahmenplanung.....	7
5.3	Einzelhandelsfachplan Güstrow.....	7
II.	Städtebauliche Planung	8
1.	Städtebauliches Konzept.....	8
2.	Planinhalt und Festsetzungen.....	8
2.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	9
2.4	Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO.....	9
2.5	Fläche für einen Spielplatz.....	10
2.6	Verkehrsflächen.....	10
2.7	Technische Erschließung.....	10
2.8	private Grünflächen und Pflanzgebote.....	11
2.9	Immissionsschutz	11
3.	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen.....	11
4.	Flächenbilanz.....	12
5.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12
5.1	Altlasten.....	12
5.2	Denkmale und Bodendenkmale.....	13
5.3	Schutzgebiete	13

I. Einleitung

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466);
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 630), geändert durch das 4. Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V S. 360)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturchutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVBl. 2003 M-V S. 1) zuletztgeändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2006 (GVOBl. M-V S. 560)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz im Land M-V (Landes-UVP-Gesetz LUVPG M-V) vom 09.08.2002 (GVOBl.M-V 2002, S.531)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830)
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), geändert durch Artikel 57 der Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.01 (BGBl. I S. 2331)
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001
- Funktional- und Kreisstrukturreformgesetz(FKrG M-V) vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S.194)- Änderung Baumschutz § 26a LNatG M-V
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245)
- Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992; geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 22.11.01 (GVOBl. M-V S.438)
- Einführungserlass zur DVWG Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete. 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ vom Februar 1995
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 14.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12ff)

- Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Insee, Beschluss des Kreistages Güstrow Nr. 44 vom 12. März 1981
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- 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 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren (Mai 1987) sowie Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau
- VDI-Richtlinie Nr. 2719 Schallschutz
- RLS 90 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, 1990
- 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. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 (GVOBl. M-V. S. 503, 613)
- Einzelhandelskonzept der Barlachstadt Güstrow vom März 2007, Beschluss Stadtvertretung, September 2007

2. Anlass des Aufstellungsverfahrens/ Erfordernis der Planung und Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

Der Aufstellungsbeschluss für den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 38 – Goldberger Straße/Clara-Zetkin-Straße wurde am 02.11.1995 gefasst. Ein Planungsziel war damals neben Wohnbebauung auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel von 700 m² Verkaufsfläche. In der Satzung zum Bebauungsplan wurde aber kein großflächiger Einzelhandel mehr ausgewiesen, da sich familia an diesem Standort ansiedelte. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan des ehemaligen Plattenwerkes wurde am 18.12.1997 gefasst. Da der Bebauungsplan nicht genehmigt wurde und daher auch nicht bekanntgemacht wurde, ist keine Rechtskraft eingetreten. Mit der erfolgten Bebauung besteht nunmehr Baurecht nach § 34 BauGB. Es handelt sich somit um einen unbeplanten Innenbereich.

Aufgrund einer Bauvoranfrage zum Abriss des Parkhauses und der Errichtung eines SB-Marktes wurde eine Veränderungssperre beschlossen, welche mit Ablauf des 01.06.2007 in Kraft trat und für 2 Jahre galt.

Mit der Erarbeitung des Einzelhandelsfachplanes der Barlachstadt Güstrow mit Stand März 2007 und dem Beschluss der Stadtvertretung am 13.09.2007 ist großflächiger Einzelhandel im Stadtteil Südstadt nicht mehr vorgesehen. Mit den vorhandenen Strukturen im Zentrumsbereich „Platz der Freundschaft“ und mit familia bestehen 5.190 m² Verkaufsflächen (VK) im Nahversorgungsbereich. Damit ist der Bedarf quantitativ abgedeckt. Zur Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung sind lediglich ergänzende Angebote mit innerstädtischem Sortiment bis 200 m² VK Fläche (z. B. Reformhaus) vorgeschlagen.

