

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
STADT GÜSTROW**

Juni 1998

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Stadt Güstrow

Auftraggeber: Stadt Güstrow

Auftragnehmer: S & D STADT & DORF
Planungs-Gesellschaft mbH
Schwerin

Stand: Juni 1998

Inhaltsverzeichnis:

Seite

1	Einleitung	5
1.1	Rechtsgrundlagen	
1.2	Inhalt und Aufgabe des Flächennutzungsplanes	
1.3	Planungsstand	
2	Vorgaben übergeordneter Planungen	8
3	Allgemeine Grundlagen	12
3.1	Lage	
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten	
3.3	Historische Entwicklung	
3.4	Denkmale	
3.4.1	Baudenkmale	
3.4.2	Bodendenkmale	
4	Stadtstruktur und Entwicklungsziele	20
4.1	Stadtstruktur	
4.2	Entwicklungsziele	
5	Bevölkerung	24
5.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	
5.2	Bevölkerungsstruktur	
5.3	Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung	
5.4	Künftige Bevölkerungsentwicklung	
6	Wohnen	32
6.1	Wohnungsbestand	
6.2	Wohnungsbedarf	
6.3	Beabsichtigte Wohnungsentwicklung	
7	Gemischte Bauflächen	42
7.1	Bestand	
7.2	Beabsichtigte Entwicklung	
8	Gewerbliche Bauflächen	46
8.1	Bestand	
8.2	Analyse	
8.3	Planung	
8.4	Fremdenverkehr / Tourismus	
9	Sonderbauflächen	55
10	Flächen für den Gemeinbedarf	58
10.1	Öffentliche Verwaltung	
10.2	Einrichtungen der Bildung und Kinderbetreuung	
10.3	Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens	
10.4	Kultureinrichtungen	
10.5	Freizeitanlagen	
10.6	Feuerwehr	
10.7	Kirchen	
11	Freiflächen	73
11.1	Sportanlagen	
11.2	Öffentliche Grün- und Freiflächen	
11.3	Öffentliche Spielplätze	

11.4	Dauerkleingärten	
11.5	Friedhöfe	
12	Landschaft und Umweltschutz	78
12.1	Landschaftsbild	
12.2	Oberflächengewässer	
12.3	Biotop- und Artenschutz	
12.4	Altlastenverdächtige Flächen	
12.5	Immissionen	
13	Landwirtschaft und Wald	97
13.1	Landwirtschaft	
13.2	Wald	
14	Verkehr	99
14.1	Fließender Verkehr	
14.2	Ruhender Verkehr	
14.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	
14.4	Fußgänger/Radfahrer	
14.5	Wanderwege	
14.6	Schienengebundener Verkehr	
14.7	Flugverkehr	
15	Technische Ver- und Entsorgung	106
15.1	Wasserversorgung	
15.2	Abwasserentsorgung	
15.3	Gasversorgung	
15.4	Energiekonzept	
15.5	Elektroenergie	
15.6	Fernmeldewesen	
15.7	Abfallentsorgung	
16	Flächenbilanz	113

Anlagen:

Karten: 1 Wohnbauflächen
 2 Gemischte Bauflächen
 3 Gewerbliche Bauflächen
 4 Altlastenverdachtsflächen

Tabellen: 1 - Wohnbauflächen
 2 - Potentiale (Entwicklungsflächen)
 3 - Gewerbliche Bauflächen
 4 - Gewerbebetriebe in Wohnbauflächen u. in gemischten Bauflächen
 5 - Altlastenverdachtsflächen

1 Einleitung

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189),
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- c) 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),
- d) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- e) Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern - 1.LNatSchG vom 10.01.1992 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 7111-1-1),
- f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205),
- g) Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992, geändert durch Gesetz vom 02.03.1993
- h) Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 08.02.1993
- i) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 19.04.1994
- j) Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Str.WG M-V) vom 13.01.1993
- k) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 30.11.1993

Kartengrundlage

Als Planunterlage dient die Montage von Einzelkarten der topographischen Karte im Maßstab 1 : 10.000 vom Landesvermessungsamt Schwerin.

1.2 Inhalt und Aufgabe des Flächennutzungsplanes

Am 29.09.1990 faßte die Stadtverordnetenversammlung in Güstrow den Aufstellungsbeschuß zum Flächennutzungsplan.

Die letzte rechtskräftige Flächennutzungsplanung für das bebaute Stadtgebiet Güstrows stammt aus dem Jahre 1981 und ist in ihren Aussagen überholt. Der Entwurf des Generalbebauungsplanes aus dem Jahre 1989 wurde vor der Wende nicht mehr beschlossen. Eine auf diesen Plan aufbauende Flächennutzungsplanung erfolgte nicht, da sich wesentliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen in der Zwischenzeit geändert haben, wie:

- Umstrukturierung aller Lebensbereiche mit besonders gravierenden Auswirkungen auf die gewerbliche Wirtschaft und die Landwirtschaft;
- veränderte Ansprüche an das Wohnen, fehlender angemessener Wohnraum, Wunsch nach differenzierten Wohnformen, insbesondere Eigenheimen und Eigentumswohnungen;
- drastische Zunahme des Verkehrsaufkommens verbunden mit der Notwendigkeit, neue Lösungen für die Verkehrsplanung zu finden;
- höheres Umweltbewußtsein;
- Umstrukturierung der technischen Infrastruktur
- höhere und differenzierte Ansprüche an Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Um diesen Ansprüchen auch langfristig planerisch zu genügen, ist zu entscheiden, wie die einzelnen Flächen des Gemeindegebietes entsprechend der Baunutzungsverordnung in den Grundzügen genutzt werden sollen.

Das gesetzliche Instrument hierfür ist der Flächennutzungsplan, entsprechend Baugesetzbuch vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), § 5 BauGB. Er definiert sich als vorbereitender Bauleitplan. Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Er enthält keine parzellenscharfen Aussagen und rechtsverbindlichen Festsetzungen. Er ist Handlungsgrundlage für die Verwaltung und hat für den Bürger rechtlich keine unmittelbare Wirkung. Das bedeutet auch, daß aus dem Flächennutzungsplan von den Bürgern keinerlei Ansprüche abgeleitet werden können.

Ein fester Planungszeitraum ist im Baugesetzbuch nicht vorgegeben. Er ergibt sich jedoch mittelbar aus seiner Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung auf Grund der voraussehbaren Bedürfnisse zu leiten, daß in der Regel ein Zeitraum von 10 bis 15 Jahren angenommen werden kann.

Im Flächennutzungsplan wird sowohl der langfristig beizubehaltende Bestand an bebauten und unbebauten Flächen und deren Nutzung dargestellt, als auch die beabsichtigten Veränderungen und Erweiterungen, die zur Sicherung der zukünftigen Versorgung der Bürger in den verschiedenen Lebensbereichen notwendig sind.

Hierzu zählen beispielsweise die Klarstellung und Erweiterung von Bauflächen, wichtige Verkehrsstrassen, verschiedene Arten von Grünflächen und Anlagen für die technische Infrastruktur.

Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes werden die Träger öffentlicher Belange und Bürger beteiligt, wobei die öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander als auch untereinander gerecht abzuwägen sind.

Der Flächennutzungsplan umfaßt das gesamte Stadtgebiet von Güstrow, einschließlich der Gemarkung Bauhof, Kluess, Neu Strenz und Suckow.

Grundlage bildet die topographische Karte M 1 : 10.000 (Ausgabe für die Volkswirtschaft) von 1993/95, die durch Übertragung aus Bebauungsplänen und örtlicher Bestandsaufnahme durch den Planverfasser ergänzt wurde.

1.3 Planungsstand

Mit dem Flächennutzungsplan entsteht eine Zielplanung, die räumliche und fachliche Einzelplanungen koordinierend zusammenfaßt, Perspektiven für die weitere Stadtentwicklung aufzeigt und übergeordnete Orientierungshilfe bei der Entscheidungsfindung von Einzelaspekten ist.

In den Flächennutzungsplan eingearbeitet sind diverse Fachplanungen mit ihren wichtigsten Ergebnissen. Dazu gehören u.a. folgende:

- Einzelhandelskonzeption, Stand 11/96
- Schulentwicklungsplan des Schulträgers Stadt Güstrow, Stand 7/96
- Tourismuskonzept für Güstrow, Stand 12/96
- Verkehrsentwicklungsplan Güstrow
 1. Teil Innenstadt, Stand 7/95
 2. Teil Gesamtstadt, Stand 1/97
- Stellplatzkonzeption Innenstadt
- Broschüre „Güstrow-Siegergemeinde des 1. Umweltwettbewerbs des Landes M-V“
Bewerbung der Stadt Güstrow um Anerkennung als Dezentrales Projekt der Weltausstellung „EXPO 2000“ in Hannover
- Positionspapier „Die umweltgerechte Stadt Güstrow“, Stand 4/96
- Standortuntersuchungen,
- Gutachten Energiekonzept Güstrow 2000
- Wasser in der Stadt (Gesamtkonzept, Stand 1993)
- Landschaftsplan (Stand 3/1994)

Detailkonzepte der Stadt Güstrow:

- Bebauungspläne,
- Vorhaben- und Erschließungspläne
- Bereichsuntersuchungen,
- Städtebaulicher Entwicklungsbereich „Stahlhof“, Stand 9/96
- Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt, Stand 2/94
- Rahmenplan Nordwest, Teilbereich Nord, Stand 12/94
- Verkehrliche Untersuchung zum RP-Gebiet Nordwest, Stand 2/97
- Rahmenplanung Schweriner Vorstadt, Stand 7/96
- Rahmenplan „Südstadt“, Stand 4/96

Desweiteren wurden die Ergebnisse des Entwurfes zum Landschaftsplan Güstrow vom März 1994 in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

Die Belange der Gemeinbedarfseinrichtungen haben durch Befragung der Bedarfsträger Eingang in die Planung gefunden.

Die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange zum Stand 4/94 sind eingearbeitet worden.

2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Im **Ersten Raumordnungsprogramm** für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 1993 ist Güstrow als *Mittelzentrum* ausgewiesen.

Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihres Einzugsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen.

Mittelzentren bilden nach Oberzentren die wichtigsten räumlichen Entwicklungsschwerpunkte und sollen so ausgebaut werden, daß sie dazu beitragen, auch im ländlichen Raum gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen.

Auszüge aus den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung:

Die Wirtschaft soll nachhaltig gestärkt und der Strukturwandel so unterstützt werden, daß die Wirtschafts- und Leistungskraft möglichst rasch bundesweites Niveau erreicht und ausreichend viele Arbeitsplätze geschaffen sowie gesichert werden.

Die Landwirtschaft ist als wichtiger Erwerbszweig des Landes wettbewerbsfähig, vielseitig strukturiert zu entwickeln und als Faktor zur Pflege der Kulturlandschaft zu erhalten. Für land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sollen hierfür möglichst erhalten und umweltverträglich bewirtschaftet werden. Bei einer Änderung der Bodennutzung, insbesondere bei der Umgestaltung monostrukturierter Flächen, sind vielfältige ökologisch verträgliche Nutzungen anzustreben.

Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken.

Flächeninanspruchnahme und Bebauung sollen so geordnet werden, daß die Ursprünglichkeit und Identität der Mecklenburger und vorpommerschen Landschaft gewahrt bleiben und Beeinträchtigungen vermieden und beseitigt werden. Kennzeichnende Ortsbilder sollen erhalten oder wiederhergestellt werden. Die landestypischen Alleen sollen erhalten werden.

Güstrow liegt im Schnittpunkt zweier überregionaler *Entwicklungachsen*, die die Städte Rostock - (Skandinavien) - Berlin und Schwerin - Neubrandenburg - (Stettin) verbinden. Für den Raum Güstrow sind folgende *infrastrukturelle Ziele* aus dem Raumordnungsprogramm abzuheben:

- Im Schienenpersonenverkehr sollen die Strecken (Hamburg) - (Hagenow-Land) - (Schwerin) - (Bad Kleinen) - Bützow - Güstrow - Teterow - (Malchin) - (Neubrandenburg) - (Stettin) in das InterRegioNetz aufgenommen werden.
- Stark frequentierte Ortsdurchfahrten sollen durch den Bau von Ortsumgehungsstraßen entlastet werden.
- Der südöstlich gelegene Bereich von Güstrow (Inselsee, Heidberge, Nebeltal) wird als Vorrangraum für Naturschutz und Landschaftspflege bezeichnet.
- Der südlich von Güstrow gelegene Raum weist eine besondere natürliche Eignung für Fremdenverkehr und Erholung auf.
- Güstrow ist ein Raum mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung (Großraum Rostock).
- Eine 380 kV-Hochspannungstrasse von Schwerin nach Rostock quert das Stadtgebiet. Eine 110 KV-Leitung Güstrow-Lübz ist geplant.
- Mit einem Netz von Regionalflugplätzen soll das Land eine bedeutende Standortaufwertung erfahren. Der Raum Rostock/Güstrow ist über Regionalflugplätze in das Luftverkehrsnetz der Bundesrepublik Deutschland einzubeziehen.

Für die bedeutenden Fremdenverkehrsgebiete ist der Betrieb von Verkehrslandeplätzen anzustreben.

In dafür geeigneten Räumen können Anlagen, die überwiegend dem Luftsport dienen, eingerichtet werden.

Im "**Vorläufigen Gutachterlichen Landschaftsprogramm**", daß das Umweltministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Januar 1992 veröffentlicht hat, sind für den Raum Güstrow neben den allgemeinen Grundsätzen folgende Rahmenbedingungen ersichtlich:

- Das Warnow- und Nebeltal ist ein vorgeschlagener Raum für das Bundesförderprogramm; "Errichtung und Sicherung schutzwürdiger Teile von Natur und Landschaft mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung".
- Das Gebiet um Insensee und Heidberge ist ein "Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege", das angrenzende Nebeltal ist ein "Raum mit hervorragender Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege".
- Das Niederungsgebiet der Nebel und der Lößnitz bei Kluess sowie die (Recknitz und) Augrabbenniederungen, die sich im Nordosten in das Stadtgebiet hineinziehen, sind auf Grund ihrer naturräumlichen Gegebenheiten als Entwicklungsräume für Feuchtbiotope ausgewiesen.

Das „**Regionale Raumordnungsprogramm, Mittleres Mecklenburg/Rostock**“ vom 18.10.1994 präzisiert die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und die Ziele gemäß Landesraumordnungsprogramm für den regionalen Raum. Dazu gehören u.a. die folgenden Schwerpunkte:

Die **Siedlungsentwicklung** im Raum Güstrow bedarf einer sorgfältigen Abstimmung zwischen der Stadt Güstrow und den Umlandgemeinden - Bülow, Glasewitz, Gutow, Gülzow, Lüssow, Mühl Rosin, Prützen und Sarmstorf.

Es ist von Fall zu Fall abzuwägen, inwieweit in den genannten Umlandgemeinden überörtliche Planungen im Interesse von Güstrow notwendig sind.

Ansiedlung von wettbewerbsfähigen **Betrieben** der Nahrungsmittelindustrie in der Stadt mit dem Ziel der Verarbeitung von Produkten der heimischen Landwirtschaft (Arbeitsplätze schaffen).

Zu den **Fremdenverkehrsschwerpunkträumen** des Binnenlandes gehört der Erholungsraum des Güstrow-Bützower Beckens mit dem Schwerpunkt Güstrow (Städtetourismus).

Für **Natur und Landschaft** ergeben sich folgende Prämissen:

Uferzonen sind wegen ihres Einflusses auf die Qualität des Gewässers besonders schützend zu behandeln. Außerhalb der Ortslagen und wenn möglich auch in den Orten sind die Uferbereiche der Seen und Flüsse, insbesondere der Warnow, Recknitz, Trebel, Nebel und Peene, von Bebauung freizuhalten.

Gewässergefährdende Nutzungen dürfen in Uferzonen nicht erfolgen. Die natürlichen Auen- und Uferstreifenfunktionen sollen schrittweise wieder hergestellt werden.

Wichtige **Naherholungsgebiete** sind für Güstrow der Insensee, die Heidberge und das Nebeltal. Güstrow ist Standort vieler **sozialer und kultureller Einrichtungen**, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt. Dazu zählen u.a. im Gesundheitswesen: Krankenhaus, Reha-Klinik, Psychiatrie; im **Bildungsbereich**: Fachhochschule, Volkshochschule, Berufsschule, Gymnasium, Sonderschule, Gehörlosenschule.

Die **kulturellen Einrichtungen** sollen zur Entfaltung eines vielfältigen kulturellen Lebens beitragen. Dabei kommen der Musikschule sowie dem Ernst-Barlach-Museum mit dem Landesmuseum Schlösser und Gärten Güstrow besondere Bedeutung zu. Als zusätzlichen Anreiz für die Belebung des Fremdenverkehrs wird der Zugang zu bedeutenden Denkmälern, wie das Schloß und die Parkanlagen von Güstrow, gewertet.

Die für die Region angestrebte wirtschaftliche, räumliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung ist durch den Ausbau der **Verkehrsinfrastruktur** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere dem ÖPNV eine Vorrangfunktion einzuräumen (Berufsverkehr).

Der **Schieneverkehr** ist zielstrebig weiterzuentwickeln und attraktiv auszugestalten. Im Schienenpersonenfernverkehr ist Güstrow als IR-Halt vorgesehen. In das Regionalexpress-Netz soll die Strecke Bützow - Güstrow - Teterow (Neubrandenburg) - (Pasewalk) aufgenommen werden. Zum Regionalbahn-Netz soll auch die Strecke Güstrow - Krakow am See - (Karow) gehören. Die einzelnen Streckenabschnitte sind mit Verknüpfung zwischen Fern- und Regionalbahnen im 2 Stunden-Takt bzw. rhythmischen Angebot zu befahren.

Zur Verbesserung des ländlichen Raumes und des Mittelzentrums Güstrow wird der Ausbau der West-Ost-Verbindung (Lübeck) - Güstrow - Teterow - (Neubrandenburg) - (Stettin) als erforderlich angesehen. Der Bahnhof in Güstrow soll modernisiert werden.

Das **Straßennetz** ist gezielt weiter zu entwickeln. Nach dem Bundesverkehrswegeplan 1992 ist der Bau der Ortsumgehung Güstrow als vordringlicher Bedarf festgeschrieben.

Der **Radverkehr** soll als umweltfreundliche, flächensparende und leicht verfügbare Verkehrsart durch die Errichtung sicherer, attraktiver Radwegverbindungen gefördert werden. Im Bereich des Stadtgebietes von Güstrow sind regional bedeutsame Radrouten ausgewiesen.

Der **Flugplatz** in Güstrow ist vorzugsweise für den Segelflug zu nutzen; der Geschäftsflugverkehr ist hier zu beschränken.

Zum Komplex der **sonstigen technischen Infrastruktur** gehört u.a. der Bereich Kommunikation. Die wichtigste Aufgabe besteht in der Kapazitätserweiterung des Fernmeldenetzes auf Grundlage der digitalen Nachrichtenübertragung. Die Knotenvermittlungsstelle in Güstrow mit den überregionalen Strecken Rostock - Güstrow - Teterow - (Neubrandenburg) - (Berlin) ist von besonderer Bedeutung.

Für die Bereiche der **Wasserwirtschaft** sind dringende Aufgaben die Absicherung der stabilen, qualitativ und quantitativ ausreichenden Versorgung mit Trinkwasser. Güstrow befindet sich im Bereich des Vorranggebietes zur Trinkwasserabsicherung sowie im Vorsorgebereich für Oberflächenwasser der Warnow.

Die Abwasserbehandlung muß den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Bis Ende 1998 hat für Güstrow die Fertigstellung von Kanalisation und Kläranlagen mit weitgehender Behandlung zur Nährstoffelimination zu erfolgen (Gemeinde > 10.000 EW).

Für die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung der Region sind vorhandene Energieträger rationell einzusetzen, vorhandene Netze sind zu sanieren bzw. zu ergänzen und zu erweitern.

Zur Sicherung der **Stromversorgung** in der Region durch Auf- bzw. Ausbau einer 380-kV-Leitung Rostock - Güstrow - (Schwerin) - (Lübeck). Netzstabilisierungen sind durch den Umbau der Leitungen von 220-kV auf 380-kV für die Strecken Güstrow - (Perleberg); Güstrow - (Siedenbrünzow) und Güstrow - Bentwisch erforderlich.

Im Bereich der **Wärmeversorgung / alternative Energien** ist auf weniger schadstoffbelastete Energieträger umzurüsten und in wenigen Anlagen zu konzentrieren (Blockheizkraftwerke - BHKW). Das Konzept „Güstrow - Energie 2000“ orientiert auf eine umweltverträgliche, zukunftsorientierte Energieversorgung. Dazu gehören u.a. der Bau eines BHKW auf Erdgasbasis. Durch Kraft-Wärme-Kopplung können 50 % des Bedarfs an Elektroenergie in der Stadt durch die Stadtwerke Güstrow abgedeckt werden. Planungen in der Region sind so auszurichten, daß schädliche Umwelteinwirkungen durch **Immissionen** ausgeschlossen werden. Grundlage für effektive Lärmschutzmaßnahmen bilden z.B. die Schallimmissionspläne für die Stadt Güstrow. Ehemals militärisch genutzte Liegenschaften

sind auf ihre Nutzungsmöglichkeit für arbeitsplatzschaffende Maßnahmen zu prüfen (u.a. Primerburg/Güstrow).

Die **Rettungsdienste** der Region sollen flächendeckend verbessert und ausgebaut werden. Dazu gehört der Aufbau eines Luftrettungszentrums in Güstrow.

Im „**Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Mittleres Mecklenburg, Rostock**“ vom August 1996 werden grundlegende fachliche Belange von Naturschutz und Landschaftspflege dargelegt. Für das Stadtgebiet Güstrow wurden darin folgende schutzwürdige Flächen ausgewiesen:

Bereiche mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt:

- NSG Nebel einschließlich des Natur- und Umweltparkes der Liebnitzwiesen und des Ellerbruches,
- NSG „Gutower Moor und Schöninsel“,
- NSG Bockhorst und die Augrabenniederung,
- Sumpfeeniederung Parumer See mit Feuchtwiesen einschließlich Niederungsbereiche bei Neu Strenz.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt:

- LSG Insee und Heidberge,
- Lößnitz,
- Schlenkengraben und einige Waldflächen,
- Niederungsbereich des Augrabens südlich der Glasewitzer Chaussee und Waldgebiet um Rehberg.