Auf Grund der geänderten Planungsziele und einer Änderung der überplanbaren Flächen wurde am 08.05.2008 ein Beschluss zur Änderung der städtebaulichen Ziele und des Geltungsbereiches gefasst. Gegenüber dem Satzungsbeschluss des vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 38 – Goldberger Straße/Clara-Zetkin-Straße haben sich die Grundzüge der Planung nicht wesentlich geändert.

Für das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 38- Goldberger Straße/ Clara-Zetkin- Straße kann gemäß § 13 a BauGB, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316), ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren erstellt werden. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Südstadt an der Landesstraße L17. Das Gebiet ist bereits zu 70% bebaut. Die Bebauung umfasst einen Wohnblock, ein Ärztehaus mit weiteren Dienstleistungsangeboten und ein Parkhaus. Lediglich entlang der Clara- Zetkin- Straße ist eine Brachfläche. Die vorhandene Brandwand des Wohn- und Geschäftshauses Goldberger Straße 70 a stellt einen städtebaulichen Missstand im Haupteinfahrtsbereich der Südstadt dar.

Die Umgebung des Plangebietes hat durch Sanierungen der Wohngebäude und umfangreiche Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen im Straßenraum ein positives Erscheinungsbild.

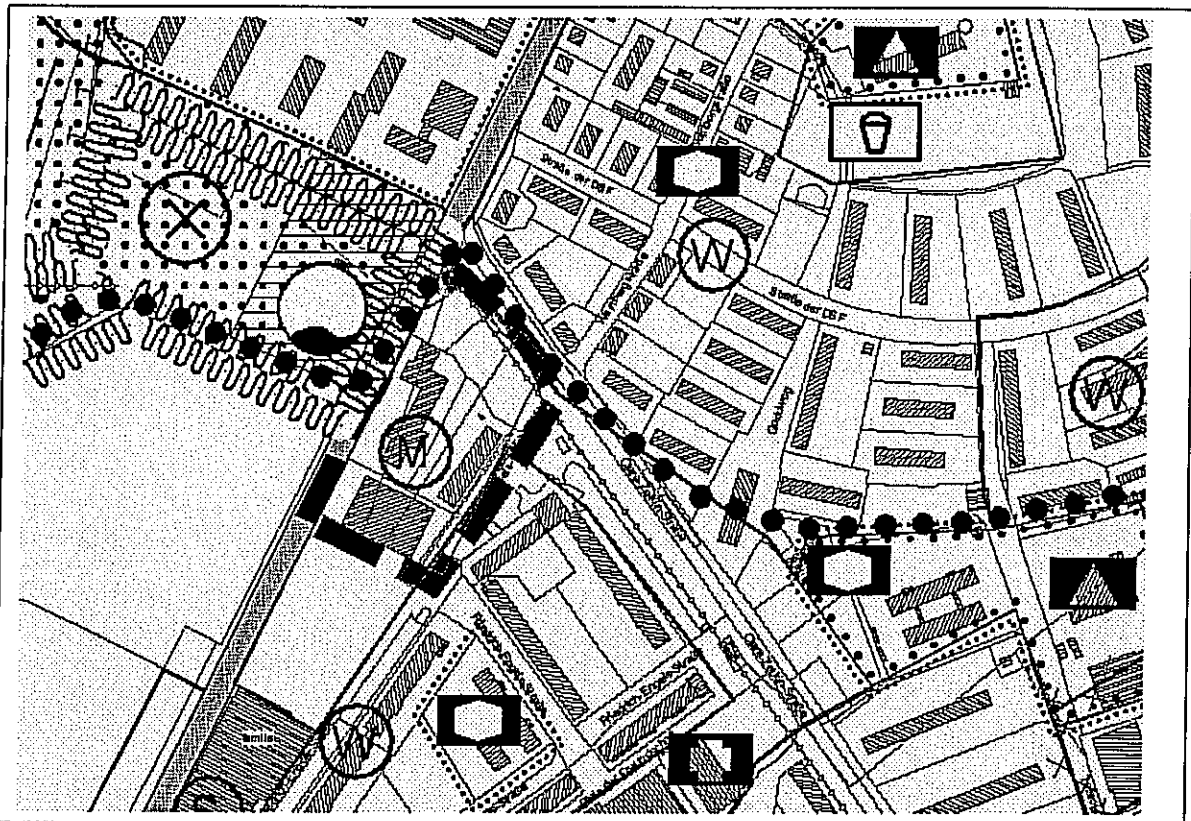
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/5, 1/6, 1/7, 1/8,1/9, 2/6, 2/7, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 16/174, 16/175, 16/176, 16/177, 16/178, 16/179, 16/180, 16/181 der Flur 49 Gemarkung Güstrow mit eine Fläche von 1,4 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Clara- Zetkin- Straße im Norden
- die Friedrich- Engels-Straße im Osten
- den Parkplatz des Einkaufszentrums familia im Süden
- die Landesstraße L17 im Westen