Durch die **Kreisgebietsreform** gehören Teile der Altkreise Bützow und Sternberg mit zum Landkreis Güstrow. In diesem Gebiet leben ca. 120.000 Einwohner auf einer Fläche von 2.050 km².

Im **Straßenentwicklungsplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern**, der vom Wirtschaftsminister im November 1992 herausgegeben wurde, ist für die Stadt Güstrow im Norden der Neubau einer Bundesstraße mit dem Vermerk "Vordringlicher Bedarf", gemäß Entwurf Bundesverkehrswegeplan, Linie noch nicht festgelegt, ausgewiesen.

Auf das **Wassergesetz** des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 wird hier hingewiesen, da die Nebel (Kanal) einschließlich Alte Nebel und die Randgräben der Nebel einschließlich Düker zu den Gewässern I. Ordnung gehören.

3 Allgemeine Grundlagen

3.1 Lage

Nordöstlich der Landeshauptstadt Schwerin und südlich von Rostock liegt die Kreisstadt Güstrow mit den Ortsteilen Kluess, Suckow, Neu Strenz und Bauhof.

Der Kreis Güstrow umfaßt eine Einwohnerzahl von ca. 120.000 auf einer Fläche von 2.050 km². Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 58,5 EW/km² gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern von 81 EW/km².

Nach der Bevölkerungszahl ist Güstrow der zweitgrößte Kreis des Landes nach Ludwigslust, nach der Flächenausdehnung steht der Kreis an 6. Stelle. Güstrow ist siebtgrößte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern.

Im Kreisgebiet befinden sich 12 Amtsbereiche und die Stadt Güstrow.

Das Stadtterritorium umfaßt eine Fläche von 7.083,9 ha, bei einer Einwohnerzahl von 36.200, einschließlich Bürger mit Zweit- und Nebenwohnsitz (Stand 8/96).

Das Stadtgebiet wird von folgenden Gemeinden umgeben (von Norden nach Westen).

• Lüssow	1.577,0 ha	1.200 EW
• Sarmstorf	1.618,4 ha	450 EW
• Glasewitz	1.555,1 ha	400 EW
• Mühl Rosin	1.618,4 ha	700 EW
• Gutow	1.601,2 ha	530 EW
• Bülow	740,2 ha	200 EW
• Gülzow	2.832,2 ha	1.000 EW.

Durch die Lage der Stadt an den Eisenbahnstrecken Bützow-Neubrandenburg und Rostock-Schwaan, Neustrelitz-Berlin, an den Bundesstraßen 103 und 104 sowie durch die Nähe der Bundesautobahn 24 Berlin-Rostock ist Güstrow an das überregionale Verkehrsnetz gut angebunden. In Laage/Kronskamp befindet sich ein Militärflugplatz, der auch zivil genutzt wird und den Linienflugdienst aufgenommen hat.

Entfernungen:

Laage/Kronskamp	20 km
Rostock	50 km
Schwerin	60 km
Neubrandenburg	80 km
Berlin	185 km
Lübeck	125 km
Hamburg	200 km
Stralsund	125 km

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Geomorphologie

Güstrow liegt in der Großseenlandschaft des „Rückland der Seenplatte“ und zählt zum Bereich „Warnow- und Recknitztal“ mit Bützower und Güstrower Becken“.¹

Das Güstrower Becken ist im Pommerschen Stadium der Weichsel-Vereisung vor ca. 20.000 Jahren entstanden.

Die schwach bis mäßig stark reliefierte Landschaft der Grundmoräne wird in nordost- und südwestlicher Richtung von mehreren Schmelzwasserrinnen durchzogen (Mühlbach, Augraben, Lößnitz), die im Pleistozän die Schmelzwasser des Inlandeises (Pommersches Stadium) abführten. Sie werden in transversaler Richtung vom Rinnental der Nebel durchschnitten, die in die Warnow entwässert.

Die vorhandenen Seen sind ebenfalls in Ergebnis der letzten Eisbedeckung entstanden. Durch späteres Abschmelzen von Toteiskörpern und mit der Auffüllung grundwassernaher Hohlformen entstanden die Rinnenseen Insel- und Sumpfsee sowie der angrenzende Parumer See. Zeugen der Eiszeit sind die vielfach in der Landschaft zu findenden Sölle - Hohlformen, die durch die Ablagerung von Toteis entstanden.

Geologie und Boden

Die Ausgangsform für die Böden im Stadtgebiet bilden ausschließlich die von der Weichseleiszeit hinterlassenen Sedimente der Grundmoräne sowie die holozänen (nacheiszeitlichen) mineralischen und organischen Bildungen der Becken und Täler. Durch die verschiedenartigen Bodenbildungsprozesse entstand eine Vielzahl von Bodenformen.

Für das Stadtgebiet Güstrow liegt eine geologisch-hydrologische Kartierung vor. Demnach bestehen im Stadtgebiet die oberen Schichten überwiegend aus Geschiebemergel und Lehm. In den Becken- und Flußniederungen werden weite Bereiche von sandigen Ablagerungen bedeckt, die unterschiedlich stark von Torfschichten überdeckt werden.

Auf Landesebene wurden Analysen zur Einteilung in Bodenfunktionsbereiche erarbeitet, die im wesentlichen nach Substrat und Hydromorphie gebildet werden. Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock sind die Ackerflächen in Güstrow größtenteils Bereiche mit mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit.¹

Klima

Güstrow gehört zum Klimabereich "Maritim beeinflusstes Binnentiefeland". Dieses Klimagebiet weist auf Grund seiner "Nachbarschaft" zur Ostsee bzw. seiner Nähe zur Mecklenburgischen Seenplatte gegenüber dem kontinental beeinflussten Klimabereich

- einen ausgeglicheneren Gang der Lufttemperatur (Jahresmittel der Lufttemperatur: 8,3 °C)
- lebhaftere Luftbewegungen,
- eine etwas höhere Luftfeuchte,
- stärkere Bewölkung und im Winter diesige Luft (im Mittel 61 Nebeltage im Jahr) auf.

Die Jahressumme der Niederschläge beträgt 578 mm, die Hauptwindrichtung ist Südwest-West.

¹ Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock

Windexponierte Standorte treten auf Grund der geringen Höhenunterschiede nur in nördlichen und südlichen Bereichen des Stadtgebietes auf. Maximale Windgeschwindigkeiten um 20 m/sec. über die Dauer von einer Stunde hinaus treten mehrmals im Jahr auf. In exponierten Lagen können auch bis 60 m/sec. erreicht werden.

Lokale Kaltluftentstehungsgebiete sind die Wiesenflächen der Niederungsbereiche (Mühlbach, Nebel, Lößnitz, Aufragen) und die größeren Waldgebiete im Süden und Nordosten Güstrows (Heidberge, Vorholz und Suckower Tannen).

Sonstige Vegetationsflächen, wie z.B. die großflächigen Äcker im Norden und Nordwesten der Stadt, dienen der Frischluftproduktion.

Hauptabflurrinnen der Frisch- und Kaltluft, (die sich entsprechend der Hauptwindrichtung von Süd-Südwest nach Nord-Nordost zieht) sind die tieferliegende Nebelniederung sowie die parallel zur Hauptwindrichtung liegenden Wasserflächen des Insel- und des Sumpfsees. Weiterhin sind Kaltluftströme, entgegen der Hauptabflußrichtung auch von Nordost nach Südwest zu erwarten, da die kalte (schwere) Luft der Suckower Tannen zur Nebelniederung hin abfließt.

Das bebaute Stadtgebiet wirkt klimatisch als Wärmeinsel, gekennzeichnet durch erhöhte Lufttemperatur und geringere Luftfeuchte als das Umland. Ursachen hierfür sind u.a. die Strahlungsadsorption und der Wärmeaustausch des gebauten Stadtkörpers, die Strahlungsmodifikation durch die Luftverunreinigung (geringere Sonneneinstrahlung), als auch die Reduzierung des Vegetationsbestandes und der beschleunigte Regenwasserabfluß durch Versiegelung (geringere Gesamtverdunstung).

Über die stadtklimatisch wirksamen Austauschbahnen wird - aufgrund des Temperaturgefälles und der daraus resultierenden Luftbewegung - Frischluft vom Umland in die Stadt transportiert.

Um die klimatisch ausgeglichene Wirkung von Luftaustauschbahnen für das Stadtgebiet zu sichern, sind die klimatisch wirksamen Be- und Entlüftungsschneisen von jeglicher Bebauung oder anderen Luftaustauschhindernissen freizuhalten. Für die kleinteilige Altstadt und die Schweriner Vorstadt bedeutet dies die Herstellung und bauliche Freihaltung eines stadtklimatisch wirksamen Grünzuges vom Sumpfsee mit den Domwiesen über die Schloßanlage und die Nebelniederung nach Nordwesten zur Aufragenniederung mit Abzweig nach Süden über die Nebelniederung.

3.3 Historische Entwicklung

Im 8. Jahrhundert besiedelten Wenden nach Abzug der vorher ansässigen Germanen das Gebiet. Am Insee auf einer Halbinsel bei Bölkow zeugt noch heute das Plateau eines wendischen Burgwalls von einer ehemaligen Ansiedlung an dieser Stelle.

Nördlich der Nebel, im Bereich der heutigen Rostocker Vorstadt, entstand auf einem Höhenrücken eine wendische Dorfsiedlung mit dem Namen "Guztrowe", in deren Nachbarschaft sich später auch eine deutsche Ansiedlung entwickelte.

Erst später entstand auch südlich der Nebel, dort wo sich heute die Altstadt von Güstrow befindet, im Niederungsbereich des Flußlaufes, eine Dorfsiedlung. Diese übernahm den Namen von der nördlichen Siedlung und entwickelte sich im folgenden weiter.

Es ist anzunehmen, daß der Grund für den Ortswechsel vom Höhenrücken in das Tal der Nebel die bessere Sicherungsmöglichkeit des neuen Standortes war. Von Osten, Norden

und Süden wurde die Ansiedlung durch feuchte, sumpfige Niederungsgebiete und durch den Flußlauf der Nebel vor Angreifern geschützt. Nur im Westen waren aufwendige Befestigungsanlagen notwendig.

Im Jahre 1226 wurde das Domkollegiatsstift durch Heinrich Borwin II. gegründet. Er verlieh auch den Güstrowern das Schweriner Stadtrecht.

1228 wurde dieses durch seine Söhne bestätigt. Die Stadt sollte Mittelpunkt und Hauptumschlagsmarkt für den Handelsverkehr werden und das Land wirtschaftlich erschließen. Güstrows Lage am Kreuzungspunkt der Landstraßen aus der Mark Brandenburg nach Rostock und von Lübeck nach Pommern bot hierfür ideale Voraussetzungen.

1229 wurde Güstrow Residenzstadt. Nicolaus, der Sohn Borwins, erhielt nach einer Erbteilung das Land Güstrow-Werle und errichtete seine Residenz auf der schon bestehenden Burg.

Die Stadt entwickelte sich in den folgenden Jahren innerhalb eines regelmäßigen, geplanten Grundrisses, der heute noch erhalten ist. Im Zentrum des gitterförmigen Straßennetzes befand sich der rechteckige Markt, auf dem die Pfarrkirche mit Friedhof und das Rathaus entstanden. Am südlichen bzw. südöstlichen Stadtrand lagen der Dom mit Kollegiatsstift und die Burg; beide besaßen ihren eigenen räumlichen Bereich und rechtlichen Status.

1293 wurde die heute noch in Resten vorhandene Stadtmauer errichtet und damit die vorher bestehende Umwehrung der Stadt aus Palisaden und Gräben ersetzt. Ob diese erste Einfriedung dasselbe Stadtgebiet eingefaßt hat wie die Stadtmauer, ist heute nicht mehr nachvollziehbar.

Bereits Mitte des 13. Jahrhunderts wuchsen die Kaufmannsstadt und die Domsiedlung zusammen. Die ökonomische Grundlage für das schnelle Wachstum der Stadt bildeten Handel und Gewerbe, vor allem im Verbund mit der Hansestadt Rostock, während Ackerwirtschaft in Güstrow niemals eine solche Bedeutung erlangt hat, wie in den kleinen Nachbarstädten. Haupthandelsgüter waren Tuch, Bier, Getreide und Heringe.

Durch ihren erfolgreichen Handel, bekamen die Güstrower Bürger bald ein wirtschaftliches Übergewicht gegenüber der feudalen Naturalwirtschaft ihres Landesherrn. Dieser wurde schließlich weitgehend abhängig von der finanziellen Hilfe seiner Stadt. Diese nutzte die Notlage des Fürsten für sich aus, konnte sich im Laufe der Zeit weitgehend aus der feudalen Herrschaft freimachen und staatliche Hoheitsrechte erlangen. Die Stadt sicherte sich durch ein Befestigungssystem aus Wällen und Gräben; die Straßendurchgänge wurden mit festen Türmen versehen.

Eine völlige Unabhängigkeit von den beiden mittelalterlichen Feudalmächten Kirche und Landesherrn, wie sie im 15. Jahrhundert zeitweilig die Städte Rostock und Wismar erkämpft hatten, konnte Güstrow als Fürsten- und Domherrensitz allerdings nie erreichen.

1430 wurde die Gertrudenskapelle im Westen der Stadt (heute Barlach-Gedenkstätte) zum ersten Mal erwähnt. Wahrscheinlich wurde sie als Pilgerkapelle errichtet. Auf dem Gertrudenfriedhof fanden bis 1921 Bestattungen statt.

1436 starb das werlesche Fürstenhaus aus, so daß Güstrow den Status als Residenzstadt verlor. Erst 1555 wurde Güstrow wieder Residenz der Herzöge von Mecklenburg-Güstrow (bis 1695).

In den Jahren 1503, 1508 und 1512 zerstörten drei verheerende Stadtbrände nahezu die gesamte Stadt; Burg und Dom blieben verschont.

Gemäß einer herzoglichen Bestimmung wurden die neuen Häuser auf den alten Parzellen bzw. Grundmauern errichtet, wodurch der mittelalterliche Stadtgrundriß erhalten blieb. Eine Reihe repräsentativer Renaissance-Bauten entstand.

Nachdem 1557 die alte Burg zum größten Teil niederbrannte, wurde 1558 mit dem Bau des heute noch vorhandenen Renaissance-Schlusses begonnen nach Plänen von Franz Parr.

1628/29 wurde A. von Wallenstein mit den beiden Herzogtümern Mecklenburg-Schwerin und Mecklenburg-Güstrow belehnt und residierte in Güstrow. Damit wurde Güstrow für eine kurze Zeit Hauptstadt von Mecklenburg. Die Stadt erlebte in dieser Zeit einen wirtschaftlichen Aufschwung. 1631 übernahmen die früheren Herzöge wieder die Landesregierung.

Der 30jährige Krieg hatte auch in Güstrow starke Auswirkungen, die Zahl der Einwohner reduzierte sich auf fast die Hälfte (2.435).

Nachdem 1695 die Herzöge Mecklenburg-Güstrows ausstarben, wurden 1701 zwei neue Territorialstaaten gegründet: Herzogtum Mecklenburg-Schwerin mit dem Fürstentum Güstrow und Mecklenburg-Strelitz; damit verlor Güstrow erneut den Residenzstatus. Als Ersatz hierfür wurden 1708 das Hof- und Landgericht als höchste juristische Instanz Mecklenburgs nach Güstrow verlegt. Bedingt durch eine verbesserte wirtschaftliche Lage stieg die Einwohnerzahl. 1800 zählte Güstrow 6.500 Einwohner. Damit einhergehend waren die ersten großen Stadterweiterungen jenseits der alten Stadtmauer notwendig.

Im Westen grenzen die „Schnoien - und Hageböcker Vorstadt“ direkt an die Befestigungsanlagen der Altstadt. Die „Mühlenvorstadt im Norden und die Gleviner Vorstadt“ im Südosten sind durch Wasserläufe bzw. Niederungsbereiche von der Altstadt getrennt.

In der langen Friedenszeit des 19. Jahrhunderts erlebte Güstrow einen bedeutenden wirtschaftlichen und kulturellen Aufschwung. Die Stadt wurde durch seine Wollmärkte, die zu den bedeutendsten in Deutschland gehörten, durch Pferderennen, landwirtschaftliche Ausstellungen und zahlreiche große Versammlungen immer mehr zum Mittelpunkt des landwirtschaftlichen Lebens im Lande.

Dem Zeitgeist entsprechend werden vielen historischen Gebäuden klassizistische Fassaden vorgeblendet, die noch heute das Stadtbild entscheidend prägen.

Durch die technische Entwicklung in der Landwirtschaft und die Aufhebung der Leibeigenschaft wurden immer mehr Landarbeiter arbeits- und heimatlos. Das Schloß wurde als Landarbeitshaus eingerichtet.

1828 wurde das Theater gebaut nach Entwürfen von G. A. Demmler.

1833 wurde der städtische Friedhof an der Rostocker Chaussee angelegt.

1850 erhielt Güstrow einen Eisenbahnanschluß nach Bützow und damit eine Anbindung an die kurz vorher eröffnete Linie Rostock-Schwerin, 1862 nach Neubrandenburg, 1882 nach Plau und 1887 nach Schwaan und Plaaz. Damit einhergehend folgte eine Phase zunehmender Industrialisierung: Im Norden der Stadt, nahe dem Bahnhof, entstanden die ersten Fabriken (z.B. Eisenverarbeitung, Zuckerfabrik und Maschinenbauanstalt). Gleichzeitig wuchs die Zahl der Einwohner.

1890 wurde die Nebel schiffbar gemacht, was eine starke Entwicklung der Holzverarbeitenden und Mühlenindustrie bewirkte.

Im 19. Jahrhundert wurden die alten Stadttore am Gleviner- und Mühlentor durch klassizistische Torhäuser mit Bögen ersetzt. Die Stadttore am Hageböcker Tor und Schnoientor wurden abgerissen.

Wichtige stadtstrukturelle Änderungen wurden durch die Eisenbahntrasse eingeleitet, die zwischen Altstadt und „Mühlenvorstadt“ gelegt wurde. Der Rosengarten erhielt dadurch seinen nördlichen Abschluß, und die Rostocker und Schwaaner Vorstadt wurden von der Altstadt getrennt. Ein weiterer Eingriff erfolgte durch den Neubau der Bleicherstraße und die südlich daran entstandene Bebauung. Die historische Situation mit der nördlich der Schnoienstraße verlaufenden Stadtmauer ist damit kaum mehr im Stadtbild zu erkennen. Auch im Westen wurde der alten Stadtmauer eine neue Bebauung vorgelagert.

Bis 1940 wurden die Vorstädte weiter ausgebaut, vor allem das Goldberger Viertel mit den ersten Gebäuden der heutigen Fachhochschule. Es entstanden die Siedlung Dettmannsdorf, die Bebauung östlich der Plauer Straße sowie die Kasernen an der Neukruger Straße.

Mit dem Bau der Kongreßhalle 1935 in der Speicherstraße gewann Güstrow Bedeutung als Kongreßstadt. In der Halle wurden auch Landwirtschafts-Ausstellungen und -Messen abgehalten, die noch in den fünfziger Jahren den Ruf Güstrows prägten.

Güstrow blieb im zweiten Weltkrieg unzerstört.

In den Nachkriegsjahren ist nur eine geringe Bautätigkeit hinsichtlich des Wohnungsbaus zu verzeichnen. Das Lehrerbildungsinstitut an der Goldberger Straße wurde erweitert (es erhielt 1972 den Status einer Hochschule), die Gehörlosenschule an der Plauer Chaussee und das Kino in der Eisenbahnstraße entstanden.

Mit der Entwicklung der Gewerbegebiete in Rövertannen wurde begonnen, 1962 wurde die Zuckerproduktion aufgenommen, in den siebziger Jahren wurde der Landmaschinenbau aus den Innenstadtlagen hier angesiedelt. Damit war auch ein stetiger Einwohnerzuzug verbunden, neuer Wohnraum mußte geschaffen werden.

Von 1958 bis 1975 wurde das Wohngebiet Südstadt aufgebaut und um 1960 die Blöcke in der Elisabethstraße. Zu Beginn der siebziger Jahre wurde der Eigenheimbau (Heideweg, Fischerweg, Bockhorst, Suckower Graben u.a.), der Schulneubau (Hamburger Straße, Waldweg) und der Geschoßwohnungsbau gefördert. So entstanden die viergeschossigen Gebäude am Bärstammweg und 1986 begann die Bebauung des Wohngebietes "Am Distelberg".

Von 1963 bis 1981 wurde das Güstrower Schloß und 1985 das Kersting-Museum zu Ehren des 200. Geburtstages des Malers saniert.

Anfang der 80er Jahre dehnten sich auch die Gewerbegebiete im Norden der Stadt aus - Heideweg, Strenzer Weg. Neue Anlagen zur technischen Versorgung wurden erforderlich: Umspannwerk, Heizhaus Rövertannen.

Immer mehr Flächen wurden in den Randlagen bebaut, die Innenstadtlagen wurden nicht intensiv genutzt, immer mehr Gebäude wurden dem Verfall preisgegeben, insbesondere in der Altstadt und der westlichen Vorstadt.

3.4 Denkmale

3.4.1 Baudenkmale

Güstrow zählt zu den wenigen Städten Deutschlands, deren mittelalterliche Stadtstruktur bis heute erhalten geblieben ist.

Neben zahlreichen Einzelgebäuden steht der gesamte Altstadt kern mit großen Teilen des ihn umgebenden Grüngürtels (Wallanlagen, Schanze) unter Denkmalschutz.

Die Denkmale der Stadt Güstrow, wie sie in der Denkmalliste des Landkreises Güstrow vom 24.10.1996 aufgeführt sind, unterliegen dem Denkmalschutz entsprechend § 31 DSchG M-V vom 30.11.1993.