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow in der gültigen Fassung vom September 1999 ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Somit wird der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1:4000

5. Übergeordnete und sonstige Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

In der landesplanerischen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Siedlungstätigkeit zur Ausschöpfung der Innenstadtpotentiale begrüßt. „Mit der Umwandlung von Brachen wird eine städtebauliche Aufwertung des Stadtgebietes erzielt. Positiv bewertet wird die Stärkung der Wohnfunktionen des Stadtgebietes und die Verbesserung des Wohnumfeldes. Die Einordnung von Kultur-, Freizeit- und Dienstleistungseinrichtungen stärkt die Funktion eines Mittelzentrums. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen mit großflächigem Einzelhandel sollte ausgeschlossen werden. Die Größenordnung und das Warensortiment sollte sich an der Einzelhandelskonzeption der Stadt orientieren.“

5.2 Städtebauliche Rahmenplanung

In der von der Stadtvertretung im März 2008 beschlossenen Fortschreibung des Rahmenplanes Südstadt, (Stand Juli 2007) wird der Geltungsbereich als Maßnahmefläche M5 ausgewiesen. Hier ist eine straßenbegleitende Gestaltung entlang der Clara-Zetkin-Straße vorgesehen: „Die Eingangssituation in die Südstadt an der Goldberger / Clara Zetkin-Straße wird derzeit insbesondere von einer ungestalteten Brachfläche und einem ungestalteten Brandgiebel geprägt. Die ursprünglich lt. B-Plan vorgesehene Bebauung soll, allerdings zurückgesetzt, als erlebbare Raumkante weiter verfolgt werden. Das nun vorgeschlagene breitere Vorfeld soll zur Anpflanzung einer Baumreihe als vorläufiges und auch späteres Element der Randgestaltung genutzt werden.“

5.3 Einzelhandelsfachplan Güstrow

Das Einzelhandelskonzept, Stand März 2007, wurde am 13.09.2007 durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow beschlossen. Inhaltlich werden folgende Aussagen für die Südstadt und die Ansiedlung von Einzelhandel getroffen:

Zur räumlichen Differenzierung des Einzelhandelsangebots in der Barlachstadt Güstrow:

„Die südlichen Stadtteile mit rd. 12.600 Einwohnern weisen eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 8.510 m² auf, was einem Anteil von rund 10 % entspricht. Den höchsten Anteil (ca. 7.130 m²) an der Verkaufsfläche stellt der Stadtteil Südstadt mit dem hier verorteten Stadtteilzentrum Güstrow-Süd am Platz der Freundschaft.

Während die großmaßstäbliche Struktur dieser zentralen Bereiche für die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit der Standorte spricht und somit hinsichtlich einer wohnortnahen Versorgungsstruktur grundsätzlich positiv zu werten ist, kann allerdings die Gefahr nicht verkannt werden, dass diese Zentren – nach wie vor – eine Konkurrenz zum Hauptgeschäftszentrum darstellen. Bei unmaßstäblicher Weiterentwicklung könnten sie sich zu zugkräftigen Gegenpolen (zum Hauptgeschäftszentrum) entwickeln.“

Mit rd. 13.300 m² Verkaufsfläche werden in integrierten Lagen (dem Wohnsiedlungsbereich unmittelbar räumlich zugeordnete Standorte) ca. 15 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche angeboten. Rund 30 % aller Betriebe sind im Wohnsiedlungsbereiche integriert. Dieser hohe Wert ist für Nebenzentren eher unüblich, begründet sich allerdings in der Großflächigkeit einiger dort verorteter Betriebe (z.B. Familia).

Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels in der Barlachstadt Güstrow (Auszug):
Stadtteilzentrum Güstrow-Süd.

„Im Stadtteil Südstadt befindet sich ein Stadtteilzentrum am Platz an der Freundschaft. Kernbestandteil des Zentrums ist das Einkaufszentrum Süd. Im Zentrum gibt es insgesamt neun Einzelhandelsbetriebe auf insgesamt ca. 4.900 m² Verkaufsfläche. Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen des kurz- und langfristigen Bedarfs.. Darüber hinaus gibt es am Standort jedoch auch einige ergänzende Anbieter mit Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs. Die Hauptanbieter des Stadtteilzentrums sind der Supermarkt Lidl (rd. 1.100 m² Verkaufsfläche), der Elektrohaushaltsgeräte-Fachmarkt XXL (rd. 2.000 m² Verkaufsfläche), der Fachdiscounter Kik (rd. 800 m² Verkaufsfläche) sowie der Lebensmitteldiscounter Netto (rd. 600 m² Verkaufsfläche).

Daneben gibt es im Einkaufszentrum weitere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (u.a. Chinarestaurant, Reisebüro, Spielothek), die das Einzelhandelsangebot abrunden.“ In räumlicher Nähe befindet sich zudem das Einkaufszentrum familia an der Goldberger Straße und das Ärztehaus mit weiteren Dienstleistungsbereichen.

Das Zentrum leistet im Wesentlichen einen Beitrag zur Grundversorgung der Einwohner des südlichen Stadtgebietes.

I. Städtebauliche Planung

1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ist durch die bestehende Bebauung bereits vorgegeben. Die Bebauungsstruktur ergibt für die Brachfläche eine geschlossene Bebauung entlang der Clara- Zetkin- Straße. Der Innenhof ist von Fahrzeugverkehr freizuhalten, um die Aufenthaltsqualität für den privaten Grünbereich zu gewährleisten. Lediglich eine Feuerwehrezufahrt liegt im rückwärtigen Bereich.

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO

Mit der Ausweisung von **Mischgebieten (MI)** wurde die vorhandene Gemengelage berücksichtigt. In dem sich noch als eine Brachfläche darstellenden MI 2 soll ebenfalls eine Durchmischung von Dienstleistungsbereichen und Wohnen angesiedelt werden. Da der Dienstleistungsbereich an der Goldberger Straße und der Zentrumsbereich der Südstadt über die Clara-Zetkin- Straße mit dem großzügig gestalteten Wochenmarkt verbunden sind, hat dieses Baufeld im Eingangsbereich der Südstadt als Versorgungsbereich eine wichtige Bedeutung. Die zulässigen Nutzungen sind dieser Funktion angepasst.

In den Mischgebieten (MI-Gebiet) sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 200 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Bebauungsplan werden für die MI-Gebiete Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO getroffen. So fügen sich Gartenbaubetriebe nicht in die Stadtstruktur ein. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden aufgrund des mit ihrer Nutzung verbundenen Störgrades ausgeschlossen (Textliche Festsetzung I Nr. 1.2).

Der bestehende Wohnblock wurde als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen, da dies der Bestandssituation an einer stärker frequentierten Wohnstraße, mit Erschließungsfunktionen für Dienstleistungsbereiche und Gemeinbedarfsflächen entspricht.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 BauNVO Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (Textliche Festsetzung I Nr. 1.3).

In der textlichen Festsetzung I Nr. 1.4 werden die in einem WA –Gebiet zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen, da sie die Wohnqualität der vorhandenen Wohnungen negativ beeinträchtigen würden und derartige Nutzungen in den Mischgebieten mit entsprechendem Nachbarschutz angesiedelt werden können.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe in der textlichen Festsetzung Nr.1.5 erfolgt aus Gründen des Schutzes der innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen und entspricht den Festlegungen des Einzelhandelsfachplanes Güstrow. In den Empfehlungen zur künftigen Entwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Güstrow wird im Einzelhandelskonzept strukturprägender, zentrenrelevanter Einzelhandel (> 200 m²) nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum) empfohlen.

Für Randsortimentsgruppen soll die Verkaufsflächengröße von max. 200 m² nicht überschritten werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet MI 1 und MI 2 wird entsprechend den in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Im MI 1 wurde mit dem Gebäudebestand des Wohn- und Geschäftshauses diese GRZ erreicht und die zulässige Überschreitung mit Stellplätzen und ihren Zufahrten gemäß §19 Abs 4 BauNVO beansprucht.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird in den Mischgebieten mit III- IV Geschossen festgelegt. Dies entspricht der Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches. Dieses Maß fügt sich auch in die umgebende 3- geschossige Bebauung in der Clara - Zetkin- Straße und die 5- geschossigen Plattenbauten in der Friedrich- Engels- Straße ein. Es erfolgt so eine gute Einbindung in das Stadtgefüge und eine stufenweise Erhöhungen der Bebauung.

Im Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Bestand festgesetzt.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind im gesamten Plangebiet gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Für die bereits vorhandenen Gebäude orientieren sich diese Baugrenzen an dem Bestand.

Im MI 2 verläuft die Baugrenze teilweise im Abstand von ca. 4 m zu den vorhandenen Hauptabwasserleitungen. Eine Verlegung ist nur mit erheblichem Aufwand möglich. Die Bebauung wird damit so angeordnet, dass der Zufahrtsbereich in die Südstadt und der Kreisverkehr durch zurückgesetzte und betonte Eckbebauungen sich städtebaulich gut einfügen kann.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker kann bis zu 1 m zugelassen werden. Sie dürfen 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 2). Mit dieser Regelung wird eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zugelassen, so dass Einzelfälle auch über diese Planung abgedeckt sind. Der Wohnblock im WA wurde beispielsweise sehr dicht an den Fußgängerweg gebaut. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone besteht bereits im untergeordneten Umfang.

2.4 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Die Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des MI 1 und MI 2 sind als Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen. Hier existiert eine Parkpalette mit 242 Stellplätzen, welche sowohl der Bedarfsdeckung für den Geltungsbereich dient, als auch darüber hinaus 50 Stellplätze für die Südstadt zur Verfügung stellt, da in der Plattenbausiedlung durch die Bebauungsdichte keine Bedarfsdeckung möglich ist. Die Anzahl der Stellplätze ist quantitativ für eine bedarfsgerechte Versorgung des gesamten Geltungsbereiches ausreichend. Bei einer Bebauung der Brachfläche im MI 2 ist der Stellplatzbedarf bereits gedeckt. Die ebenerdigen Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des WA entlang der Friedrich - Engels- Straße sind als offene Stellplätze zu belassen, Carports und Garagen sind unzulässig. Diese Stellplätze sind privat zugeordnete Parkplätze für das angrenzende Wohnhaus. Im Innenhofbereich sind, außer den zugeordneten Gemeinschaftsstellplätzen im Zufahrtsbereich, Stellplätze unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 LBauO M-V)

Diese Festsetzungen unter Nr. II.2 werden als bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO M/V festgesetzt, da sie dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für den

gesamten Geltungsbereich dienen. Eine Ablösung der Herstellungspflicht ist nicht vorgesehen.

2.5 Fläche für einen Spielplatz

Die Ausweisung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes dient der Anlage eines Kleinkinderspielplatzes für die Altersgruppe 0- 6 Jahre. Für andere Altersgruppen sind in fußläufiger Entfernung Spielplätze vorhanden.

2.6 Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen, welche der privaten Erschließung des Wohn- und Geschäftshauses dient. Teilweise ist diese befahrbar ausgebaut und dient der Anfahrbarkeit und Belieferung der Objekte.

Vorhandene Fußwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ ausgewiesen.