In der Planzeichnung werden lediglich die flächenrelevanten **Denkmalbereiche** § 5 (3) DSchG M-V dargestellt.

- Altstadtbereich, umgrenzt durch die Straßen Am Wall, Hageböcker Mauer, Schnoienstraße, Am Berge, Kleine und Große Gleviner Mauer, südliche Bebauung des Franz-Parr-Platzes und die Grundstücke südlich der Philipp-Brandin-Straße mit Schloß, Dom, Rathaus und Stadtpfarrkirche
- Am Wall, Korff-Villa (1910), klassizistisches Museum/Bank, ehem. Landesbauernschaft von Adolf Kegebein (größter Bürobau der Stadt, vorbildliche Lückenbebauung), Reste Billardsaal (Säulenbasen, Kellermauern) (klassizistisch), Hansenstraße 1 (Jugendstilvilla mit Jugendstilzaun zum Wallgraben)
- Gertrudenplatz, Platzanlage vor dem ehem. Friedhof mit kleinstädtischem Charakter
- Hafestraße 1 - 13 mit Trotschestraße 2 - 6 und 11 - 16
- Heiliggeisthof 1 - 3, Heiliggeistkirche einschließlich Baumbestand
- Schabernack 33, Gelände der ehem. Landwirtschaftsschule
- Schöninsel mit Brücke, Eiskeller, Scheune und Wohnhaus.

- Am Mühlbach 1 - 12, 15 - 18, Falkenflucht 7/9/11, 12, 13 - 21, Werderstraße 1 - 39, Siedlung mit Wohnblocks
- Bleicherstraße 1 - 14, Wohnhäuser
- Bürgermeister-Dahse-Straße 1/2, 3, 4/5, 6, 7/8, 9/10, 11, 12, Goldberger Straße 92, 93, 94, Pustekowstraße 1/2, 3/4, 5/6, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, Weinbergstraße 7/8, 9, 10/11, 14, 15, 16, 20, 21, 30, 31, 33, 34, 35, Siedlung
- Gustav-Adolf-Straße 1/2, 3, 4, 5, 14, 18, Straßenzug
- Hansenstraße 5, 6, 7/8, 9/10, 12, 14, 18, 19, Straßenzug mit Wohnhäusern
- John-Brinckmann-Straße 1/2, 3, 4, 5/6, 7/7 a, 9, 11, 12/13, 14/15, 16, 17, 18/19, Straßenzug
- Lange Stege 25 - 42, Wohnhauszeile der 20er, vor Nr. 40/41 erhaltener Originalzaun
- Parumer Weg 1/2, 9/10, 11/12, 13/14, 15/16, 17/18, 19/20, 21/22, 23/24, 25/26, 27/28, 29/30, Siedlung
- Prahmstraße 7,8, 30, 32, 40, 41, Wohnhäuser
- Rövertannen 1, 2, 2 a, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 11, Siedlung
- Sandstraße 1, 2, 3, 4, Wohnhäuser
- Alt Güstrower Straße, Am Brink, Am Suckower Graben, Dachsteig bis Niklotstraße, Fuchsteig, Hasenhörn, Heinrich-Bowin-Straße, Werlestraße, Wendenstraße mit Kopfsteinpflasterstraße und Allee und Ziegeleiweg

Neben den Bereichen stehen noch viele Einzelobjekte unter Denkmalschutz, die jedoch im Flächennutzungsplan nicht gekennzeichnet sind und der aktuellen Denkmalliste zu entnehmen sind (liegt im Stadtentwicklungsamt zur Einsicht vor).

3.4.2 Bodendenkmale

Im Stadtterritorium befinden sich außerdem Bodendenkmale, die im Plan gekennzeichnet wurden. Diese sind durch die Zuarbeit des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ergänzt worden. Folgende Hinweise sind zu beachten:

Im Bereich des Vorhabens sind zahlreiche Bodendenkmale bekannt. Dazu zählt auch die Altstadt in ihrer Gesamtheit. Jegliche Veränderungen an Bodendenkmalen (z.B. durch Erdarbeiten) erfordern eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 7 DSchG M-V. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird durch das fachlich zuständige Landesamt mitgeteilt, ob es sich um Bodendenkmale handelt,

- bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann oder ob es sich um Bodendenkmale handelt,
- 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 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Bau- oder sonstigen 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 Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Die Kartierung entspricht dem Kenntnisstand des Jahres 1994. Das Landesamt für Bodendenkmalpflege ist deshalb als Träger öffentlicher Belange an allen weiteren Planungen und Maßnahmen im Plangebiet zu beteiligen, damit der jeweils aktuelle Kenntnisstand berücksichtigt werden kann.

Durch das Geologische Landesamt sind außerdem verschiedene Flächennaturdenkmale zugearbeitet worden, die ebenfalls in den Plan eingearbeitet wurden.

4 Stadtstruktur und Entwicklungsziele

4.1 Stadtstruktur

Güstrow liegt im welligen bis kuppigen Rückland der Mecklenburger Seenplatte und wird deutlich strukturiert durch die Niederungsgebiete der Nebel und der Seen sowie der „Höhen“ im Süden, Westen und Norden der ursprünglichen Stadtlage.

Die geologischen Verhältnisse bestimmten das Wachstum der Stadt. Vorstädte entstanden erst auf den „Höhen“, so daß der Altstadtkern deutlich durch einen Grüngürtel von der übrigen Bebauung getrennt ist und sich ein Grünzug vom Osten nach Südwesten durch die Stadt zieht.

Neben der Nebelniederung und den Domwiesen prägen das leicht kuppige Gelände mit den eingelagerten Söllen, die Waldgebiete Heidberge, Priemer Wald, Suckower und Lüssower Tannen sowie die drei großen Seen (Insel-, Parumer- und Sumpfsee) das landschaftliche Bild der Umgebung Güstrows.

Die Signifikanz der Stadtsilhouette im Zusammenspiel mit den Landschaftsräumen ist von unschätzbare Bedeutung für den Identifikationswert der Stadt. Sie wird von den Bauten des Altstadtkerns wie Dom, Pfarrkirche und Schloß bestimmt. Begünstigt durch eine relativ geringe Ausdehnung und die landschaftlichen Gegebenheiten ist das Panorama der Stadt als Ganzes wahrnehmbar. Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Bundesstraße aus Richtung Schwerin zu. Von hier aus kann ein großer Teil der Gesamtstadt erlebt werden; sowohl der beeindruckende Blick auf den Altstadtkern, als auch der Komplex der Fachhochschule, der Wasserturm und in angemessenem Abstand zum Stadtzentrum Teile des Neubaugebietes Südstadt.

Güstrow gehört zum Typ der Residenzstädte in Mecklenburg-Vorpommern, die sich seit der Renaissance entwickelt haben. Dominierende Schlösser oder Herrenhäuser mit anschließender Bebauung für die Hofbediensteten und Handwerker sind hierfür charakteristisch.

Bedeutend für die Stadtstruktur sind die Verkehrsadern der Stadt. Die bedeutenden Ausfallstraßen nach Schwerin, Schwaan, Rostock, Goldberg und Plau waren bestimmend für die Entwicklung der großen Wohngebiete, die mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs und mit Gewerbe durchsetzt sind.

Durch die Gewerbeentwicklung an der Bahntrasse hat die Stadt in Ost-West-Richtung die größte Ausdehnung erreicht (ca. 6 km).

Die bedeutenden, zusammenhängenden Wohnbauflächen haben sich in Richtung Westen, Nordosten und Süden in einem Radius von ca. 2 km entwickelt, so daß die Nord-Süd-Ausdehnung der Stadt knapp 4 km beträgt.

Die Eisenbahntrasse trennt die Stadt in zwei Teile unterschiedlicher Nutzung und Gestaltung:

1. Der durch großflächige Gewerbegebiete, durch Wohn- und Mischgebiete sowie durch technische Einrichtungen (Umspannwerk) geprägte nördliche Teil mit einer weiten flächenmäßigen Ausdehnung nach Osten.
2. Der durch den historischen Altstadtkern, durch die Wohngebiete sowie durch die bedeutendsten Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Erholung geprägte südliche Teil, der an eine sehr reizvolle und schützenswerte Landschaft angrenzt.

Das Stadtgebiet umfaßt eine Fläche von 7.084 ha, davon sind

- 890 ha bebaute Fläche
- 2.380 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche
- 1.500 ha Forst
- 651 ha Gewässer
- 100 ha Naturschutzgebiet
- 1.000 ha Landschaftsschutzgebiet.

4.2 Entwicklungsziele für das gesamte Stadtgebiet

Die Wiedervereinigung bedeutete für Güstrow, wie für alle ostdeutschen Städte eine Umstrukturierung aller Lebensbereiche. Es galt aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen und sozialen Situation, über neue stadtentwicklungspolitische Wege nachzudenken und sich endogener Potentiale zu besinnen.

Im Jahr 1992 begann die Stadt Güstrow in Zusammenarbeit mit dem Bundesdeutschen Arbeitskreis für umweltbewußtes Management (B.A.U.M. e.V.), dem Umweltministerium M-V, dem Landesamt für Umwelt und Natur und dem Landkreis das Modellvorhaben „**Die umweltgerechte Stadt**“ als Ausgangspunkt für den Prozeß der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Das durch die Stadtvertretung beschlossene „Positionspapier“ vom 25.04.1996 ist Leitbild künftiger Stadtentwicklung mit Zielen und Handlungsschwerpunkten, die die Vernetzung von ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Aspekten mit dem Schwerpunkt Umweltvorsorge in den Vordergrund stellt.

Im Rahmen der Initiierung und Etablierung dieses Modells wurde, ausgehend von dem politischen Konsens zur Prozeßentwicklung der ganzheitlichen Projektansatz der „Lokalen Agenda 21“ fortgeschrieben, der sich bis heute wie folgt darstellt:

- Flächenrecycling, Revitalisierung und Nachverdichtung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Bewahrung der Landschaft vor weiterer Zersiedlung

durch: - verbindliche Anwendung des Biotopflächenfaktors
- Entsiegelungsmaßnahmen für städtische Flächen
- Altlastensanierung
- Integration und Festsetzung zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung über die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes hinaus

- Erhalt der besonderen landschaftlichen Eigenarten, insbesondere der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt

durch: - Entwicklung weiterer Grün- und Waldflächen
- Schaffung attraktiver Naherholungsmöglichkeiten durch die Verknüpfung von Stadt- und Landschaftsraum
- Schaffung eines Grüngürtels um die Stadt unter Einbeziehung bereits vorhandener Biotope
- Wohnumfeldverbesserung, vorrangig in den dicht besiedelten Stadtteilen

- Erhalt und Qualitätssicherung aller Gewässer

durch: - ökologische Aufwertung der Uferbereiche
- umweltverträgliche Nutzung von Sport, Tourismus und Erholung

- sparsamer Umgang mit Trinkwasser
 - Schaffung von Regenrückhaltebecken in naturnaher Ausführung
 - Rückbau verrohrter Grabenabschnitte
 - Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken
- intelligente Kombination verschiedener Leistungsträger und Leistungsangebote umwelt-schonender Verkehrsentwicklung und Energiepolitik
- durch:
- vernetzte Erarbeitung von Verkehrsentwicklung-, Lärminderungs- und Schallimmissionsplan
 - Förderung des „Umweltverbundes Bahn, Bus, Fahrrad“
 - Reduzierung der Mobilitätswänge durch Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte
 - Ausweisung von Standorten für den Einsatz alternativer Energieformen
 - Förderung und Nutzung regenerativer Energiesparkonzepte

Die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für eine umweltgerechte nachhaltige Entwicklung sind günstig:

- Durch die Aufnahme der **Altstadt Güstrow** in das Modellvorhaben für Stadtsanierung des Bundes im Jahr 1991 konnte die historische Altstadt nicht nur vor dem Verfall bewahrt werden, sondern eine behutsame denkmalgerechte Sanierung und Modernisierung der historischen Bausubstanz und die Wiederherstellung öffentlicher Plätze und Grünanlagen eingeleitet werden.
- Darüber hinaus wurde **Güstrows Südstadt**, eine Plattenbausiedlung mit ca. 12.000 Einwohnern, 1993 in das Programm zur Weiterentwicklung großer Neubaugebiete des Bundes und des Landes aufgenommen, durch das Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung gefördert werden.

Im Rahmen dieses Programmes wurden bereits zwei Innenhöfe neu gestaltet. Die Spiel-landschaft, ein stadtübergreifender Grünzug, Neuordnung von Hausvorzonen und des ruhenden Verkehrs sowie Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind im Bau oder in Planung.

Das Gebiet des **Rahmenplan Nordwest** soll im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus „Stadt der Zukunft“ (Exwest) gefördert werden und als Modellgebiet einer nachhaltigen Stadtentwicklung entstehen. Es wird charakterisiert durch ein typisches altes, zum Teil brachgefallenes Gewerbegebiet auf der vernachlässigten Nordseite der Bahn, jedoch stadtnah, gut erreichbar, mit landschaftlichen Bezügen und Qualitäten. Ein Stadtteil mit vielen Mängeln und Konflikten (Altlasten, Erschließungsprobleme, entwicklungshemmende Nachbarschaften und problematische Grundstückszuschnitte), die exemplarisch sind für jene Bereiche.

Das zugrunde liegende Rahmenplankonzept entwickelt ein eigenständiges Stadtquartier mit differenzierten Formen von Nutzungsmischungen. Grün- und Freiflächen werden erhalten und weiterentwickelt.

- Für den Bahnhof Güstrow wird ein Konzept für einen Umweltbahnhof als Schnittstelle zwischen dem motorisierten Individualverkehr und den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes entwickelt. Zur Realisierung wurden Fördermittel bei der Europäischen Union und dem Land M-V beantragt.
- Die Stadtwerke als Eigenbetrieb der Stadt sind Leitungsträger für die Medien Wasserver- und entsorgung, Strom-, Gas- und Wärmeversorgung. Mit einer aufgeschlossenen Geschäftspolitik wurde das Projekt „Energie 2000“ und „Wasser in der Stadt“ initiiert, so daß auch hier innovative Wege gegangen werden.
- Die Umwandlung des Tierparks in einen Natur- und Umweltpark mit artgerechter Haltung einheimischer Tiere und der Renaturierung der Sumpfseewiesen mit Inbetriebnahme des historischen Schneckenschöpfwerkes wären erste Schritte für einen umweltfreundlichen Fremdenverkehrsort.

- Weitere Maßnahmen wie der Bau der Radfernroute und die Wiederbelebung der Güstrower Wasserkunst werden die Attraktivität der Stadt steigern. Desweiteren wurden 50 Einzelprojekte umgesetzt, viele durch die Integration von Maßnahmen aus dem 2. Arbeitsmarkt sowie Unterstützung des B.A.U.M. e.V., der Deutschen Bundestiftung Umwelt sowie des Bundes und des Landes unter Einbeziehung sozialer Aspekte. Damit sind diese Maßnahmen, insbesondere im Hinblick auf die hohe Arbeitslosenquote von 20,8 % (Arbeitsamtbezirk Rostock, Dienststelle Güstrow, 1997) wichtiger Faktoren für die wirtschaftspolitische Entwicklung der Stadt.

Die Ziele der „Umweltgerechten Stadt“ sind für die gesamte Wirtschaftspolitik der Stadt Güstrow maßgebend. Dies gilt sowohl für Gewerbeansiedlungen als auch für die touristische Entwicklung. Dem Tourismus als Wirtschaftssektor kommt daher aufgrund steigender Gäste- und Übernachtungszahlen eine wachsende Bedeutung zu.

Die Einordnung der Stadt als **Mittelzentrum** stellt vielfältige Anforderungen. Neben einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort für die Region bedeutet es insbesondere mit der Entwicklung des Innenstadtbereiches die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Außerdem gilt es, den vielfältigen Anforderungen an Bildungs-, kulturellen und Freizeiteinrichtungen gerecht zu werden.

Die Innenstadt muß eine eigene Identität entwickeln. Insbesondere im Hinblick auf die Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung sind Steuerungsinstrumente zu finden, die die Stadt zum attraktiven Mittelzentrum machen, ohne die Altstadt zu zerstören.

Unter der Zielsetzung, Stärkung des Einzelhandels im **Innenstadtbereich**, ist es in Güstrow bereits im Vorgriff auf die Einzelhandelskonzeption gelungen, den zentrumsschädigenden Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Produkten auf der Grünen Wiese zu verhindern. In drei Stadtteilzentren entstanden lediglich Einzelhandelseinrichtungen, die vorwiegend der Nahversorgung des betroffenen Stadtteils dienen. 40 % der Einzelhandelsflächen können im Altstadtbereich konzentriert werden, so daß Güstrow seiner Bedeutung als Einkaufsstandort für die Region gerecht wird.

Ein unschätzbare Vorteil stellt in diesem Zusammenhang das sogenannte **Stahlhofgelände** dar, ein direkt an den Altstadtbereich angrenzendes Gebiet mit unmittelbarer Anbindung zum Bahnhof, das als ehemaliger Gewerbebestandort (ursprünglich der Schwerindustrie) wichtige altstadtergänzende Funktionen, insbesondere des großflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches, übernehmen soll.

Die dramatische **Verkehrsbelastung** der inneren Stadt muß vordringlich beseitigt werden. Eine nördlich um die Stadt zu führende Umgehungsstraße soll die Innenstadt und die Wohngebiete vom Durchgangsverkehr entlasten sowie zur besseren Erreichbarkeit der nördlichen Bauflächen beitragen und die Attraktivität der Gewerbebetriebe erhöhen. Die bestehenden und geplanten Nutzungen sind durch ein leistungsfähiges, ausgebautes Straßennetz untereinander und mit den übergeordneten Verkehrsnetz zu verknüpfen. Dabei sind alle Verkehrsarten zu betrachten und miteinander verträglich abzuwickeln. Der öffentliche Personennahverkehr soll über die Verkehrsmittel des Umweltverbundes als Alternative zum Individualverkehr entwickelt werden.

5. Bevölkerung

5.1. Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung wird durch die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten/Sterbefälle) und die räumliche Bevölkerungsbewegung (Zu-/Wegzüge) bestimmt.

Die aktuellen Zahlen über die Bevölkerung der Stadt Güstrow wurden vom Einwohnermeldeamt der Stadt Güstrow übergeben.

Im Dezember 1996 beträgt die Zahl der mit Hauptwohnung gemeldeten Einwohner **33.726**.

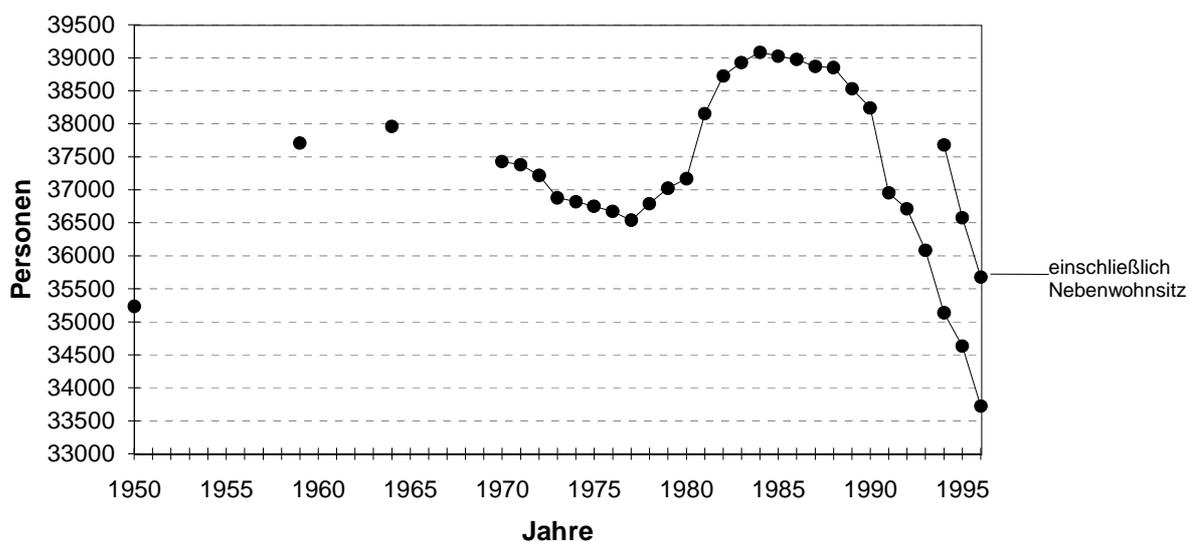
Darüberhinaus sind jedoch in Güstrow pro Jahr ca. 1.800 bis 2.000 Personen mit Nebenwohnung gemeldet, über die jedoch kein statistisches Material vorliegt, so daß in die folgende Betrachtung zur Einwohnerentwicklung nur die Einwohner mit Hauptwohnsitz eingehen.

Die Zahlen von 1950 bis 1993 sind der Statistik, der Volkszählung bzw. dem Einwohnerdatenspeicher entnommen.

Danach beträgt in Güstrow die Einwohnerzahl

	mit Hauptwohnsitz	mit Nebenwohnsitz	Gesamt
1950	35.237		
1970	37.428		
1980	37.169		
1990	38.244		
1994	35.133	2544	37.677
1995	34.629	1945	36.574
1996	33.726	1953	35.679

**Stadt Güstrow
Bevölkerungsentwicklung**



1950-1988 Statistische Jahrbücher, Volkszählung, Einwohnerdatenspeicher
 1989-1993 Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern
 1994-1996 Stadt Güstrow Einwohnermeldeamt, Stand Dezember 1996

Die Kurve der Einwohnerentwicklung ist im gesamten Zeitraum von 1950 bis 1996 durch Schwankungen gekennzeichnet. Von 1950 bis 1964 steigt die Einwohnerzahl um ca. 2.000, fällt dann bis 1977 auf ca. 36.500, erreicht ihren Höchstwert 1984 von knapp 39.100, bleibt bis 1989, bezogen auf den Hauptwohnsitz relativ stabil und ist seitdem bis heute rückläufig. Dagegen gewinnt der Nebenwohnsitz seit der Wende an Bedeutung.

In den vergangenen sieben Jahren, von Dezember 1989 bis Dezember 1996, sank die absolute Bevölkerungszahl in Güstrow um 4.800, also um 12 %. Im gleichen Zeitraum verringerte sich in Mecklenburg-Vorpommern die Bevölkerungszahl um ca. 10 %.

Von den Einwohnern der Stadt Güstrow lebten in den Ortsteilen :

	1970	1981	1988	1989	Juli 1993	1996*
GÜSTROW	36.578	37.438	38.099	37.834	35.832	34.919
KLUSS	350	453	515	490	452	498
PRIMERBURG	140	46	47	39	36	34
SUCKOW	360	216	189	189	196	228
	37.428	38.153	38.850	38.552	36.516	35.679

* einschließlich Nebenwohnung

1970-1981 Statistik
1988-1989 Einwohnerdatenspeicher
1993-1996 Stadt Güstrow

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten vier Jahre in den einzelnen Stadtgebieten zeigt die folgende Tabelle:

(hier: einschließlich Personen mit Nebenwohnung)

	1994	1995	1996	1997	1994-97	Veränderung in %
Distelberg	3657	3559	3509	3589	- 68	- 1,9
Dettmannsdorf	4353	4299	3609	3337	- 1016	- 23,3
Rostocker Vorstadt	3439	3294	3153	3042	- 397	- 11,5
Altstadt	3272	3015	2765	2554	- 718	- 21,9
Schweriner Vorstadt	6666	6276	6038	5817	- 849	- 12,7
Bärstammweg	1650	1672	1701	1671	+ 21	+ 1,3
Am Werder	1297	1294	1268	1251	- 46	- 3,5
Magdalenenlust	805	847	1290	1351	+ 546	+ 67,8
Südstadt	10489	9971	9834	9637	- 852	- 8,1
Bauhof	207	255	255	259	+ 52	+ 25,1
Goldberger Viertel	1964	2010	2016	2019	+ 55	+ 2,8
Sonst. Straßen	349	385	390	376	+ 27	+ 7,7
Ortsteil Klüss	529	530	486	498	- 31	- 5,9
Ortsteil Primerburg	36	35	31	34	- 2	- 5,6
Ortsteil Suckow	208	227	228	228	+ 20	+ 9,6
Stadt Güstrow gesamt	38921	37669	36573	35663	- 3258	- 8,4

Stand jeweils der 01. Januar des Jahres

Quelle: Stadt Güstrow Einwohnermeldeamt

Magdalenenlust und Bauhof hatten den größten prozentualen Zuwachs an Einwohnern, den größten Verlust Dettmannsdorf und die Altstadt.

5.2. Bevölkerungsstruktur

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung (nur mit Hauptwohnsitz) in Güstrow:

Altersstruktur (absolut)

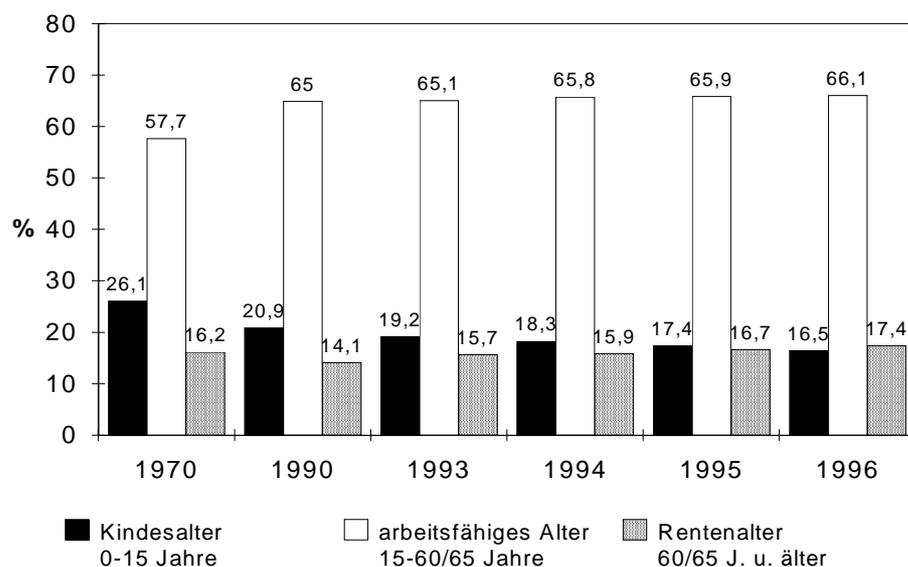
	1994	1995	1996
Kindesalter (0 bis unter 15 Jahre)	6.443	6.023	5.560
arbeitsfähiges Alter (15 bis unter 60/65)	23.099	22.818	22.283
Rentenalter (60/65 Jahre und älter)	5.591	5.788	5.883
gesamt	35.133	34.629	33.726

Altersstruktur (in %)

	1970	1990	1993	1994	1995	1996
Kindesalter (0 bis unter 15 Jahre)	26,1	20,9	19,2	18,3	17,4	16,5
arbeitsfähiges Alter (15 bis unter 60/65))	57,7	65,0	65,1	65,8	65,9	66,1
Rentenalter (60/65 Jahre und älter)	16,2	14,1	15,7	15,9	16,7	17,4

Gegenüber 1970 hat 1990 der Anteil der Bewohner im arbeitsfähigen Alter stark zugenommen. Seit 1990 ist eine prozentuale Abnahme der Zahl der Kinder und eine prozentuale Zunahme der Zahl der Personen im Rentenalter erkennbar.

Stadt Güstrow Altersstruktur



Entwicklung der Zahl der Unter-1-Jährigen

im Jahr :	1989	429
	1990	411
	1991	289
	1992	218
	1993	183
	1994	170
	1995	208
	1996	184

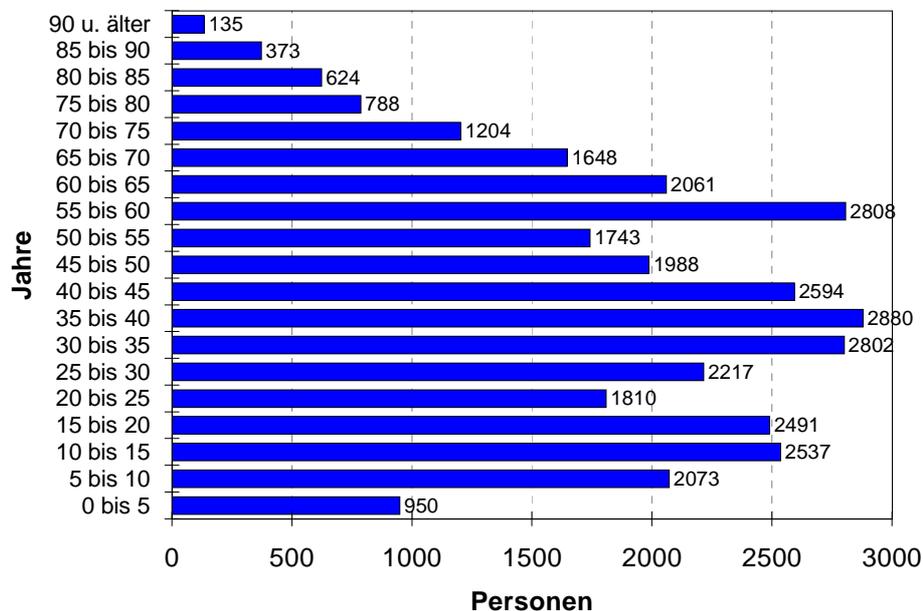
Beachtet werden muß dabei u.a.:

- Verschiebung des Alters der Frau für Geburt des 1. Kindes von durchschnittlich 21 Jahre in der ehemaligen DDR auf ca. 26 Jahre in der BRD
- geburtenschwächere Jahrgänge der Frauen: 1967 bis 1974,
- geburtenreichere Jahrgänge der Frauen: 1977 bis 1981 (läßt Geburtenzunahme erwarten!)

Entwicklung der Zahl der Über-65-Jährigen

im Jahr :	1994	4.530
	1995	4.683
	1996	4.755

Das Alter der Personen mit Hauptwohnsitz in 5-Jahresgruppen zeigt folgendes Diagramm:

Altersgruppen 1996

Bei den Über-65-Jährigen beträgt der Anteil der Frauen 1996 66,3 %. Der Frauenanteil unter den Güstrowern insgesamt beträgt 52,1 %.

Haushaltsstruktur

1970 (Volkszählung) bestanden in der Stadt Güstrow 13.023 Privathaushalte. Der Haushaltsfaktor betrug 2,8 Einwohner je Haushalt.

1990 (Einwohnerdatenspeicher) bestanden 15.780 Haushalte in der Stadt Güstrow. Der Haushaltsfaktor betrug 2,4 Einwohner je Haushalt.

Für 1995 enthält die Gebäudezählung keine aktuellen Angaben, so daß nur Vergleiche 1970 zu 1990 möglich sind.

Die Einwohnerzahl stieg 1990 im Vergleich zu 1970 auf 120 % und die Zahl der Haushalte erhöhte sich auf 121 %.

	1970		1990	
	absolut	%	absolut	%
1 Person	3.204	24,6	5.019	31,8
2 Personen	3.307	25,4	4.276	27,1
3 Personen	2.577	19,8	3.086	19,6
4 Personen	2.231	17,1	2.721	17,2
5 Personen	940	7,2	550	3,5
> 5 Personen	764	5,9	128	0,8
gesamt	13.023	100,0	15.780	100,0
	2,8		2,4	

Im Vergleich zu 1970 hat sich der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte wesentlich erhöht, von 50 % auf 59 %; dagegen verringerte sich der Anteil der Haushalte mit 5 und mehr Personen von 13 % auf 4 %.

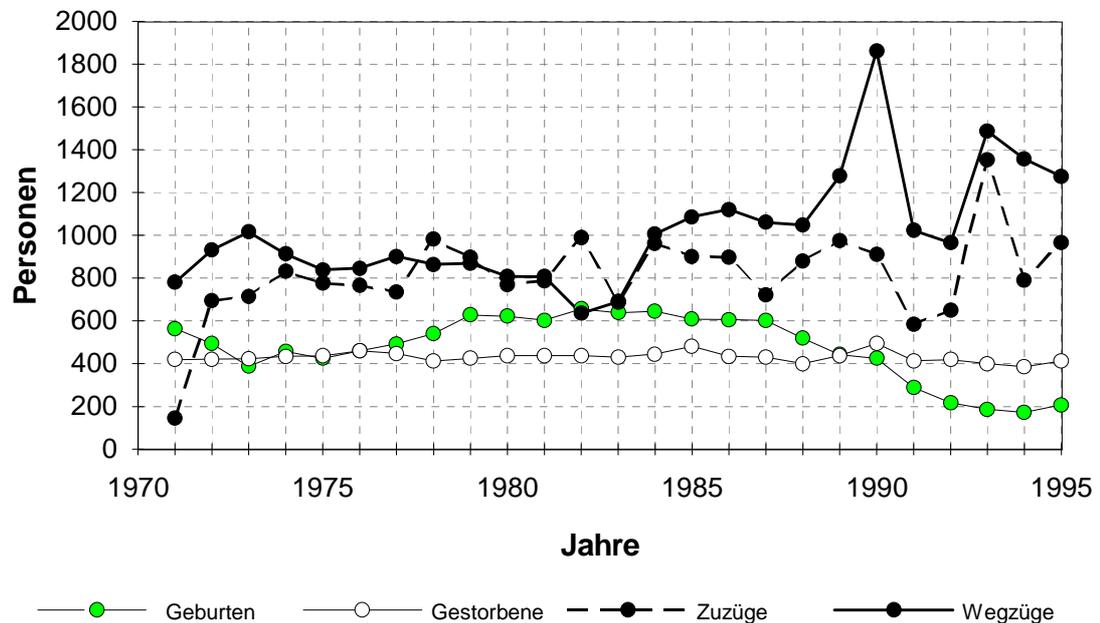
Durchschnittlich leben derzeit in Güstrow etwa 2,44 Einwohner je Wohnung.

Bis zum Jahr 2010 wird für die Region Mittleres Mecklenburg/Rostock mit einer rückläufigen Entwicklung der Bevölkerung insgesamt, jedoch einer stabil bleibenden Zahl der Haushalte bei prognostiziertem Rückgang der Haushaltsgröße von 2,56 Pers./HH (12/92) auf 2,16 Pers./HH (lt. Studie AXIOM Berlin GmbH) gerechnet.

5.3. Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung

Zunehmend wirkt sich in Güstrow, wie tendentiell in ganz Ostdeutschland, das veränderte Geburtenverhalten und trendverstärkend die Abwanderung der unter 40jährigen aus.

Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung



entnommen: Statistik

Gründe für die Wegzüge sind u.a. in tiefgreifenden strukturellen Veränderungen zu finden, z.B. Abwanderungen in die alten Bundesländer aufgrund besserer Verdienstmöglichkeiten, die mit dem wirtschaftlichen Umbruch einhergehende Arbeitslosigkeit vor Ort, ein zu geringes Angebot an Lehrstellen, verstärkter Wohnungsbau in Nachbargemeinden. Seit 1994 ist eine Abnahme des Wanderungsverlustes erkennbar.

Seit den 70er Jahren hatten sozialpolitische Maßnahmen für steigende Geburtenraten und Geburtenüberschuß gesorgt. Die veränderte soziale Lage mit Verunsicherung und Zukunftsangst, Arbeitslosigkeit sowie die Angleichung an die Lebensführung der alten Bundesländer hatten maßgeblich Anteil an einem geringeren Kinderwunsch.

In der DDR wurden die meisten Kinder von Frauen im Alter von 21 Jahren geboren, in der BRD im Alter von 26 Jahren. Das künftige Fruchtbarkeits- und Sterblichkeitsniveau des vereinten Deutschlands wird dominant durch das der alten Bundesländer geprägt werden.

Während die Zahl der Sterbefälle relativ konstant blieb, ist die Zahl der Geburten auf fast die Hälfte gesunken.

Jahr	Geburten	Sterbefälle
1990	425	495
1991	289	414
1992	218	419
1993	188	401
1994	172	386
1995	208	412

Entwicklung der Frauen im gebärfähigen Alter:

	Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter (Alter von ... bis unter ... Jahre)						gesamt
	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45	
31.12.1993	1064	1055	1303	1669	1387	1229	7707
31.12.1995	1186	901	1159	1503	1432	1319	7500
31.12.1996	1230	837	1054	1379	1448	1258	7206

1993; 1995 Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern
1996 Einwohnermeldeamt Güstrow

Die Zahl der Frauen im Alter von 15-20 und von 35-40 Jahren ist angestiegen, in allen anderen Altersgruppen ist sie gesunken. Eine Zunahme der Geburten wird erst längerfristig aufgrund der veränderten Familienplanung der Frauen zu erwarten sein.

Jahr	Zuzüge	Wegzüge	Saldo
1990	912	1863	-951
1991	586	1023	-437
1992	649	965	-316
1993	1353	1486	-133
1994	791	1357	-566
1995	965	1275	-310

einschließlich Zuzüge aus dem Ausland und Fortzüge in das Ausland

Von 1994 bis 1995 hat sich der Wanderungsverlust deutlich verringert.

5.4. Künftige Bevölkerungsentwicklung

Prognosen stellen den Versuch dar, aufgrund der Kenntnis des IST-Zustandes und unter Berücksichtigung von Entwicklungstendenzen in der Vergangenheit, gegebenenfalls unter Einbeziehung von entwicklungsrelevanten Maßnahmen der Gegenwart, Erkenntnisse für Zeitpunkte der Zukunft zu gewinnen. Die Zuverlässigkeit der Bevölkerungsprognosen bestimmt sich auf der Wahrscheinlichkeit der zugrundeliegenden Annahmen.

Für die künftige Bevölkerungsentwicklung werden drei Annahmen getroffen, (A ungünstig, B wahrscheinlich, C günstig), die einen Zeitraum von ca. 10-15 Jahre umfassen und den möglichen Entwicklungsrahmen abstecken sollen.

Annahme A

Betrachtet man die Jahre von Dezember 1989 bis Dezember 1996, so besteht ein Bevölkerungsverlust von durchschnittlich ca. 680 Einwohner pro Jahr bezogen auf den Hauptwohnsitz. Bei Beibehaltung eines Einwohnerrückganges von angenommen ca. 1,5 % pro Jahr, bedeutet dies, daß sich die Bevölkerungszahl mit Hauptwohnsitz reduzieren wird. Hinzugerechnet werden müssen die ca. 2.000 EW mit Nebenwohnsitz, so daß bei einer Stagnation/leichten Rückgang mit ca. 35.700 EW gerechnet wird und auch hierfür entsprechende Wohnungen zur Verfügung stehen müssen.

Annahme B

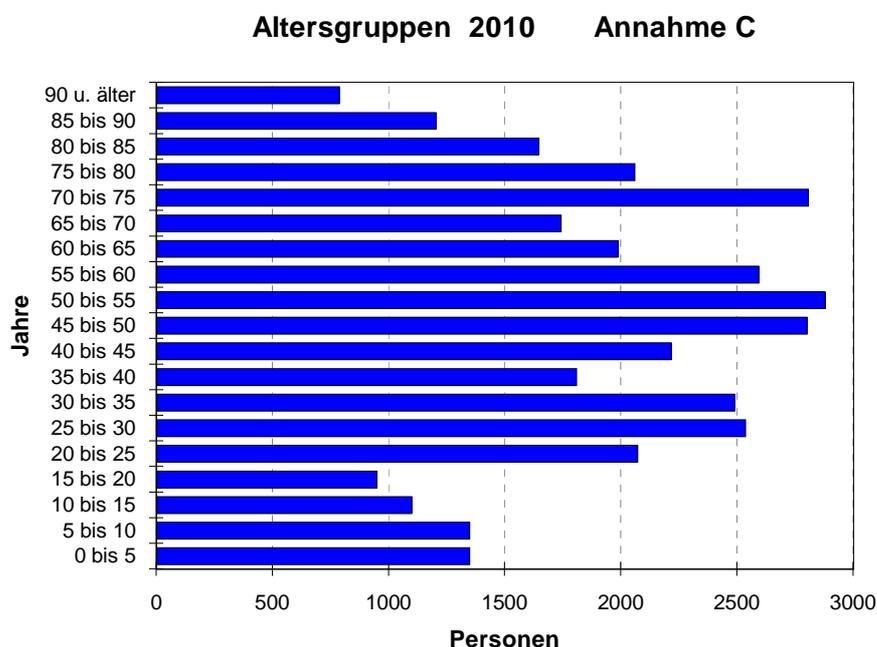
Die wirtschaftliche Entwicklung stabilisiert sich, ein Wachstum setzt langsam ein. Das bis heute anhaltende starke Geburtendefizit pegelt sich auf das Niveau der alten Bundesländer ein. Die Bevölkerungszahl wird sich stabilisieren und danach um 5 % einschließlich Personen mit Nebenwohnsitz auf 37.500 ansteigen.

Annahme C

Aufgrund des wirtschaftlichen Aufschwungs in der Stadt Güstrow wird der arbeitsplatz-motivierte Wechsel des Wohnortes zurückgehen. Durch eine deutlich positive Arbeitsplatz-situation und Erhöhung der Attraktivität der Stadt Güstrow als Wohnstandort werden sich Wanderungsverlust und Geburtendefizit verringert haben. Die Zahl der Einwohner wird sich dauerhaft auf 37.500 stabilisieren. Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz wird in Güstrow zunehmen (insbesondere durch die Zusammenfassung der Kreisverwaltung durch die Kreisgebietsreform, das Kreiskrankenhaus und die Fachhochschule für Öffentliche Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern). Durch die Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage in Güstrow kann ein Zuzug aus dem Umland erwartet werden. Die Einwohnerzahl wird sich auf 41.000 einschließlich Personen mit Nebenwohnsitz annähern.

Für den Kreis Güstrow wird bis zum Jahr 2010 eine positive Entwicklung der Lebend-geburten zu verzeichnen sein. Besonders in Städten wird der Sterbeüberschuß deutlich zurückgehen.

Bei der vorliegenden Prognose der Altersstruktur der Bevölkerung für das Jahr 2010 blieben natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen unberücksichtigt.



Es wurde hier für die Unter-10-Jährigen bis zum Jahr 2000 eine jährliche Erhöhung der Zahl der Geburten um 10 % angenommen.

6 Wohnen

6.1 Wohnungsbestand

Die Daten basieren auf Zahlenmaterial des Ergebnisses der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 vom Statistischen Landesamt M-V - Gemeindeblatt für die Gemeinde Güstrow, Stadt -.

Danach existierten 1995 im Stadtgebiet:

4.194 Gebäude mit
15.385 Wohnungen, wovon
939 Wohnungen vorwiegend in der Altstadt und Schweriner Vorstadt leer standen.

Der tatsächliche Wohnungsbestand 1995 betrug somit 14.446 Wohnungen.

Seit 1990 wurden in Güstrow 1.144 Wohnungen **neu gebaut**.

1991/92	200 WE
1993/94	219 WE
1995	323 WE (= 14.446 WE)
Stand 8/96	<u>402 WE</u>
	1. 144 WE

Somit ergibt sich für die Stadt ein **Wohnungsbestand** mit Stand 8/96 von **14.848 WE**.

Die **Analyse der Bausubstanz** und der Wohnungen nach der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 ergab weiterhin:

Das **Baualter** der Gebäude mit den erfaßten 15.385 Wohnungen (inkl. Leerstand) gliedert sich wie folgt:

bis 1900	16,1 %
1901 - 1948	26,7 %
1949 - 1981	36,7 %
1982 - 1990	15,4 %
1991 und später	5,1 %.