Im Bereich des Kreisverkehrs in der Clara- Zetkin- Straße wird ein öffentliches Grundstück als Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese Fläche kann als Platzbereich mit funktionalen Ergänzungen im Übergang zum großzügigen Wochenmarktbereich ausgebaut werden.

2.7 Technische Erschließung

2.7.1. Versorgung und Entsorgung

Eine Erschließung von Wasser und Fernwärme erfolgt über die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen im Innenbereich (Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger).

Im Innenbereich befindet sich eine Trafostation sowie Versorgungsleitungen, die dem Anschluss der bereits vorhandenen Gebäude dienen und weitere Anschlüsse ermöglichen. Auf den Flurstücken 1/5 und 1/6 befinden sich 1 kV und 20 kV Stromleitungen sowie eine Steuerkabeltrasse. Die Leitungen sind im Bebauungsplan dargestellt, aber nicht mit einem Leitungsrecht belegt, da sie das Baufeld kreuzen. Bei einer Bebauung ist ggf. eine Verlegung auf Kosten des Verursachers auf das ausgewiesene Leitungsrecht zu veranlassen.

Die Anschlussmöglichkeiten für Abwasser sind durch den städtischen Abwasserbetrieb ebenfalls gegeben. Es ist eine Trennkanalisation vorhanden. Eine Regenwasserversickerung ist wegen der anstehenden Bodenverhältnisse und der Nähe der Trinkwasserschutzzone II nicht möglich.

2.7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein vorhandener Fußweg nördlich der Parkpalette als Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen, da er der fußläufigen Erreichbarkeit des Geschäftshauses mit Arztpraxen dient. Diese Wegebeziehung zu den Dienstleistungsbereichen wird gut angenommen. Die Flächen mit Gehrecht zugunsten der Anlieger und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger dienen dem Schutz und der Erreichbarkeit von technischen Versorgungseinrichtungen und als Fahrweg zu den ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätzen. Ebenso ist dieses Wegerecht als Feuerwehrezufahrt zu nutzen.

Im nordöstlichen Planbereich verlaufen Hauptabwasserleitungen. Diese werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche ausgewiesen und dienen der Unterhaltung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

2.8 Private Grünflächen und Pflanzgebote

Im Innenhofbereich wird eine private Grünfläche ausgewiesen, damit dieser Bereich als attraktiver Aufenthaltsbereich für die Wohnbebauung gesichert wird. Die Flächen entlang der Goldberger Straße sind als private Grünfläche ausgewiesen, da in diesem Bereich die Baumkronen einer geschützten Kastanienallee hineinreichen. Außer den ausgewiesenen Abfallstandorten neben der Verkehrsfläche sind bauliche Anlagen hier unzulässig (Grünordnerische Festsetzung Nr. III 1.3).

Entlang der Clara- Zetkin- Straße sind Pflanzgebote für straßenbegleitende Baumpflanzungen festgesetzt. In diesem Bereich stehen drei große Pappeln, deren Erhaltung bei einer Bebauung der Brache nicht sinnvoll erscheint, da Verfestigungen im Kronenbereich u.ä. die Lebensdauer der Bäume einschränken. Die ausgewiesenen Pflanzgebote sind als Ersatzpflanzungen bei Fällung der Pappeln auszuführen. (Grünordnerische Festsetzung Nr. III 1.1)

Entlang der Friedrich- Engels- Straße sind die erfolgten Straßenbaumpflanzungen zu pflegen und dauerhaft für eine ansprechende Straßenraumgestaltung zu erhalten. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen erforderlich. (Grünordnerische Festsetzung Nr. III 1.2)

2.9 Immissionsschutz

Für den B-Plan Nr. 38 wurde durch den TÜV Nord Umweltschutz GmbH ein Schallgutachten mit Stand 28.10.1996 erarbeitet. Erfasst wurden im Gutachten die Lärmemissionen der angrenzenden Straßen, des Parkplatzes des familia- Marktes , der Parkpalette und der gewerblichen Nutzung in der Friedrich- Engels- Straße 1.

Die Richtwerte für Mischgebiete liegen nach der DIN 18005 tags bei 60 dB (A) und nachts bei 50 dB (A). Diese Richtwerte werden an der Goldberger Straße und der Clara - Zetkin- Straße nicht eingehalten, hier sind Überschreitungen von 7,5 -10 dB (A) vorhanden. Die Zuordnung der Pegelwerte zu den Lärmpegelbereichen ist aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ herzuleiten. Für die o.g. Bereiche ist für ein Mischgebiet daher ein Lärmpegel von IV im Bebauungsplan festgeschrieben. Entsprechender passiver Lärmschutz ist vorzunehmen oder mit Grundrissen, bei denen Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden, zu berücksichtigen.

In dem abgeschirmten Innenbereich der Baufelder ist der Lärmpegelbereich II maßgebend. Für den Lärmpegelbereich II sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig, da die Wärmeschutzverordnung bereits eine Fensterqualität fordert, die der Schallschutzklasse 2 entspricht. Die Parkpalette erzeugt nur eine geringe Überschreitung von 5dB (A) bis zu einer Entfernung von ca. 10 m, sodass für den Wohnblock daraus keine Beeinträchtigung herzuleiten ist. Die nicht erfolgte geschlossene Bauweise entlang der Clara Zetkin- Straße, die eine ungehinderte Lärmausbreitung in den Innenbereich ermöglicht, stellt einen größeren Störfaktor dar.

In der Friedrich- Engels- Straße wurde nur eine geringe Überschreitung für den Wohnblock von tags 61 dB (A) und nachts 52 dB (A) festgestellt. Mit der realisierten Linksabbiegespur von der Goldberger Straße zum familia Parkplatz sind die Verkehrsströme in der Wohnstraße reduziert worden.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Durch die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern soll sichergestellt werden, dass sich eine qualitätsvolle Bebauungs- und Grünstruktur entwickelt. Es wurden deshalb Festsetzungen formuliert, die die Einfriedungen an Straßen regeln (Textliche Festsetzung II Nr. 1.1 - 1.2). Mit diesen

Festsetzungen wird erreicht, dass zu den Straßen hin ein einheitlich gestaltetes Siedlungsbild entsteht und Sichtbereiche freigehalten werden.

Gemäß § 86 Abs.4 Landesbauordnung M-V werden in der Parkpalette zugunsten MI 1 und MI 2 mindestens 242 Stellplätze für den Bedarf der öffentlichen Einrichtungen und der Wohnungen, einschließlich 50 Stellplätze für das Wohngebiet Südstadt, festgesetzt. (Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. II 2). Die Stellplätze für das Wohngebiet Südstadt außerhalb des Geltungsbereiches sind bereits vorhanden und wurden mit einem Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln geschaffen.

Stellplätze für das WA sind entlang der Friedrich- Engels- Straße vorhanden.

Die Festsetzung Nr. II. 3 von „Flächen für die Abfallentsorgung für bewegliche Abfallbehälter“ dienen der geordneten Entsorgung an Hauptverkehrsstraßen und der Einbindung und Zuordnung derartiger Anlagen im stadträumlich wichtigen Zufahrtsbereich in den Stadtteil Südstadt. Die Herstellung der Abfallstandorte entlang der Goldberger Straße ist erfolgt, sodass keine weitere Eingriffe hinsichtlich des Alleenschutzes erforderlich werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs 5 LBauO M-V)

Die Begrünung der Betonwände ohne Klinkervorsatz an der Parkpalette gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. II. 4 dient einem besseren Erscheinungsbild großflächiger Betonwände durch eine flächendeckende Fassadenbegrünung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs 7 LBauO M-V)

Mit dem Verweis des Tatbestandes einer Bußgeldvorschrift können gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Daher wird die textliche Festsetzung II wie folgt ergänzt: „Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen o. g. örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250 000,00 € geahndet werden.“

4. Flächenbilanz

Mischgebiete gesamt	5.553 m²
MI 1	2.497 m ²
MI 2	3.046 m ²
Wohngebiet	2.002 m²
WA	
Gemeinschaftsstellplätze zug. MI 1 und MI 2, WA und Südstadt	1.749 m ²
Gemeinschaftsstellplätze zug. WA	630 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	1.376 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“	208 m ²
Private Grünflächen	2.198 m ²
Verkehrsfläche, öffentlich	271 m ²
Gesamtfläche	13.987 m²

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.1 Altlasten

Im Zuge der Beräumung des Plattenwerkes wurden alle Abrissarbeiten mit entsprechenden Entsorgungs- und Verwertungsnachweisen durchgeführt.