Der **Bauzustand** wurde in der Zählung nicht erfaßt. Aus den Untersuchungen des AC Rostock von 1996/97 sind folgende Einschätzungen entnommen:

- Den ältesten Bauzustand besitzen die Gebäude in der Altstadt und in der Schweriner Vorstadt, die zu 80 % vor 1900 gebaut wurden. Aufgrund der allgemeinen Vernachlässigung der Altbauquartiere vor der Wende haben die Gebäude einen schlechten Bauzustand und hohen Sanierungsbedarf.
- Die Bebauung der Schwaaner und Rostocker Vorstadt sowie angrenzender Bereiche südöstlich der Altstadt entstanden in den 20er und 30er Jahren. Sie weist durchgehend leichte Schäden an den Gebäuden auf.
- Einfamilienhausbebauungen im Bereich Bauhof, Dettmannsdorf oder den Ortsteilen Suckow und Klueß weisen u. a. trotz Baualters um 1930 kaum Mängel auf.
- Die Geschosßwohnungsbauten in der Südstadt oder am Distelberg besitzen leichte Mängel.
- Diese Feststellung trifft auch für Bauten in der Elisabethstraße oder am Bärstammweg zu.

Die **Wohnungsgrößenstruktur** sieht für die Stadt wie folgt aus:

Wohnungen mit	1 Raum:	2,0 %
	2 Räumen:	4,4 %
	3 Räumen:	29,1 %
	4 Räumen:	41,4 %
	5 Räumen und mehr:	23,1 %.

Als Räume wurden alle Räume mit 6 m² oder mehr sowie alle Küchen erfaßt.

Die **Ausstattungen** der Wohnungen wurden in folgende Gruppen zusammengefaßt:

- mit Bad/Dusche, WC und Zentralheizung: 68,7 %
- mit Bad/Dusche, ohne WC und Zentralheizung: 17,2 %
- mit Bad/Dusche, WC z.T. außerhalb der Wohnung: 2,4 %.

Die Aussagen zum Gesamt-Bestand wurden durch eine zellenbezogene Datenerfassung des Wohnungsbestandes für die Stadt Güstrow durch das AC Rostock präzisiert. In dieser Erfassung werden Zellen als Bereiche mit homogenen Nutzungen analog der Verkehrsuntersuchung von planiver Neubrandenburg definiert. Sie sind bezüglich ihrer Größe, EW-Zahl, WE, Standortqualität, Beeinträchtigungen durch die Umgebung usw. aufbereitet worden. Außerdem sind Wohnungsbedarfsanalysen anhand ausgewählter Neubauvorhaben in Güstrow angefertigt worden. Sie werden im Punkt Wohnungsbedarf mit berücksichtigt.

Zum Komplex **Wohndichte** ist der Untersuchung zu entnehmen:

- Im Bereich Altstadt beträgt sie ca. 793 EW/ha bei ca. 3,5 WE/Gebäude und 2 EW/WE. Damit liegt der Altstadtbereich über den allgemeinen Richtwerten von 600 - 700 EW/ha für Innenstadtlagen.
- In den Stadtteilen mit Geschosswohnungsbau wie Südstadt oder Distelberg wurden Wohndichten von 185 EW/ha bzw. 125 EW/ha ermittelt. Diese liegen weit unter dem Richtwert, der bei ca. 400 EW/ha im 4geschossigen Wohnungsbau liegt.
- Ebenso finden sich in den Gebieten mit Einzel- oder Doppelhäusern (z. B. Dettmannsdorf, Bauhof, Kuhlweg) mit ca. 60 EW/ha geringere Wohndichten, als der Richtwert mit ca. 80 EW/ha vorgibt.

Nicht zuletzt sind auch in den Wohngebieten zahlreiche nichtstörende Handels- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt, die den Charakter der Stadtteile mitprägen (siehe Tabelle 4).

6.2 Wohnungsbedarf

Als Annahme für den Flächennutzungsplan, Stand 1994, wurden für 1991 16.098 Wohnungen als Fortschreibung der Wohnungszählung 1981 angesetzt. Es zeigt sich hier, daß der tatsächliche Wohnungsbestand wesentlich geringer ist als 1994 angenommen. Daraus sind entsprechende Aufgaben für die Stadt abzuleiten.

Die durchschnittliche Wohnungsbelegung (Personen/Haushalt) liegt in Güstrow nach Aussagen des Statistischen Landesamtes M-V 1996 bei 2,44; im Durchschnitt standen jedem Einwohner 26,4 m² zur Verfügung.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung beträgt nach der Zählung 1995 64,5 m².

Vergleichswerte:

	EW/WE	m ² /WE	m ² /EW
Bundesgebiet	2,32	84,8	37,0
Ostdeutschland + Berlin Ost	2,30	-	29,8
M-V	-	69,6	27,1
Güstrow	2,44	64,5	26,4

Es ergeben sich folgende **Feststellungen**, die mit für die Ermittlungen des Wohnungsbedarfs herangezogen werden müssen:

- die durchschnittliche Wohnungsbelegung liegt für die Stadt deutlich über dem Bundesdurchschnitt,
- die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt weit unter dem Bundesdurchschnitt,
- für die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes werden weiterhin steigende Wohnflächen/Person und eine Reduzierung der Einwohner/Wohnung prognostiziert.

Der Wohnungsbedarf in Güstrow bis 2015 ergibt sich aus:

- dem Nachholebedarf durch die kontinuierliche Angleichung der Wohnflächen pro Wohneinheit (WF/WE)
Wohnfläche pro Einwohner (WF/EW)
Belegungsdichte (Einwohner/WE) an den **heutigen** Bundesdurchschnitt

Güstrow 1994	Bund 1994	
64,5	84,8	WF/WE
2,44	2,32	EW/WE
26,4	37,0	WF/EW

- und dem Neubedarf durch folgende Annahme zur Bevölkerungsentwicklung (siehe auch 5.4.)

1. Stagnation (1996)	35.700 EW
2. Zuwachs um 5 % kurz- bis mittelfristig (2001)	37.500 EW
3. Zuwachs um 15 % langfristig (2015)	41.000 EW

Aus der Analyse und der Einstufung Güstrows als Mittelzentrum ergeben sich folgende Szenarien:

- 2.1. Als Nachholebedarf ergibt sich ausgehend von der jetzigen Einwohnerzahl von 35.700 EW und 14.848 bewohnten Wohnungen ein Nachholebedarf von ca. 4.300 WE.
Bei einer angenommenen gleichmäßigen Verteilung auf 19 Jahre bis 2015 ergibt sich ein Bedarf von 226 WE/Jahr.
- 2.2. Als Neubedarf bis 2001 ergeben sich durch den Zuwachs der Einwohner um 5 % zusätzlich ca. 780 WE.
- 2.3. Als Neubedarf bis 2015 ergeben sich durch den Zuwachs der Einwohner um 15 % ca. weitere 1.520 WE.

Zusammenfassend stellt sich somit die Bedarfssituation wie folgt dar:

	Nachholebedarf	Neubedarf	Gesamt
2001 (kurzfristig)	1.130 WE	780 WE	1.910 WE

2015 (mittel/langfristig)	3.170 WE	1.520 WE	4.690 WE
gesamt	4.300 WE	2.300 WE	6.600 WE

Fazit: Es gilt, für die Stadt Güstrow einen Wohnungsbedarf von ca. 1.900 WE kurzfristig bis zu 6.600 WE langfristig abzudecken.

Hierbei ist berücksichtigt, daß sich die Wohnungen allmählich dem Standard der westlichen Bundesländer annähern und daß die Stadt Güstrow einen Einwohnerzuwachs aufgrund ihrer Einordnung als Mittelzentrum erfährt.

Auch wenn die EW-Zahlen stagnieren sollten, ergibt sich bei Zugrundelegung der unterschiedlichen Parameter ein reiner Nachholebedarf bis zu 4.300 WE).

Die für den Bund prognostizierte weitere Reduzierung der Belegungsdichte bleibt für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs in Güstrow unberücksichtigt, da nicht zu erwarten ist, daß sie auch in den Neuen Bundesländern bis 2015 erreicht wird.

6.3 Beabsichtigte Wohnungsentwicklung

Die bestehenden Wohnbauflächen befinden sich entsprechend der Gesamtstruktur der Stadt in:

- der Altstadt
- West: - Schweriner Vorstadt, Heideweg, Bärstammweg, Elisabethstraße
- Süd: - Goldberger Viertel, Südstadt, Fischerweg, Werder, Wallensteinstraße
- Nord: - Lange Stege, Dettmannsdorf, Distelberg
- Schwaaner Vorstadt, Rostocker Vorstadt
- Bauhof
- Suckow
- Kluess.

Die Einordnung entspricht den statistischen Erhebungen des Einwohnermeldeamtes.

Die **Altstadt** ist in ihrer mittelalterlichen Struktur erhalten und steht als Ensemble unter Denkmalschutz. Die überwiegende Mehrzahl der Gebäude sind Einzeldenkmale bzw. erhaltenswert. Da die Altstadt gleichzeitig das Zentrum der Gesamtstadt darstellt, besteht ein großer Entwicklungs- und Umnutzungsdruck, so daß die Wohnnutzung gesichert werden muß. So besteht für dieses Gebiet eine rechtskräftige Erhaltungssatzung und eine Sanierungssatzung. Die Ziele der Sanierung wurden in einer Rahmenplanung untersetzt. Trotzdem ist zu vermuten, daß nach Abschluß der Sanierungsarbeiten ein leichter Rückgang der Wohnungszahl gegenüber dem Stand von 1989 zu verzeichnen ist bedingt durch die Umnutzung, aber auch durch den Zustand der Wohnung selbst, der oftmals in Widerspruch zu den Anforderungen an eine Wohnung steht (Abgeschlossenheit, Ausstattung, Belichtung, Freiraum).

Dem gegenüber stehen die Schließung einiger Baulücken, vor allem im Umfeld der Schnoienstraße, Krönchenhagen und Baustraße. Dachausbauten sind aufgrund der denkmalgeschützten Stadtstruktur nur in geringem Umfang möglich.

Die Wohnbauflächen in Richtung **Westen, Süden und Nordosten** haben sich seit Mitte des 19. Jahrhunderts kontinuierlich entwickelt, so daß die Gebiete unterschiedliche Gebäude- und Strukturformen enthalten. Am Rande dieser Gebiete sollen **Neubauten** mit der

Einordnung von Abrundungen und Verdichtungen vorgenommen werden, die gleichzeitig als Maßnahmen zur gestalterischen Einbindung zu sehen sind.

Auf die **Schweriner Vorstadt** - insbesondere auf die Randbereiche zur Altstadt und zum Bahnhof sowie in der Schweriner Straße - und auf die Bebauung in der Schwaaner, Rostocker und Neuen Straße besteht ein höherer Umnutzungs- und Entwicklungsdruck durch gewerbliche Einrichtungen. Diese Wohngebiete weisen nach der Altstadt die größten Probleme bezüglich der Wohnqualität auf (Größe, Ausstattung, Bauzustand, Wohnumfeld). Auch hier existieren Rahmenplanungen.

In den großen Neubaugebieten **Südstadt** und **Distelberg** sind vorrangig wohnumfeldverbessernde Maßnahmen und die Ergänzung mit Einrichtungen zur Versorgung dieser Gebiete vorgesehen. Die Rahmenpläne Südstadt und Distelberg beschäftigen sich im Detail mit der Wohnumfeldverbesserung in diesen Stadtteilen.

Um Baurecht zu erhalten, sind zwischenzeitlich für das Stadtgebiet zahlreiche Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne erstellt worden (siehe Tabelle 1 sowie Darstellung Wohnbauflächen).

Neben der Funktion der Neuordnung und Verdichtung bestimmter Bereiche, wie z.B. Hafenstraße, Prahmstraße oder Neue Straße/Nebelgang sind Arrondierungen bestehender Wohngebiete wie z.B. am Hengstkoppelweg, Magdalenenlust oder Bauhof vorgenommen worden. Ein Teil dieser Standorte befindet sich in der Umsetzung bzw. ist bereits bebaut und bewohnt. Auch in den Ortsteilen Suckow, Kluess und Neu Strenz sind Verdichtungen vorgenommen worden bzw. befinden sich Bebauungspläne in der Realisierung. Als neue Bauflächen werden jedoch nur Kluess und Suckow festgeschrieben. Für Neu Strenz und auch den Bereich Pfahlweg bleibt die Bestandsdarstellung bzw. das Bauen entsprechend § 35 BauGB, d.h. die Flächen sind Außenbereiche.

Der Bedarf an Wohnungen kann jedoch nicht nur durch Maßnahmen der Verdichtung und Neuordnung und der Arrondierung abgedeckt werden, in Einzelfällen sind auch Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich notwendig. Das trifft z.B. für die Flächen Hasenwald oder Südstadt zu. Diese Erweiterungen sind gleichzeitig als gestalterische Arrondierungen zu verstehen (Minderung der Höhe der Baukörper, Städteingangssituation und mit Maßnahmen zur Einbindung der Gebiete in die Landschaft zu verbinden).

Neben den ausgewiesenen Wohnbauflächen stehen auch gemischte Bauflächen für das Wohnen zur Verfügung. Sie werden dort entwickelt, wo bereits enge Verflechtungen zwischen Wohnen und Gewerbe bestehen bzw. in den Übergangszonen zu Wohnbauflächen und zu gewerblichen Bauflächen.

Die Wohnqualität wird entscheidend geprägt durch die unmittelbare Nähe zu den gewerblichen Einrichtungen, durch kurze Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz.

2 Seiten
Tabelle - Wohnbauflächen und Potentiale
(c:/wilke/tab12fgüs. doc)

Die Entwicklungsflächen der Stadt beschränken sich eindeutig auf Nachverdichtungen, Umnutzungen und Arrondierungsflächen. Diese sind der Tabelle 2 und der Anlage zu entnehmen.

Gemäß der Sachstandsberichte der Stadtverwaltung Güstrow sind mit laufenden Planverfahren (B-Pläne für Wohnen sowie anteiliges Wohnen in Mischgebieten und VE-Pläne für Wohnen)

kurz- bis mittelfristig **2.885 WE** unterlegt
sowie langfristig **2.701 WE** vorgesehen.

Mit der Gesamtzahl von ca. **5.586 WE** kann die Stadt Güstrow ihren prognostizierten Bedarf bis ca. 2015 abdecken. Enthalten ist hierin ebenfalls die Aktivierung der leerstehenden Wohnungen im Rahmen der als Potential ausgewiesenen Flächen.

Weitere Flächenausweisungen des bis darüber hinaus prognostizierten Bedarfs sind nicht vorgenommen worden, da diese nur zu Lasten von Kleingärten oder landwirtschaftlichen Flächen erfolgen können. Es ist beabsichtigt, die prognostizierte Einwohnerentwicklung mit der tatsächlichen laufend zu überprüfen, um dann ggf. mit der notwendigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes reagieren zu können.

Flächeninanspruchnahme²

Mit Stand 1997 sind insgesamt 506,1 ha als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Diese gliedern sich auf die einzelnen Stadtteile sowie nach Bestandflächen, laufende Planverfahren und Potentialflächen wie folgt:

Stadtteil	Gesamtfläche (ha)	davon Bestand	davon lfd. Planverfahren - Anlage 1 -	davon Potentiale - Anlage 2 -
Nordstadt	131,3	63,9	45,4	22,0
Nordwest	26,7	-	16,2	10,5
Weststadt	134,0	39,9	46,4	47,7
Südstadt	184,1	88,6	49,3	46,2
Altstadt	30,0	-	-	30,0
gesamt	506,1	192,4	157,3	156,4

Den beigefügten Tabellen 1 und 2 ist die Aufgliederung auf die einzelnen Gebiete zu entnehmen.

Danach sind von den 153,2 ha mit **Bebauungsplänen** untersetzten Wohnbauflächen 7,8 ha auf extensiven Flächen ausgewiesen; teilweise auch schon realisiert. Die Flächeninanspruchnahme ist somit zu ca. 50 % landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünland bzw. andere Freiflächen und zu ca. 50 % bereits bebaute, versiegelte Flächen.

Die Inanspruchnahme von **langfristigen Flächen-Potentiale** beträgt 156,4 ha, die nur 13,8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünland oder andere Freiflächen beinhalten (9 %). Zu 91 % sind die ausgewiesenen Gebiete Abrundungs- oder Nachverdichtungsbereiche bestehender Wohngebiete.

In der Flächenbilanz treten diese im Bestand nicht gesondert auf, um zu unterstreichen, daß in diesen Gebieten die Faktoren Neuordnung, Verdichtung, Arrondierung von besonderer Bedeutung sind.

² Die Ermittlung der Flächen erfolgte auf der Kartengrundlage M 1 : 10.000 durch Planimetrieren.

Darstellung Wohnbauflächen
1 Seite

7 Gemischte Bauflächen

In Mischgebietsflächen ist die Unterbringung von Wohnen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorgesehen. Dabei sind beide Nutzungsarten gleichwertig und gleichrangig vorhanden. Diese Flächen bieten damit den Vorteil einer Nutzungsvielfalt, was besonders für die Unterbringung von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen wichtig ist.

Zu den gemischten Bauflächen gehören nach BauNVO Dorfgebiete, Mischgebiete und Kerngebiete. Die Zulässigkeiten von Anlagen und Nutzungen sind in den entsprechenden Paragraphen festgeschrieben. Die detaillierte Festschreibung (auch der Ausschluß von Nutzungen) erfolgt mittels Bebauungsplan.

7.1 Bestand

Im Pkt. 8 - Gewerbe - ist in der Tabelle 4 der Bestand an Unternehmen des Dienstleistungsgewerbes enthalten, die bereits in diesen Gebieten existieren und überwiegend auch erhalten bleiben sollen.

Als gemischte Bauflächen sind nachfolgende Standorte ausgewiesen. Hier finden bereits Mischnutzungen statt. Neben dem Wohnen sind folgende Branchen anzutreffen:

Bereich Nordwest/Schwaaner Vorstadt/Rostocker Vorstadt

- Bahntrasse/Neue Straße
- Schwaaner Straße/Strenzer Weg
- Schwaaner Straße/Bredentiner Straße
- Rostocker Straße/Rostocker Chaussee
- Neukruger Straße/Kessiner Viertel

Hier sind u.a. derzeit folgende Gewerbe angesiedelt:

- Holzbe- und Verarbeitung, Baugewerbe, Einzelhandel, Landwirtschaft-Lager, Großhandel, Elektro - mit ca. 1.665 Arbeitsplätzen.

Weststadt

- Speicherstraße
- Ulrichstraße
- Schweriner Straße

In diesem Bereich sind u.a. folgende Gewerbe vorhanden:

- Baubetriebe, Einzelhandel, Gärtnerei, Dienstleistung - mit 910 Arbeitsplätzen.

Altstadt/Stahlhof

- Eisenbahnstraße/Lindenstraße
- Hauptgeschäftsbereiche

Hier befinden sich folgende Gewerbe: Handel, Dienstleistung, Banken, Kreditinstitute,

- Feinmechanik, Versicherungen, Elektrotechnik, Bekleidungsgewerbe - mit 3.376 Arbeitsplätzen.

Südstadt

- Goldberger Straße
- Platz der Freundschaft
- Bauhof (Stadteingang)

In diesem Stadteil sind z.Zt. folgende Gewerbe anzutreffen:

- Stahl- und Leichtmetallbau, Einzelhandel, Gastgewerbe, Dienstleistungen, kommerzielle Freizeitanlagen - mit 420 Arbeitsplätzen.

Die Stadt Güstrow besitzt auf Grund ihrer Standortqualitäten generell eine hohe Eignung zur Entwicklung des Dienstleistungssektors.

Neben der hohen Verkehrsgunst der landschaftlich reizvollen Umgebung und der historischen Besonderheiten sind insbesondere die sogenannten "weichen" Standortfaktoren, wie

- Wasser- und Luftqualität
- umweltfreundliches Verkehrsangebot
- umweltfreundliche Ver- und Entsorgung
- attraktives Stadtgrün
- ansprechendes Freizeitangebot

sowie der Bekanntheitsgrad der Stadt Güstrow als positiv herauszustellen.

7.2. Beabsichtigte Entwicklung

Als gemischte Bauflächen wurden einerseits Bereiche ausgewiesen, die traditionell bis heute aus einer Mischung aus Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben geprägt sind, wie z.B. die Geschäftsbereiche der Altstadt, Teile der Schweriner, Schwaaner- und Rostocker Vorstadt, andererseits wurde diese Ausweisung für die Bereiche gewählt, die sich heute als Brach- und untergenutzte Flächen darstellen, wie z.B. Flächen im Bereich Nordwest und Südstadt. Für die letzteren gilt es, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine weitere Flächendifferenzierung vorzunehmen.

Der Dienstleistungsbereich ist sehr vielgestaltig und kann entsprechend seines Profils in allen Bauflächen vertreten sein.

Für viele Dienstleistungsbranchen sind vor allem die Innenstadtlagen von hoher Bedeutung.

Bereich Nordwest/Schwaaner Vorstadt/Rostocker Vorstadt

Das Gebiet ist charakteristisch für ein typisches altes, zum Teil brachliegendes Gewerbegebiet mit vereinzelter Wohnnutzung. Es wird durch die Immission der Bahn beeinträchtigt, ist aber stadtnah und gut erreichbar, mit landschaftlichen Bezügen und Qualitäten. Das Konzept für diesen Stadteil sieht Nutzungsmischung mit Grün- und Freiflächen vor. Es eignen sich die Bereiche unmittelbar an der Bahn zur Aufnahme von Dienstleistungsbetrieben.

Teilweise sind kleine Gewerbebetriebe integriert, die erhalten bleiben können, teilweise müssen aufgrund der Immissionen durch die Bahn Nutzungen festgelegt werden, die das Wohnen im angrenzenden Bereich schützen. Das genau abzugrenzen bleibt jedoch dem verbindlichen Bauleitplan vorbehalten. Die Stadt verfügt über eine Immissionsminderungskarte (siehe Punkt Immissionen), die dafür herangezogen werden muß.

Das Gebiet Strenzer Weg umfaßt das ehemalige Bahnbetriebswerk und Gaswerk. Es ist der Übergangsbereich von der Bahntrasse/ Bahnhof zum Wohngebiet bzw. zum Gewerbegebiet. Zu berücksichtigen sind die Lärmimmissionen durch die Bahn. Günstige Standortbedingungen bestehen durch die Verkehrslage, den Anschluß an Wohn- wie auch Gewerbegebieten und einer Entfernung zum Stadtzentrum von ca. 1 km.