Das im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführte Baugrundgutachten vom 20.12.1995 enthält die Aussage: „ Eine organoleptische Ansprache der Bodenproben ergab keinen Verdacht auf Kontamination des Baugrundes“.

Sollte sich bei der Bebauung der Brachfläche ein Verdacht ergeben, so ist die unter Hinweis Nr. 2 auf der Planzeichnung angegebene Vorgehensweise zu berücksichtigen.

5.2 Denkmale und Bodendenkmale

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind Bodendenkmale bekannt: „Das Bodendenkmal, bei dem es sich um ein Körpergrab mit diversen weiteren Funden handelt, wurde 1960 beim Bau einer Trafostation gefunden, und durch einen ehrenamtlichen Bodendenkmalpfleger gemeldet und gesichert. Weitere Untersuchungen an dieser Stelle fanden nicht statt, auch nicht beim Rückbau des Plattenwerkes. Gerade hinter einzelnen Körpergräbern können nicht selten Friedhöfe, Massengräber oder ähnliches vermutet werden. Da diese zudem in der Regel mindestens 0,5-1 m eingegraben sind, können sie trotz Rückbau im Untergrund noch erhalten sein. Die Ausdehnung des Bodendenkmals in der Stellungnahme beruht auf einer angenommenen Durchschnittsgröße derartiger Fundplätze. Auch wenn vielleicht Teile des Bodendenkmals zerstört sind, ist immer noch mit weiteren Resten zu rechnen.“ Der Bereich wurde in der Planzeichnung dargestellt und unter Hinweise wird wie folgt darauf verwiesen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt (im Plan als BD gekennzeichnet), deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs in das Denkmal. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten. Eine Beratung zur archäologischen Betreuung bzw. zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhält man bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

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 Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden [§ 11 (3) DSchG M-V].

5.3 Schutzgebiete

5.3.1 Trinkwasserschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung Goldberger Straße und Inselfsee. Die sich daraus ergebenden Nutzungseinschränkungen sind zu beachten. (s. Hinweis Nr. 4)

In der Goldberger Straße befindet sich gegenüber des Wohn- und Geschäftshauses das Wasserwerk mit der Trinkwasserschutzzone II.

Es wird darauf hingewiesen, dass Tiefenbohrungen zur Nutzung von Erdwärme aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet nicht möglich sind.

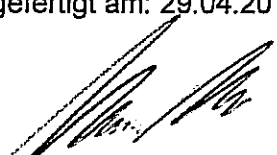
5.3.2. Baumschutz

Entlang der Goldberger Straße sind zum Schutz der Alleebäume bauliche Maßnahmen im Kronentrauf- und Wurzelbereich innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig. Für diese Allee gilt das Landesnaturschutzgesetz M/V. Unter Hinweisse wird auf den Schutz gemäß Landesnaturschutzgesetz verwiesen: Allelen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind gemäß § 27(1) Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Allelen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Für die weiteren Bäume im Geltungsbereich gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001. Bäume mit einem Stammumfang >1m sind nach § 26a LNatG M-V geschützt. Über Ausnahmen zu deren Beseitigung befindet die Untere Naturschutzbehörde. Erforderliche Gehölzrodungen sind entsprechend § 7 Nr. 2 der Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow nur im Zeitraum vom 01.10. – 28.02. zulässig

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 08.04.2010

ausgefertigt am: 29.04.2010


Der Bürgermeister
Arne Schuldt
(Unterschrift)



In Kraft getreten mit Ablauf des 1. Juni 2010