Die Bereiche Rostocker Straße und Neukruger Straße sind traditionell geprägte Gebiete, in denen Wohnen und Kleingewerbe mit Dienstleistungsunternehmen nebeneinander existieren.

Weststadt

In diesem Stadtteil befinden sich die gemischten Bauflächen ebenfalls in Nachbarschaft der Bahn bzw. von gewerblichen Bauflächen.

Der Standort Speicherstraße zeichnet sich durch eine günstige Verkehrslage, insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie durch eine kurze Verbindung zum Stadtzentrum und zur Nebel aus. Durch die anschließende Ausweisung von Messe- und Freizeitfunktionen ist mit starkem Publikumsverkehr zu rechnen.

Im Bereich Ullrichstraße/Bützower Straße stellen die Flächen Pufferzonen dar, die mit dem verbindlichen Bauleitplan festzuschreiben sind.

Altstadt/Stahlhof

Im Altstadtkomplex sind in den einzelnen Bereichen verschiedene Nutzungskategorien. Für die Hauptgeschäftsstraße mit dem Pferdemarkt, der Mühlenstraße, der Gleviner Straße, der Domstraße, der Hageböcker Straße und Am Markt sind Geschäftsnutzungen in den Erdgeschossen und 1. Obergeschossen sowie die Wohnnutzung in den Obergeschossen typisch. Diese sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

Das sogenannte Stahlhofgelände ist ein direkt an den Altstadtbereich angrenzendes Gebiet, das als ehemaliger Gewerbestandort (ursprünglich Schwerindustrie) wichtige altstadtergänzende Funktionen übernehmen soll.

Der Standort ist durch seine Lage zwischen Bahnhof/ZOB und Altstadt präferiert für großflächige, zentrumsbezogene, publikumswirksame Funktionen wie Handels-, Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen und Wohnen, einschließlich Bereitstellung von Parkplätzen für die Altstadt. Die Entwicklung des Stahlhofes zu einem Stadtteil mit zentrumsergänzenden Funktionen wird als Entwicklungsmaßnahme vom Land gefördert.

Südstadt

Die Flächen im südlichen Neubaugebiet sind vorrangig für die Ergänzung des Stadtteils mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen, dabei kann die vertikale Staffelung eine Form der Durchmischung sein (Obergeschosse Wohnen).

Darstellung gemischte Bauflächen
1 Seite

8 Gewerbliche Bauflächen

8.1 Bestand

Die ersten bedeutenden Produktionsstätten des 19. Jahrhunderts in Güstrow befanden sich nördlich der Altstadt (sog. Stahlhof 1. Maschinenfabrik) und entlang der Hafen- und Speicherstraße (Zuckerfabrik) und förderten die Entwicklung der Reichsbahn und der Schifffahrt auf der Nebel. Damit waren die wichtigsten Grundlagen für die Standortwahl von Gewerbe- und Industriebetrieben geschaffen. Daneben trugen vor allem die Zufahrtsstraßen vom Norden (Rostock) und Osten (Neubrandenburg) entlang der Bahntrasse zur Standortwahl bei.

Der Bereich Stahlhof mit dem Stahlwerk- und Maschinenfabrikkomplex war für die Stadt Güstrow als Industriestandort bis 1945 von größter Bedeutung. Das Gelände blieb im 2. Weltkrieg unzerstört, die gesamten Werkeinrichtungen wurden jedoch demontiert und in die SU transportiert.

Das Betriebsgelände wurde Volkseigentum und die Gebäude wurden von verschiedenen Betrieben (Kleiderwerke, Fleischverarbeitung, Spirituosenfabrik) umgenutzt oder durch Neubauten ersetzt.

Nach 1945 bestimmten in Güstrow fast ausschließlich landwirtschaftliche Produkte verarbeitender Betriebe das Profil der Industrie, wie Zuckerfabrik, Schlachtbetrieb, Fleischverarbeitung oder LMB (Landwirtschaftsmaschinenbau) Rövertannen und das ACZ (Agrochemisches Zentrum).

Es bildeten sich großflächige Gewerbe- und Industriegebiete an bedeutenden Verkehrsstraßen oder der Bahn heraus, oftmals aber auch in Gemengelagen, neben Wohnstandorten.

Die sehr einseitige Orientierung der Wirtschaft hatte nach der Wende zur Folge, daß viele Firmen aufgrund des Konkurrenzdruckes bzw. Wegfallen der Absatzmärkte im Osten in Liquidation gingen.

Aber auch andere größere Betriebe der Textil- (Kleiderwerke) oder Bauindustrie (Bauunion) schafften den Übergang in die freie Wirtschaft nicht bzw. bauten Arbeitskräfte ab. Eine völlige Umorientierung und Neuprofilierung war notwendig, um in der Stadt wieder Arbeitsplätze zu schaffen.

8.2 Analyse

Die Ausgangsdaten für die Analyse lieferte eine Untersuchung von 750 Betrieben im Stadtgebiet von Güstrow, die durch das Büro AC Rostock 1996/97 erarbeitet wurde. Erfasst wurden damit ca. 16.000 Beschäftigte in der Stadt, wovon ca. 10.000 aus Güstrow sind und 6.000 Pendler.

Entsprechend der beigefügten Tabelle 3 (Gewerbliche Bauflächen) und der Übersicht befinden sich die gewerblichen Bauflächen der Stadt fast ausschließlich im Nordwesten, Norden oder Osten.

Das Profil der Unternehmen reicht von den Branchen Baugewerbe, Dienstleistungsgewerbe, Landwirtschaft, Elektrizitätsversorgung, Straßen- und Schienenfahrzeugbau, Mineralölverarbeitung, Gärtnerei, Groß- und Einzelhandel, ...

Die Untersuchung erstreckt sich ausschließlich auf private gewerbliche Unternehmen. Es wurden alle Betriebe erfasst, die neu angesiedelt, verlagert bzw. am Standort geblieben sind.

Diesen Angaben zugeordnet wurden außerdem die Eigentumsverhältnisse für die Flächen, die Verfügbarkeit der Flächen sowie die Aussagen zu Anzahl und Arbeitskräften der Betriebe. Die letztere Aussage ist aufgrund der Zuarbeit durch die Unternehmen leider unvollständig.

Von den 16 ausgewiesenen Standorten sind die Flächen 5, 8 und 13 mit Betrieben überregionaler Bedeutung - Nordkorn, Schloßquell, Zuckerfabrik - belegt.

Die Analyse der Betriebe hat außerdem ergeben, daß im Bereich der verarbeitenden Betriebe ca. 4.400 Arbeitskräfte beschäftigt sind. Sie kommen fast zu ca. 60 % aus der Stadt und zu 40 % aus dem Umland.

Der Ø Besatz pro Arbeitskraft und ha liegt bei ca. 36 AK/ha.

Entsprechend der beigefügten Tabelle 4 sind außerdem in **gemischten Bauflächen** ca. 410 Betriebe mit 6.400 Arbeitskräften vorhanden. Weiterhin gibt es auch ca. 210 Unternehmen mit ca. 5.200 Arbeitskräften, die in **Wohnbauflächen** untergebracht sind. Hierbei handelt es sich überwiegend um Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, die das Wohnen nicht stören.

Fazit:

Die Unternehmen in den gemischten und Wohnbauflächen mit überwiegend Handels- und Dienstleistungsgewerbe binden ca. 70 % der Arbeitskräfte in Güstrow. Sie stellen damit neben den flächenintensiven Unternehmen in den gewerblichen Bauflächen einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar.

8.3 Planung

Im Flächennutzungsplan erfolgt nur die Darstellung als gewerbliche Baufläche, eine Differenzierung in eingeschränktes Gewerbe, in Industrie- bzw. Gewerbegebiet wird nicht vorgenommen. Einschränkungen können sich insbesondere ergeben durch Nachbarschaft einander störender Nutzungen, Anforderungen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas und des Denkmalschutzes.

Ein Richtwert zur Bemessung von gewerblichen Bauflächen wie „m² Bruttobauland/EW“ nach dem RROP Westmecklenburg hat sich als unzweckmäßig erwiesen, da der Bedarf durch sehr vielgestaltige Bedingungen determiniert wird, z.B.:

- durch die Zentralität und Verkehrsgunst des Ortes
- durch den Einzugsbereich
- durch Arbeitskräftepotential im Einzugsgebiet
- durch die landwirtschaftliche Produktion im Umland,
- durch die vorhandene hohe Anzahl an Arbeitskräften in den nicht ausschließlich gewerblichen Bauflächen.

Die Stadt ist gegenwärtig, angesichts der hohen Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern, bestrebt, den bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben Entwicklungschancen im Stadtgebiet zu geben (gegebenenfalls durch Verlagerung) und gleichzeitig eine gewisse Bodenvorratspolitik zu betreiben, die eine Neuansiedlung ermöglicht.

Aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse war es nach der Wende unbedingt notwendig, städtische Flächen, auf denen schnell erschlossen und gebaut werden konnte, zur Verfügung zu stellen. Ziel war, kurzfristig neue Betriebe anzusiedeln oder alte zu verlagern, um Arbeitsplätze zu schaffen und zu erhalten. Hierfür standen nur Flächen im Außenbereich zur Verfügung. Mittel- und langfristig sollen alte Standorte bzw. Brachflächen revitalisiert werden. Allerdings fordern auf diesen Flächen zusätzliche Maßnahmen wie Altlastensanierung oder Bodenneuordnung erheblich mehr Zeit, so daß zur Bereitstellung für die

kurzfristige Erschließung weitere gewerbliche Flächen notwendig werden, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden. Der Grundsatz bleibt sparsamer Umgang mit Grund und Boden, um eine ökologisch orientierte Innenentwicklung zu betreiben.

2 Seiten freilassen

Tabelle 3 - Gewerbliche Bauflächen

Tabelle 4 - Gewerbebetriebe in Wohnbauflächen und in gemischten Bauflächen

(c:\wilke\tab3fgüs.doc und tab4fgüs.doc)

Mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen beiderseits der **Glaseswitzer Burg** wurde die Stadt in Richtung Osten ausgedehnt. Am Rande des Gebietes liegt das Niederungs- und Feuchtgebiet des Augrabens, das als Grundwasserneubildungsbereich eingestuft ist. Es wird von Bebauung freigehalten (Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Die Gewerbeflächen hier sind im wesentlichen vermarktet. Das vorhandene Potential von 2,0 ha verteilt sich auf kleinere unzusammenhängende Restflächen.

Die gewerblichen Bauflächen im **Bereich Nordwest** sollen über die Rostocker Chaussee (Umspannwerk/Nordkorn) verkehrstechnisch erschlossen werden. Mit einem neu konzipierten Straßennetz wird die Erschließung der einzelnen Teilflächen erfolgen. Der Rahmenplan Nordwest legt hierfür die planerischen Grundlagen fest. Erhalten bleiben sollen dabei größtenteils auch die Kleingartenflächen als Grünzonen.

Die in der Tabelle 3 aufgeführten Flächen 2, 3 und 4 sind als langfristige Standorte festgelegt. Teilweise handelt es sich um Revitalisierungsflächen, wo das Problem der Altlastensanierung und Bodenordnung geklärt werden muß bzw. sind die Flächen durch viele elektrische Freileitungen mit Nutzungsbeschränkungen behaftet. Allerdings ist es dafür ein landschaftlich unempfindlicher Bereich.

Die **im Westen** liegenden traditionellen Gewerbeflächen im Bereich Industriegelände verfügen über einen Bahnanschluß. Die straßenmäßige Verkehrsanbindung ist nicht sehr günstig, würde sich aber durch die Umgehungsstraße wesentlich verbessern.

Die Gewerbe müssen in ihren Emissionen auf die angrenzende Wohnbebauung Rücksicht nehmen; dieses ist in den verbindlichen Bauleitplänen zu regeln. Teilweise bilden Sonderbauflächen (Baumarkt) bereits Pufferzonen. Zu beachten sind weiterhin die Grünbereiche zur Nebel (100-m-Schutzstreifen).

Die Ausweisung von kleinteiligen Gewerbeflächen in der **Rostocker Vorstadt** entlang der Bahnlinie ist den starken Lärmemissionen, welche von den Bahnanlagen ausgehen, geschuldet. Die gewerblichen Bauflächen sind so angeordnet, daß die dahinter liegende Wohnbebauung durch die Gewerbegebäude geschützt wird. Unter Berücksichtigung der direkt angrenzenden Wohnnutzung sind diese Gewerbeflächen in der verbindlichen Bauleitplanung als „eingeschränkte Gewerbegebiete“ auszuweisen, um nur solche Betriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Flächenbilanz³ (ohne überregional bedeutsame Unternehmen)

- | | |
|---------------------------|----------|
| 1. Gesamtfläche: | 204,0 ha |
| 2. davon Potentialfläche: | 51,7 ha |

Unter Potentiale sind dabei 32,3 ha umgenutzte und verdichtete Bauflächen sowie 19,4 ha extensive Flächen aufgeführt.

Von diesen möglichen Flächen für die weitere Gewerbeansiedlung stehen:

sofort zur Verfügung:	8,2 ha
mittelfristig zur Verfügung:	5,7 ha
langfristig zur Verfügung (bis 10 Jahre):	19,0 ha
langfristig zur Verfügung (über 10 Jahre):	<u>4,5 ha</u>
Gesamtsumme:	37,4 ha.

Die sofort zur Verfügung stehenden Flächen befinden sich größtenteils in privater Trägerschaft und sind zudem noch kleine Flächen, die der Stadt nicht die Möglichkeit bieten, auf Nachfrage zügig reagieren zu können. Es wird deshalb notwendig sein die Fläche westlich Rostocker Chaussee/südlich Wolfskrögen zügig vorzubereiten. Diese Flächen gehören der Stadt bzw. TLG/BVS und können an vorhandene Erschließungssysteme (Straßen, technische Infrastruktur) angebunden werden.

Fazit:

³ Die Ermittlung der Flächen erfolgte durch Planimetrieren im M 1 : 10.000 bzw. durch Angabe aus den B-Plänen.

Auf der ca. 37 ha großen Entwicklungsfläche für Gewerbe könnten ca. 1.350 Arbeitsplätze für den reinen gewerblichen Bereich angeboten werden, unter Annahme, daß die Zahl der Arbeitsplätze der der Arbeitskräfte gleichgesetzt wird (Hochrechnung auf Basis 36 Arbeitskräfte/ha).

Bezogen auf die insgesamt für die Stadt ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen (189,5 ha ohne überregional bedeutsame Unternehmen) beträgt die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, Grünflächen u.ä. ca. 2,5 %. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Umnutzungen bereits bebauter Flächen.

Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Umnutzungen bereits bebauter Flächen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung verzichtet die Stadt auf weitere Außenentwicklung.

Dagegen sollen bevorzugt Arbeitsplätze in den Mischgebieten und Wohngebieten angeboten werden, die bereits heute diese Tendenz aufweisen (vgl. S. 47 5. Abs.).

Sollte sich eine über den im Flächennutzungsplan fixierten Rahmen hinaus gehende gewerbliche Entwicklung ergeben, wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben.

8.4 Fremdenverkehr/Tourismus

Aufgrund der besonderen städtebaulichen und naturräumlichen Qualitäten der Stadt Güstrow stellt der Fremdenverkehr und Tourismusbereich einen entscheidenden Faktor für die zukünftige Entwicklung dar. Gleichzeitig ist er in Anbetracht der Arbeitsmarktsituation in Güstrow ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

Aus dem 1996 von dem DWIF⁴ erstellten Tourismuskonzept ergibt sich folgende Einschätzung:

„Die touristische Entwicklung der Stadt hat bereits Tradition, an die insbesondere seit der Wende durch zahlreiche Aktivitäten vor Ort angeknüpft wurde. Hervorzuheben sind die Bemühungen der Stadt um eine umweltgerechte Tourismusentwicklung. Dazu gehören u.a. die Förderung des Modellprojektes 'umweltgerechte Stadt Güstrow' als Teil einer 'umweltgerechten Region' im Jahr 1993, die Teilnahme der Stadt an dem Bundeswettbewerb 'Umweltfreundlicher Fremdenverkehrsort' 1996, die Auszeichnung des Bürgermeisters Hr. Höpner zum 'Ökomanager' 1996 sowie die Nominierung Güstrows als dezentraler EXPO-Standort Mecklenburg-Vorpommerns.

Diese positive Entwicklung auf der einen Seite darf nicht über die derzeit noch vorhandenen Defizite auf der anderen Seite hinwegtäuschen. Die Hauptprobleme liegen in der Organisation der örtlichen Tourismusarbeit sowie im Ausbau und in der Vermarktung vorhandener Potentiale.“

Derzeitig verfügt die Stadt über 11 Hotels oder Pensionen mit 624 Plätzen. Außerdem sind nochmals ca. 92 private Vermieter mit 331 Betten vorhanden. Die Jugendherberge „Schabernack“ am Insensee ist modernisiert worden (40 Betten).

Für Güstrow stellen Tagesbesucher die wichtigste Nachfragegruppe dar. Hierfür existieren jedoch keine genauen Erhebungen.

Nach Hochberechnungen ergeben sich aufgrund der 68.000 amtlich registrierten Übernachtungen (in Einrichtung > 9 Betten) ca. 500.000 Ausflügler pro Jahr. Diese Zahl liegt noch bedeutend höher, da noch ca. 100.000 Ausflügler aus den Fremdenverkehrsgebieten Mecklenburgische Schweiz und Seenplatte sowie Westmecklenburg dazu gerechnet werden müssen.

⁴ Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V. an der Universität München

Schwerpunkte künftiger Entwicklung sind:

Kultur & Geschichte: Schloß, Theater, Barlach, Stadtbild, Denkmalpflege, Theater, Musik (Festspiele), Ausstellungen sind schon heute fester Bestandteil von Angeboten, allerdings stehen diese bislang eher nebeneinander. Eine gebündelte Vermarktung des vorhandenen Potentials muß hier erstes Ziel sein.

Umwelt, Technik & Natur: Dies ist das Schlüsselthema für den Tourismus, daher ist es von besonderer Bedeutung, entsprechende Angebote für die Allgemeinheit ebenso wie für Special-Interest-Groups zu schaffen. Angebote hierzu müssen erst geschaffen werden, wobei sich eine Fülle von Ansatzpunkten finden. Bausteine sind, wie oben geschildert, vor allem: EXPO, EXWOST, Natur- und Umweltpark, Wasser in Güstrow, Denkmalpflege/Stadtsanierung, Umweltfreundlicher Fremdenverkehrsort.

Events, Shopping & Gastronomie sind Bereiche, die sowohl für die Übernachtungs- als auch für die Tagesgäste und diejenigen, die sich in Güstrow nur kurz (ein/zwei Nächte) oder auf einer Rundreise befinden, von großer Bedeutung sind. Märkte, „Güstrow kocht auf“, Inselfest, verkaufsoffene Sonntage (Bäderregelung), Nachtleben (Klein Paris) und viele weitere Einzelaktionen sind hier zu nennen.

Gerade in diesem Bereich kommt es darauf an, über das ganze Jahr hinweg immer wieder Gründe zu schaffen, deretwegen man nach Güstrow kommen muß. Voraussetzung hierfür ist ein interessanter, abgestimmter Veranstaltungskalender.

Alle drei Bereiche richten sich bei einem attraktiven Angebot und einer professionellen Vermarktung prinzipiell an die Hauptzielgruppen Übernachtungs- und Tagesgäste.

- ⇒ **Güstrow als Destination für Übernachtungsgäste:** Hier muß es um den systematischen Ausbau, die qualitative Verbesserung und die Bündelung der in der Stadt vorhandenen Angebote gehen.
- ⇒ **Güstrow als Standquartier und Etappenziel für Übernachtungsgäste:** Diese Zielgruppen ergeben sich aus der zentralen Lage der Stadt in Mecklenburg-Vorpommern. Güstrow ist heute schon Standort für Tagesfahrten in andere Regionen des Landes bzw. Etappenziel auf Rundreisen durch Mecklenburg-Vorpommern.
- ⇒ **Güstrow als Tagesziel für Urlauberausflügler und Wohnortausflügler:** Güstrow ist insbesondere Zielort für Ausflügler, vornehmlich aus der Mecklenburgischen Schweiz und Mecklenburgischen Seenplatte sowie der Ostseeküste.

Günstig für den Tourismus wirken sich verkehrliche Maßnahmen aus, z.B.

- Verbesserung des Parkraumangebots in der Altstadt
- Ausbau des Rad-Wander-Wegenetzes
- Verkehrsberuhigung in der Altstadt
- schnelle Erreichbarkeit der einzelnen Zielpunkte.

Die Einordnung des geplanten Camping- und Caravanplatzes (siehe 9.) wird ebenfalls zur Belegung des Fremdenverkehrsbereiches beitragen.

1 Seite
Darstellung gewerbliche Bauflächen

9 Sonderbauflächen

Als Sonderbauflächen sind Flächen mit spezifischer Zweckbestimmung dargestellt, die sich nicht in die Gebietscharakteristik der vorher genannten Bauflächen einordnen lassen:

1. **Sonderbauflächen, die der Erholung dienen - Güstrower Thermen**
Den Bedürfnissen der Einwohner und der Entwicklung zu einem Mittelzentrum Rechnung tragend, ist der Bau eines Schwimmbades als kommunales Freizeitbad auf einer Fläche von ca. 5,5 ha an der Plauer Chaussee vorgesehen. Das Bad ist für ca. 450 Besucher täglich ausgelegt und hat auch eine für den Schulsport geeignete 25 m-Bahn; die Investoren und Betreiber sind die Stadtwerke Güstrow. Das Verfahren ist bereits abgeschlossen.
2. **Sonderbauflächen, die der Erholung dienen - Camping- und Caravanplatz**
Der Platz wird südlich der Plauer Chaussee, angrenzend an die Kleingartenanlage, ausgewiesen. Die Fläche beträgt ca. 3,5 ha und liegt in günstiger Entfernung zum Insee und zu den Güstrower Thermen, außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Der Standort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung sowie über den direkten Anschluß an die Radfernroute und das Wanderwegenetz der Stadt. Zu beachten ist die 400 DN Trinkwasserleitung.
Das gegenüberliegende Speedwaystadion stellt mit weniger als 18 Großveranstaltungen pro Jahr eine Anlage nach der 18. BImSch-Verordnung, mit sogenannten „seltenen Ereignissen“ dar. Die dort auftretenden Lärmimmissionen werden als zumutbar eingestuft, so daß das Stadion keine Nutzungseinschränkung für angrenzende Nutzungen darstellt.
3. **Sonderbauflächen, die der Erholung dienen - Erholung und Sport**
Die südlich der Schweriner Vorstadt befindliche Fläche von ca. 2 ha ist als Entwicklungsfläche für Erholung und Sport u. a. für den Reitsportverein und als Sportstätte vorgesehen. Hierfür faßte die Stadtvertretung am 12. 06. 1997 den Satzungsbeschluß.
4. **Sonstige Sondergebiete - Messe und Freizeit**
Um den Ruf Güstrows als „Kongreßstadt“ wieder zu beleben, wird in Anlehnung an die Sport- und Kongreßhalle (Harbig Halle) und das Jahn-Stadion die Entwicklung eines Messe-, Ausstellungs- und Freizeitgeländes an der Speicherstraße vorgesehen.
Der Standort entspricht der Tradition, ist verkehrsmäßig gut angebunden und hat eine kurze Verbindung zur Altstadt. Entlang der Speicherstraße können ergänzende Funktionen wie Dienstleistungsgewerbe im kommerziellen Freizeitbereich und Freizeiteinrichtungen eingeordnet werden. Gleichzeitig soll eine multifunktionale Nutzung des Sondergebietes angestrebt werden, die vorrangig im Freizeitbereich zu sehen ist.
5. **Sonstige Sondergebiete - Kreiskrankenhaus**
Der Neubau befindet sich in der Nordstadt mit verkehrlicher Anbindung von der Rostocker Chaussee aus. Der Komplex wird ca. 600 Betten für die stationäre medizinische Betreuung für den Landkreis und die Umgebung erhalten. Außerdem sind Reha-Abteilung und Psychiatrie sowie Geriatrie untergebracht. Für den Standort Güstrow bildet das Objekt einen Wirtschaftsfaktor mit laufend gesicherten Arbeitsplätzen. Die Gesamtfläche beträgt 13,3 ha. 1998 soll der 1. Teilbereich in Betrieb gehen.
6. **Sonstige Sondergebiete - Autohaus Stöhr**
Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Autohaus Stöhr“ wurde am 11.03.1993 als

Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung im Stadtanzeiger im Oktober 1993 rechtskräftig. Das Bauvorhaben wurde 1994 realisiert.

7. Sonstige Sondergebiete - **Einkaufszentren**

Die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Güstrow wird zum einen durch die Lage zum Oberzentrum Rostock und zur Landeshauptstadt Schwerin beeinflusst, die speziell für den höherwertigen und langfristigen Bedarfsbereich das potentielle Marktgebiet des Güstrower Einzelhandels begrenzen und überlagern. Aber auch das Messe- und Ausstellungszentrum in Mühlengiez mit unterschiedlichen Branchen und Preisniveau schöpft die Kaufkraft ab.

Für ein Umland mit ca. 118.000 Einwohnern besteht für Güstrow ein Marktgebiet.

Aufgegliedert:

- | | |
|---|-----------|
| • Stadt Güstrow | 36.700 EW |
| • ehemaliger Landkreis Güstrow | 32.000 EW |
| • ehemalige Landkreise Teterow, Bützow, Sternberg,
Waren, Lüz (Randbereiche) | 49.000 EW |

118.000 EW

Diese Analysewerte sind den am 07.11.1996 durch die Stadtvertretung Güstrow verabschiedeten Beschluß zur Einzelhandelskonzeption entnommen. Basis dafür war ein Einzelhandelsentwicklungsgutachten der Firma GMA⁵ von März 1992, der durch aktuelle Erfassungen der Stadtverwaltung konkretisiert und fortgeschrieben wurde.

Es ergibt sich danach ein Bedarf an Gesamtverkaufsfläche von 75.500 m² für den mittel- bis langfristigen Entwicklungszeitraum.

Dieser wird folgenden Standortkategorien zugeordnet:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| • Innenstadt, Innenstadtrandlagen (inkl. Stahlhof) | 28.750 m ² Verkaufsfläche |
| • Stadtteilzentren (städtebaulich integrierte Lagen
Südstadt, Nordstadt, Weststadt) | 31.900 m ² Verkaufsfläche |
| • PKW-orientierte dezentrale Standortlagen | 14.850 m ² Verkaufsfläche |
| gesamt | 75.500 m² |

In Orientierung an den von der GMA empfohlenen Verkaufsflächenrichtwerten von 54.600 m² Verkaufsfläche (kurzfristig) und 70.600 m² (mittel- bis längerfristig), zeigt sich, daß durch den realen Bestand von 60.123 m² der kurzfristige Richtwert inzwischen erreicht ist. Aufgrund der genehmigten und/oder bereits in Bau befindlichen Vorhaben von 9.359 m² Verkaufsfläche wird der mittel- bis langfristige Richtwert mit 69.481 m² Verkaufsfläche annähernd erreicht.

Durch die vorgesehenen Ergänzungen von insgesamt 6.000 m² Verkaufsfläche („Stahlhof“) wird eine Gesamtverkaufsfläche von 75.500 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Um die mit der Einzelhandelskonzeption verfolgten Zielsetzungen

- Stärkung des Einzelhandels im Zentrum,
- Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilzentren,
- Minimierung der Verkaufsflächen in dezentralen Lage bei gleichzeitigem Ausschluß innenstadtrelevanter Branchen

⁵ GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg

in ihrer Umsetzungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit sicherzustellen ist es erforderlich, die Einzelhandelsentwicklungen an allen Standorten außerhalb der Innenstadt dahingehend zu beschränken, daß die vorgesehenen Einrichtungen

- lediglich der Nahversorgung ihres Einzugsbereiches dienen
- innenstadtrelevante Produkte ausgeschlossen sind und
- die an dem jeweiligen Standort vorgesehenen Einrichtungen in der Addition maximal 699 m² Verkaufsfläche anbieten, wobei die einzelne Einrichtung 400 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Von diesen Beschränkungen ausgenommen ist die Innenstadt, die bevorzugt weitere Einzelhandelseinrichtungen aufnehmen soll und die Südstadt, bei der noch gemessen an den Einwohnerrelationen Entwicklungsspielraum besteht sowie die gesamte Möbelbranche. Diese Orientierung findet ihren Niederschlag im Flächennutzungsplan in der Ausweisung von Flächen für stadtteilbezogene Einkaufszentren:

1. an der Goldberger Straße in der Südstadt
2. an der Rostocker Chaussee in der Nordstadt
3. am Heideweg beidseitig
4. an der Glasewitzer Chaussee im Osten sowie
5. an der Rostocker Chaussee im Norden der Stadt.

Durch die Anlagerung der ersten 3 Standorte an große Wohngebiete gewährleisten sie vorrangig die Versorgung der jeweiligen Stadtteile.

Der Standort 4 sowie der Standort am Gewerbegebiet Heideweg sind vorrangig für solche Branchen wie Baumarkt und Gartencenter ausgewiesen.

Die Standorte 4 und 5 sind PKW-orientiert. Hier wurde der Ausschluß innenstadtrelevanter Branchen in den Bebauungsplänen vorgenommen.

Diese Branchen sind ausschließlich dem Altstadt kern und dem "Stahlhof" vorbehalten, die jedoch aufgrund der Verschiedenartigkeit der Nutzungen nicht als Sondergebiete, sondern als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind.

10 Flächen für den Gemeinbedarf

10.1 Öffentliche Verwaltung

Vor dem Hintergrund der traditionellen zentralen Funktion der Stadt Güstrow, der mit der Ausweisung als Mittelzentrum Rechnung getragen wird, wird in Zukunft die Verwaltungsfunktion eine hohe Bedeutung besitzen.

Mit der Ansiedlung der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege ist generell eine positive Ausgangssituation hinsichtlich der weiteren Entwicklung dieses Bereiches für die Stadt Güstrow vorhanden. Neben den typischen kommunalen und landkreisbezogenen Verwaltungseinrichtungen sind als Entwicklungspotential insbesondere Landesämter sowie Verbände und Institutionen mit überörtlicher Bedeutung zumindest als Außenstellen von Bedeutung.

Die Entwicklung und Standortnachfrage ist von diversen Faktoren abhängig und damit nur mit großer Unsicherheit im Flächennutzungsplan nachzuvollziehen.

Großverwaltungen können nicht in der kleinräumigen Altstadt angesiedelt werden (Folgeflächenbedarf und Verkehrsaufkommen, kleinteilige Nutzungsstruktur und Gestaltung), so daß hierfür der Stahlhof und die gemischten Bauflächen Neue Straße, Speicherstraße für diese Nutzung vorgesehen sind.

Für großflächige öffentliche Verwaltungseinrichtungen besitzen die durch öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbaren Innenstadterweiterungslagen die höchste Standortgunst. Dazu zählen in Güstrow die Speicherstraße, das Areal zwischen Neue und Rostocker Straße, aber auch die Speicher am St.Jürgensweg oder Flächen entlang der Liebnitzstraße/Lange Stege.

Diese Lagen sollen den neuansiedelnden Verwaltungseinrichtungen Entwicklungspotentiale bieten. Sie sind als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Für publikumsorientierte Einrichtungen (z.B. Stadtverwaltung, Landratsamt) werden Standorte innerhalb der historischen Altstadt ausgewiesen.

Zu den großen Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung in Güstrow, die im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht wurden, zählen:

<u>Verwaltung</u>	<u>Standort</u>	
• Stadtverwaltung*	Altstadt	- Baustraße (technisches Rathaus) - Markt (Rathaus) - Domstraße (Bauverwaltung, Stadtentwicklung)
• Kreisverwaltung*	Altstadt	- Am Wall, Klosterhof
• Landesämter		
- Amt für Landwirtschaft	} gemischte	
- Amt Güstrow-Land		} Baufäche
- Landesamt für Umwelt und Natur	}	
- Finanzamt		
- Arbeitsamt	Stahlhof	
- Gericht*	Stahlhof	
	Altstadt	- Franz-Parr-Platz
• Polizeidirektion ⁶	Nordwest	- Schwaaner Str.

Die Stadtverwaltung hat mit der Konzentration ihrer Ämter im technischen Rathaus in der Baustraße günstige Bedingungen für die Bürger geschaffen. Hier befinden sich die wichtigsten Einrichtungen in neu ausgebauten Räumlichkeiten. Das Rathaus dient überwiegend Repräsentationszwecken. In der Domstraße ist die Bauverwaltung und das Stadtentwicklungsamt untergebracht.

Die Kreisverwaltung wird mit dem sanierten Komplex Am Wall, zu welchem auch ein Parkhaus gehören wird, ebenfalls gute Bedingungen für eine bürgernahe Verwaltung erhalten.

Die Standortlage des Arbeitsamtes im Bereich der Südstadt ist speziell hinsichtlich der Erreichbarkeit für die nichtmotorisierte Landkreisbevölkerung kritisch zu beurteilen. Das trifft auch für den derzeitigen Standort des Finanzamtes im Gewerbegebiet Glasewitzer Chaussee zu, das zudem keinem Anschluß an das ÖPNV-Netz hat. Standortlagen im Cityrandbereich und durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen wie im Bereich um den Bahnhof sind für derartige Nutzung prädestiniert. Hier bieten sich die gemischten Bauflächen im Bereich Stahlhof an.

Die Polizeidirektion an der Schwaaner Straße hat keinen Erweiterungsbedarf über ihre bestehenden Flächen hinaus.

10.2 Einrichtungen der Bildung und Kinderbetreuung

Allgemeinbildende Schulen

Die erste Umstrukturierung auf das dreigliedrige Schulsystem entsprechend dem Schulreformgesetz ist in Güstrow abgeschlossen:

Die **Grundschule** ist die gemeinsame Grundstufe des Schulwesens und umfaßt die Klassen 1 - 4. Neben den in der Tabelle aufgeführten Schulen existiert im Waldweg (Nordstadt) eine Freie Schule.

⁶ mit bereits fixiertem Standort übrige: mit möglichem Standort

Die **Hauptschule** ist eine Regelschulart, die sich an die Grundschule als weiterführende allgemeinbildende Schule anschließt. Sie umfaßt die Klassen 5 - 9. Ein zehntes freiwilliges Bildungsjahr kann angeschlossen werden.

Die Klassenstufen 5 und 6 bilden die Orientierungsstufe.

Selbständige Hauptschulen werden in der Stadt Güstrow nicht ausgewiesen.

Die **Realschule** ist eine Regelschulart und umfaßt die Orientierungsstufe 5 und 6 und die Klassen 7 - 10. Die Realschule kann mit einer Hauptschule organisatorisch verbunden werden.

Das **Gymnasium** umfaßt die Orientierungsstufe sowie die Klassen 7 - 12 bzw. 13, führt zur allgemeinen Hochschulreife (Abitur) und vermittelt daneben zusätzliche Voraussetzungen für eine Berufsausbildung außerhalb der Hochschule.

Die Schulen der Stadt Güstrow befinden sich in den verschiedensten Stadtteilen (siehe Tabelle). Nur für die 9 Grundschulen sind Einzugsbereiche aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten (keine Querungen von Hauptstraße, günstige Fußwegverbindungen) festgelegt. Die weiteren 7 Realschulen und 4 Hauptschulen werden von Schülern aus Güstrow besucht, ohne daß hier Einzugsbereiche existieren.

Im Stadtgebiet gibt es außerdem noch 3 Gymnasien, die sich in Rechtsträgerschaft des Landkreises befinden.

Bestand allgemeinbildender Schulen (nach Schulentwicklungsplan 7/96)

I Ist : 1996/97
 P Planung : 2001/02

Stadtteil	Schulen der Stadt Güstrow	Anzahl Schüler im Ø	Klassen	Baualter	Sporthalle	Sportplatz
Stadtmitte	1. Grundschule "G.F. Kersting" Domplatz 14	I : 150 P: 150	8 8	1527, Erweiterung um 1900	Mitnutzung J.-Brinckman-Gymnasium	Gleviner Platz, 5400 m ²
	1. Verbundene Haupt- und Realschule mit Grundschule „J.W.v. Goethe“ Heiligengeisthof 4	I : 313 P: 269	17 15	1887/ 1969	175 m ²	
Nordstadt	2. Grundschule "Fritz Reuter" Wendenstr. 14	I : 396 + 8 P: 200	19 13	1938/ 1965	224 m ²	
	3. Verbundene Haupt- und Realschule mit Grundschule „Th. Müntzer“ Wendenstr. 13	I : 680m P: 548	32 24	1980	Neubau 1996	ab 1998 Beginn Neubau Sprung-Laufanlage Kleinsportfeld
Oststadt	4. Realschule mit Grundschule Bistede 5	I : 482 P: 269	22 15	1963	648 m ²	vorhanden
Südstadt	5. Verbundene Haupt- und Realschule mit Grundschule W. Seelenbinder Straße 1	I : 436 P: 284	24 17	1979	970 m ² , gemeinsame Nutzung	gemeinsame Nutzung
	6. Realschule, mit Grundschule W. Seelenbinder Straße 2	I : 465 P: 257	25 14	1979		neue Gestaltung Beginn 1996
Weststadt	2. Realschule mit Grundschule „R. Wossidlo“ Hafenstr. 13	I : 558 P: 296	26 17	1928	231 m ² ; Mitnutzung R.-Harbig-Sporthalle	Kleinsportanlage an der Schule (350 m ²), Mitnutzung "Jahnstadion"
	7. Verbundene Haupt- und Realschule mit Grundschule Hamburger Str. 17	I : 473 P: 321	24 18	1983	648 m ² , Mitnutzung durch Berufsschule	5200 m ²

Noch in den nächsten 2 - 3 Jahren werden die geburtenstarken Jahrgänge der 80er Jahre eingeschult. Danach ist ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen. Auf welches Niveau

dieser Prozeß sich einpegeln wird, ist z.Zt. schwer vorauszusagen, da die Geburtenquote unter der der westlichen Länder liegt.

Über die Stadt verteilt sieht dieser Prozeß sehr differenziert aus.

Einer relativ konstanten Entwicklung in der Altstadt, Ost- und Weststadt steht ein stärkerer Rückgang an Schülern in der Südstadt und eine Schülerzunahme in der Nordstadt gegenüber. Dies ist eine Entwicklung, die sich ausgehend von diesem Jahr dann über einen Zeitraum von 10 - 12 Jahren durch alle Schuljahrgänge und Schulen zieht.

So sieht der Schulentwicklungsplan der Stadt beginnend mit dem Schuljahr 1997/98 bzw. 1998/99 in der 1. und 3. Realschule schon keine 1. Grundschulklassen mehr vor. Diese Tendenz wird sich dann in den Folgejahren fortsetzen, so daß ab 2001 nur noch 7 Grundschulen existieren werden. Die Schulstandorte insgesamt sollen jedoch erhalten bleiben. Auch wenn langfristig an eine Zusammenlegung der 5. und 6. Realschule gedacht wird, soll die Einrichtung dann für andere Bildungs- und Kinderbetreuungszwecke genutzt werden.

Freiwerdende Räume werden dazu dienen, die in den letzten Jahren durch den Kinderanstieg umfunktionierte Fachräume zurückzugewinnen und provisorisch geschaffene Unterrichtsräume, z.B. in Flurbereichen, zurückzubauen.

Kinderhort

Die Ganztagsbetreuung der Kinder der Grundschule wird durch Horte gewährleistet.

Die Betreuung erfolgt in der Regel nicht in eigenen Gebäuden, sondern in Kindertagesstätten oder in Schulgebäuden, wobei der Schwerpunkt sich zu den Kindertagesstätten hin verlagern wird; der Bedarf wird gedeckt. Die Anteile der Schüler, die die Hortbetreuung nutzten, betragen:

1994 - 48,3 %
 1995 - 54,3 %
 1996 - 57,9 %

Reine Horteinrichtungen	Plätze	Träger
1. Hort Mitte	144	Stadt
2. Hort Mitte	102	Stadt
3. Südstadthort	65	Stadt
4. Südstadthort	60	Stadt
5. Hamburger Straße, Weststadthort	42	Stadt
6. Nordstadthort	255	Stadt

Die Zahlen der weiteren Hortbetreuungseinrichtungen sind dem Komplex Kindertagesstätten zu entnehmen.

Im Stadtgebiet von Güstrow sind drei Gymnasien für Schüler aus den Einzugsbereichen

- Stadt Güstrow
 - Amt Güstrow-Land
 - Amt Krakow am See
 - Amt Steintanz-Warnowtal (teilweise)
 - Amt Lalendorf
- vorhanden.

Alle Einrichtungen sind als allgemeiner Zweig mit Schulklassen ab 5. Schuljahr bis 12. Schuljahr (perspektivisch 13. Schuljahr) ausgestaltet. Die angegebenen perspektivischen

Schülerzahlen berücksichtigen den Geburtenrückgang der nächsten Jahre. Die Gymnasien sollen langfristig an den Standorten erhalten bleiben mit entsprechend verbesserten Bedingungen für den Lehrbetrieb.

1. Brinckman-Gymnasium, Domplatz und Goetheplatz

Beide Gebäude (Goetheplatz - Baujahr 1869; Domplatz 1903) befinden sich unmittelbar im Zentrum und prägen mit den unter Denkmalschutz stehenden Bauten das Stadtbild. Sie werden z.T. bereits saniert bzw. werden laufend Sanierungsmaßnahmen (Schwamm) vorgenommen.

Der Schulbetrieb erfolgt z.Zt. dreizügig mit ca. 600 Schülern. In der Perspektive (ca. 2005) soll zweizügig unterrichtet werden.

Für den Sportunterricht stehen zwei Turnhallen mit insgesamt 944 m² zur Verfügung. Als Sportplatz existiert eine Behelfssportfläche, die nicht ausreichend ist.

Aufgrund der Besonderheit der Lage der Schule am Rand des historischen Stadtkerns gibt es wenige Möglichkeiten eine normgerechte Fläche zu erhalten, ohne in Konflikt mit Denkmalpflege und Naturschutz zu kommen. Eine direkt zugeordnete Sportanlage wird nicht ausgewiesen. Um den Schulsport dennoch abzusichern, wurde eine Fläche SO 'Erholung und Sport' in unmittelbarer Nähe ausgewiesen.

2. Gymnasium am Distelberg

Baujahr des Gebäudes 1990 mit Turnhalle 450 m² und Kleinsportfläche (60 m-Bahn, Kugelstoß und Sprunganlage)

Die Schule ist z.Zt. für dreizügigen Schulbetrieb mit ca. 600 Schülern ausgerichtet. In der Perspektive ab 2002 ist sie schrittweise in zweizügig mit max. 400 Schülern umzuwandeln.

3. Barlach-Gymnasium Südstadt

Das Gebäude ist 1971 erbaut worden und z.Zt. stark sanierungsbedürftig. Die Räumlichkeiten sind für ein Gymnasium ungeeignet.

Zum Komplex gehört eine sanierte Turnhalle mit 500 m² und eine Kleinsportanlage.

Die Schule ist z.Zt. dreizügig mit ca. 600 Schülern und soll ebenfalls (ca. 2005) auf zweizügig verändert werden (max. 400 Schüler).

Sonderschulen

In Güstrow gibt es 4 Sonderschulen für schulpflichtige Kinder mit körperlichen und geistigen Behinderungen bzw. Lernschwächen.

Die Kinder kommen aus den Bereichen, die bereits unter Punkt Gymnasium aufgeführt sind.

	Standort	Schüler	Turnraum	Sportplatz
1	Allgemeine Förderschule Comenius-Schule, Neue Straße Baujahr: 1897	ca. 200	Neukrugerstr. 13 180 m ²	St. Jürgensweg

2	Allgemeine Förderschule Pestalozzi-Schule, Tolstoi-Weg Sanierung 1995 abgeschlossen	ca. 200	gemeinsame Nutzung mit Barlach- Gymnasium	gemeinsame Nutzung mit Gymnasium
3	Schule zur individuellen Lebens- bewältigung „Anne Frank“ A.-Bebel-Straße, Baujahr: 1980 (ehem. Kindertagesstätte - muß umgebaut werden)	ca. 70	Gymnastikraum	gemeinsame Nutzung mit Real- schule
4	Schule für Gehörlose Plauer Chaussee Baujahr: 1952	ca. 1.300	200 m ²	am Standort 2.900 m ²

Der Einzugsbereich der Schule für Gehörlose umfaßt das Land Mecklenburg-Vorpommern. Gegenwärtig kann der Gymnasialabschluß hier nicht erworben werden - nur in Hamburg oder Werder (Brandenburg).

Der Versorgungsgrad wird für Güstrow als ausreichend eingeschätzt. Die Schule wird in Trägerschaft des Landes übergehen.

Musikschule

Die Musikschule befindet sich in der Speicherstraße 5. Träger ist der Landkreis Güstrow. Es werden ca. 750 Schüler unterrichtet. Eine musikalische Früherziehung für ca. 250 Kinder findet in den Kindertagesstätten statt.

Das Schulgebäude ist saniert worden.

Berufsbildende Schulen

1. Berufliche Schulen

- **WHIS** (Berufsschule für Wirtschaft, Handwerk, Industrie/Sozialpädagogik) - Rechts-träger Landkreis Güstrow

Standort: Hamburger Straße und Ullrichplatz mit Internat

Baujahr: 1975

Schüler: ca. 2.400, wird auch langfristig bleiben.

Die Bereinigung der Standorte Bützow und Weitendorf erfolgt mit dem Erweiterungsbau im Bereich Hamburger Straße, hinter dem vorhandenen Gebäude.

Der Sportplatz wird als ausreichend eingeschätzt. Die Schule nutzt die Turnhalle der 7. Realschule, eine Halle in der Rostocker Chaussee oder in der Speicherstraße.

- **Berufliche Schule Bockhorst**
Schule des Landkreises Güstrow für Wirtschaft und Verwaltung sowie Fach-gymnasium für technische Bereichen und Wirtschaft, mit Internat

Schüler: ca. 800, steigend

Einzugsbereich ist der Landkreis Güstrow.

In einem Teil der Räumlichkeiten ist die Schule des Landwirtschaftsministeriums M-V - Landesfachschule für Landwirte - eingemietet.

- **Forstschule Kluess**,
ca. 20 - 40 Schüler;
untersteht als Berufliche Schule dem Landwirtschaftsministerium M-V
- **Volkshochschule** J.-Brinckmann-Straße,
Rechtsträger Landkreis Güstrow
- **Bildungs- und BeratungsGmbH (BUB)**
Schule für den technischen und kaufmännischen Bereich mit einem privaten Träger mit ca. 140 Schülern, wovon 30 im Existenzgründerzentrum Glasewitzer Chaussee untergebracht sind.

2. Fachhochschulen

Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege

Standort: Goldberger Chaussee (ehemalige Pädagogische Hochschule)

Neben der Verwaltungsfachschule ist auch das Landesinstitut für Schule und Aus-bildung (LISA) angesiedelt.

Die Einordnung **weiterer Bildungseinrichtungen** ist anzustreben; z.B.

- artverwandte bzw. ergänzende Ausbildung zur vorhandenen Fachhochschule (z.B. Rechtspflege)
- private Schulungsbereiche (Vereine, Sparkassen, Versicherungen)
- Einrichtungen der beruflichen Weiterqualifizierung im Zusammenhang mit dem Arbeitsamt

Als mögliche Standorte bieten sich an:

- Goldberger Straße
- Speicherstraße
- Neue Straße/Rostocker Straße
- Stahlhof.

Kindertagesstätten

In Güstrow bestanden zu Zeiten der DDR ca. 3000 Plätze in 20 Kinderkrippen und 18 Kindergärten. Das war auf Grund der hohen Beschäftigungsrate der Frauen erforderlich, so daß ca. 90 % der Kinder dieser Altersklasse eine Kindereinrichtung besuchten. Dieser Bestand ist auf etwa zwei Drittel zurückgegangen durch den veränderten Bedarf.

Gleichzeitig fand eine Umstrukturierung statt, so daß Kinder von 1 - 6 Jahren in einer gemeinsamen Einrichtung betreut werden und sehr kleine Stätten (teilweise Rückforderungen) und Gebäude mit schlechtem baulichen Bestand geschlossen werden konnten. Einrichtungen, die Betrieben und Bildungsstätten zugeordnet waren, haben ihre Betreuungsaufgabe beendet.

Gegenwärtig bestehen in 16 Einrichtungen ca. 1.100 Plätze für die Hortbetreuung und in 14 Einrichtungen ca. 1.600 Plätze für die Unterbringung der Kinder im Alter von 0 - 6 Jahren.

Vorhandene Räume, die von Kindern genutzt werden (Turnraum, Schlafräum) und über die räumliche Mindestausstattung hinausgehen, sollen beibehalten werden. Bei Kapazitätsreduzierung sind Gemeinschafts- und Mehrzweckräume anzustreben.

Damit kann jedes Kind, deren Eltern es wünschen, in eine Einrichtung aufgenommen werden. Gegenwärtig können alle Kinder (1.617 - Stand 1996) in dieser Altersstufe betreut werden. Diese Größenordnung wird wahrscheinlich in den nächsten 3 Jahren beibehalten werden, dann wird sich das Sinken der Geburtenrate auswirken.

Die noch weiter fortschreitende Arbeitslosigkeit betrifft vor allem Frauen. Tritt eine Gewerbeansiedlung in frauenspezifischen Berufen nicht ein, so muß von einem weiteren Absinken des Bedarfs an Kindertagesplätzen ausgegangen werden.

Gewährleistet bleiben muß jedoch eine bedarfsgerechte flächendeckende Versorgung über das gesamte Stadtgebiet.

Übersicht über die Kindertagesstätten

Einrichtung	Anzahl der Kinder September 1996	Träger	Hortplätze
Stadtmitte			
1 Franz-Parr-Platz	59	Volkssolidarität (VS)	17
Nordstadt			
2 Distelberg	87	Arbeitersamariterbund (ASB)	55
3 Dachssteig 19	51	VS	32
Oststadt			
4 Lindengarten I	44	Stadt	11
5 Bölkower Straße 7	58	ASB	32
Südstadt			
6 Weinbergstraße	45	VS	50
7 Platz der Freundschaft	60	AWO	61
8 A.-Bebel-Straße	53	Lebenshilfe e.V. integrative Einrichtung	-
9 Fr.-Engels-Straße	90	DRK	100

10 Südstadt	28	evang. KG e.V.	-
Weststadt			
11 Hafenstraße	65	DRK	-
12 Flotowstraße	33	DRK	11
13 Tivolistraße	54	VS	-
14 Bärstammweg	72	DRK	60

10.3 Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens

Medizinische Betreuung

Güstrow verfügt über ein **Krankenhaus** (Träger: Kreis) mit 411 Betten. Dieses Krankenhaus versorgt einen Bereich von ca. 130.000 Einwohnern, Kreisgebiet Güstrow mit Teilen von Bützow und Teterow.

Entsprechend dem Krankenhausplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern soll ein Neubau mit einer Kapazität von 589 Betten als ein Schwerpunkt - Krankenhaus entstehen (siehe Punkt 9.).

Untersuchungen haben einen Standort im Norden als günstig ausgewiesen. Dieses Gebäude ist bereits im Bau. Die Fläche ist als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Die **ärztliche Grundversorgung** wird über niedergelassene Ärzte gewährleistet, die im gesamten Stadtgebiet vertreten sind. Für die Versorgung der Nordstadt ist ein Ärztehaus im Wohngebiet Distelberg vorhanden. Außerdem existieren Ärztehäuser in der Südstadt und Altstadt.

Drei **Sozialstationen** betreuen die Bürger der Stadt Güstrow und teilweise des Kreisgebietes, da mit einer Sozialstation für ca. 15.000 Einwohner gerechnet wird:

- Mitte, Grüner Winkel 37 Träger: Diakonie
- Nord, Eschenwinkel 9 Träger: Deutsches Rotes Kreuz
- Süd, Ringstraße 102 Träger: Volkssolidarität

Die **sozialen Dienste** werden über die Wohlfahrtsverbände abgesichert. Diese Verbände sind ebenfalls bemüht, Jugendhilfestationen, die sozial benachteiligte Familien vor Ort betreuen, aufzubauen.

In Güstrow existiert zwei **Obdachlosenheime** (Träger: Volkssolidarität), die eine Kapazität von 38 Plätzen haben. Ein Ansteigen der Obdachlosenzahlen wird in den nächsten Jahren erwartet, wobei insbesondere die Unterbringung von Familien eine große Bedeutung erhält und abgesichert werden muß. Ein Haus für 8 Familien existiert bereits.

Ein **Frauenhaus** gibt es ebenfalls in Güstrow.

Das **Kinderheim** an der Goldberger Straße ist aus technischer und pädagogischer Sicht auf Dauer ungeeignet für diese Funktion. Ein neuer Standort kann in den ausgewiesenen Wohnbau- oder Gemeinbedarfssflächen integriert werden.

Das Gebäude sollte durch eine Gemeinbedarfseinrichtung nachgenutzt werden.

Der **Internationale Bund für Sozialarbeit**, Jugendsozialwerk e.V. hat seinen Sitz in der Wallensteinstraße.

Einrichtungen zur Eingliederung behinderter Menschen

Einrichtung	Plätze
<u>betreutes Wohnen</u>	
- Domplatz 2	z.Zt. 14, später 24
- Niklotstraße 56	26
- 3 Wohngemeinschaften in 5-Raum-Wohnungen in der Südstadt	15
<u>Werkstätten-GmbH</u>	
- Werkstatt für Behinderte Gertrudenstraße/Schondorfstraße 3	45

Eine geschützte Werkstatt mit 206 Plätzen existiert an der Glasewitzer Chaussee.

Das Angebot für betreutes Wohnen sollte erweitert werden, da auch Pflegeplätze nicht zwingender Weise von Behinderten belegt werden müssen, wie es derzeit noch der Fall ist. Der Bedarf durch die geschützte Werkstatt steigt und Anträge auf Bereitstellung von behindertengerechtem Wohnraum liegen ebenfalls vor.

Wohnungen für Behinderte sind in allen Wohngebieten in verstärktem Maße zu schaffen. Neue Wohnformen zur Integration sind zu finden. Zur Zeit existieren zwei behindertengerechte Wohnungen im Bärstammweg. Geplant sind in der Kessiner Straße 7 - 9 behindertengerechte Wohnungen.

Einrichtungen der Altenhilfe

	Standort	Träger	Pflege-Plätze
1	Seniorenpflegeheim Magdalenenluster Weg 7	Arbeiterwohlfahrt e.V.	160 z.Zt. im Umbau; in Zukunft ab August 1998
2	Pflegeheim Schnoienstraße 20 a	Diakonie	54
3	Domaltersheim Kastanienstraße 6/7	Diakonie	24
4	Feierabendhaus Burgstraße 15 - 17	Landeskirchliches Diakonisches Werk Mecklenburg-Vorp.	24
5	„Haus Abendfrieden“ Schloßstraße 6		30
			292

Somit stehen gegenwärtig 292 Pflegeheimplätze zur Verfügung.

Der Richtwert in den Altbundesländern geht von 6 - 12 % der über 65-jährigen (ca. 5.800, 1996 in Güstrow) bzw. 0,6 - 1,2 % der Gesamtbevölkerung aus. Demzufolge benötigt Güstrow ca. 250 - 700 bzw. 200 - 400 Plätze. Der Richtwert für Mecklenburg-Vorpommern ist niedriger gesetzt: 3 - 4 Plätze pro 100 Bürger der über 65-jährigen, daraus folgt ein Bedarf von 174 - 232 Plätzen.⁷

Hinzu gezählt werden muß der Bedarf durch die Versorgung des Umlandes.

⁷ Entwurf, Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg, Rostock

Die Diakonie ist bestrebt, in der Altstadt ca. 120 Pflege- und Altenheimplätze zu schaffen.

Mit den vorhandenen Einrichtungen wird dem Richtwert entsprochen. Gleichzeitig wird die häusliche Pflege weiterentwickelt. Zur Erhaltung der Selbständigkeit älterer, pflegebedürftiger Menschen sind schrittweise Einrichtungen der Tages- und Kurzzeitpflege als dezentrales wohngebietesnahes Angebot zu schaffen.

Wohnraum für ältere Bürger

Magdalenenluster Weg 6	127 Plätze
Distelberg	100 Plätze
Schnoienstraße 11/12	5 - 20 Plätze
Bützower Straße 31	14 Plätze
Niklotstraße 9	46 Plätze
Getrudestraße	

Damit stehen ca. 300 Plätze zur Verfügung. Die Wohnfläche ist jedoch gegenüber dem Standard der alten Bundesländer geringer (genaue Angaben können auf Grund fehlender Brutto- und Geschoßflächenzahl nicht gemacht werden). Die Sanierung und Umstrukturierung der vorhandenen Einrichtungen wird eine Verringerung der Plätze bringen. Wohnungen für ältere Bürger sind in stärkerem Maße in den einzelnen Wohngebieten bereitzustellen, z.B. in der Altstadt (auch in Verbindung mit den Maßnahmen der Diakonie). Neue Wohnformen, vor allem zur besseren Integration älterer Menschen müssen geschaffen werden.

10.4 Kultureinrichtungen

Güstrow ist durch seinen historischen Altstadt kern, durch das Renaissance-Schloß und durch die Barlach-Gedenkstätten über die Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns hinaus bekannt. Das sind wesentliche Gesichtspunkte für die Entwicklung des Kulturangebots für die einheimische Bevölkerung, aber auch für die Touristen.

Gegenwärtig bestehen folgende Kultureinrichtungen:

I **Museen und Gedenkstätten:**

1. Ernst-Barlach Stiftung, Atelierhaus Am Heidberg und Gertrudenskapelle mit Friedhof
2. Staatliches Museum Schwerin, Kunstsammlungen, Schlösser und Gärten
Renaissanceschloß Güstrow mit Parkanlage,
das Nutzungskonzept wird überarbeitet, es soll einem breiteren Kulturangebot als bisher dienen; 1991 ca. 54.000 Besucher
3. Museum der Stadt Güstrow,
4. Wollhalle der Stadt Güstrow, Sommergalerie April/Oktober Ausstellung

II **Ernst-Barlach-Theater**, Franz-Parr-Platz

Rechtsträger Landkreis Güstrow

Verwaltung, Domstraße

Einzugsbereich Kreis Güstrow und angrenzende Kreise sowie Touristen und Urlauber,

365 Plätze, 1991 ca. 23.000 Besucher,

kein eigenes Ensemble

Problem für Kulissen; Gebäude sanierungsbedürftig

III **Bibliothek**

der Stadt Güstrow „Uwe Johnson“
 ab 9/97 Am Wall 2
 ca. 500 m² (alle Sparten)
 OG - Museum historische Bibliothek

IV **Archiv**; Rathaus
 Räumlichkeiten sind erweiterungsbedürftig

V **Kino**, Eisenbahnstraße
 privater Betreiber: Umbau mit drei separaten Einrichtungen soll vorgenommen werden

VI **Jugendhäuser/Jugendclubs**

- Jugendhaus Rostocker Straße 30	Träger: Stadt
- Jugendclub "Phönix", Am Wall 6	Träger: Diakonie
- Jugendclub „AST“ Armensünderturn	Träger: Diakonie
- Kinderjugendkunsthause, Schwarzer Weg	Träger: e.V. (Förderverein)

Der Bedarf an Treffpunkten für die Jugend wird durch diese Einrichtungen bei weitem nicht gedeckt. Das Bestreben der einzelnen Wohlfahrtsverbände besteht, weitere Jugendclubs aufzubauen.

Daneben existieren mehrere kommerzielle Discotheken und Clubs, die sich ebenfalls qualitativ erweitern.

Der Komplex in Schabernack ist als Jugendbildungsstätte (Landesjugendring) geplant. Eine Nutzung als Jugendherberge = Bestand.

VII **sonstige Einrichtungen**
 Auf Grund des großen Denkmalbestandes in der Altstadt werden sich hier Kultureinrichtungen wie Konzert- und Musiksäle, Galerien, Klub- und Vereinsräume vorrangig entwickeln.
 Bürgerhaus, Am Sonnenplatz - Saal + Vereinsräume, Gaststätte
 - Vereinsbegegnungsstätte

10.5 Freizeitanlagen

1. Freibäder

- Freibad am Filter
 Es soll mittelfristig aufgegeben werden. Als neuer Standort sind die Güstrower Thermen vorgesehen.
- Freibad an der Bölkower Chaussee (Inselsee)
 ca. 3 ha, Sanierung der Anlage

2. **Tennisanlage** Hansenstraße
 Träger: Bundespost, 2 Plätze, 187 m²

Entwicklungsbereiche für Tennis befinden sich südlich der Bahn/Speicherstraße (SO-Gebiet Messe, SO - Sport- und Freizeitzentrum)

Ziel der Planung, im Bereich zwischen Speicherstraße und Bützow-Güstrow-Kanal sind Sporthallen und Freiplätze für verschiedene Ballsportarten, wie z.B. Tennis, Squash, Badminton, Kegeln, Bowling oder Hand- bzw. Basketball zu errichten. Zur unmittelbaren Unterbringung von Gastmannschaften oder Sportgästen ist der Bau eines Sporthotels mit ca. 80 Betten mit der zugehörigen Infrastruktur wie Gastronomiebereich und Fitness-

einrichtungen vorgesehen. Im Bereich der Freiflächen sind Sportplätze für Tennis, Handball, Fußball, Basketball geplant.

3. **Speedway - Stadion**

3 ha mit 4 Bahnen

Mit weniger als 18 Großveranstaltungen pro Jahr ist die Anlage nach der 18. BImSch-VO als eine Anlage mit sogenannten „seltene[n] Ereignissen“ zu betrachten, die dort auftretenden Lärmimmissionen werden als zumutbar eingestuft, so daß das Stadion keine Nutzungseinschränkungen für angrenzende Nutzungen darstellt. Die Unterbringung der Besucherstellplätze bei Großveranstaltungen ist derzeit nicht befriedigen geklärt, eine Lösung ließe sich möglicherweise in Verbindung mit dem geplanten Campingplatz finden.

Die Stellplatzproblematik der Speedwaygroßveranstaltungen wird im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung gelöst, eine befriedigende Lösung ließe sich möglicherweise in Verbindung mit dem geplanten Campingplatz finden.

4. **Schützenverein, Schießplatz am Sonnenplatz**

Die vom Verein genutzte Schießplatzanlage genießt Bestandsschutz, führt aber aufgrund der Immissionen zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung. Als Alternativstandort bietet sich die ehemals militärisch genutzte Anlage in Bockhorst an. Hierzu läuft derzeit ein BImSch-Verfahren. Erst nach abschließender Klärung kann die Anlage durch Fortschreibung des FNP übernommen werden, so daß zur Zeit keine Fläche für den Schießsport dargestellt ist.

5. **Kegelsportanlagen** in R.-Harbig-Halle und Tivoli sollten bestehen und ausgebaut werden sowie andere im EKZ Südstadt erweitert werden.

6. **Reitsportverein**

Turnierplatz, Erweiterung mit Stallanlage und Reithalle am Sonnenplatz
Es wird ein Reitwegekonzept für den Ausritt in die Wiesenflächen entwickelt.

7. **Segelflugplatz**, Aeroclub e.V. Hans Grade

An der Glasewitzer Chaussee besteht ein Sonderlandeplatz. Er ist zugelassen für Motorflug bis 2,5 Tonnen (übliche 4-sitzige Flugzeuge), Segelflug, Fallschirmsprung und Hubschrauber. Dieser Flugplatz ist entsprechend der Anordnung über Baubeschränkungsgebiete (GBI. der DDR, Sonderdruck Nr. 699 vom 30. 4. 1971) dem Bereich B zugeordnet.

Der Anflugsektor ist auf Grund der Start- und Landebahn von 1.200 m Länge in Ost-West-Richtung bei einer Breite von 300 m eingetragen. In dem angrenzenden Bereich bestehen Baubeschränkungen.

Durch den geplanten Standort des Krankenhauses wurde die Start- und Landebahn um 15 °gedreht.

Der Flugplatz nutzte den südlichen Teil des ehemaligen Schießplatzes der GSSD. Durch die Drehung und den Ausbau der Landebahn wird eine Fläche in Anspruch genommen, wo der Verdacht auf Altlasten besteht.

8. **Wassersportanlagen** befinden sich am Insensee, Fischerweg,

Postsportverein
Sportverein Einheit
Seglerverein e.V.
Segler "Wassersportverein Güstrow 1990"

Kanuverein e.V.

Die Möglichkeiten der Entwicklung des Wassersports müssen im Zusammenhang mit dem Gewässer- und Naturschutz gesehen werden. Wassersport mit Motorbooten ist unzulässig. Die zugelassenen Klassen und Anzahl der Segelboote unterliegt Beschränkungen.

10.6 Feuerwehr

In Güstrow besteht eine Freiwillige Feuerwehr als Schwerpunkt - Feuerwehr.

Die Feuerwehr hat gegenwärtig Standorte an der Prahmstraße (Kreisleitstelle) und am Langendammschen Weg (Gerätehaus).

Aufgrund der bestehenden Stadtstruktur (Bahntrasse, Verkehrsverbindungen) sowie der Entwicklung von Bauflächen, vorrangig in den nordöstlichen Bereich hinein, wird neben der Prahmstraße als Ersatzstandort für ein Gerätehaus das Gebiet westlich Rostocker Chaussee/südlich Wolfskrögen ausgewiesen. Hinzu kommt die Verteilung der freiwilligen Einsatzkräfte (ca. 50 Aktive) im Stadtgebiet, die entsprechend der bestehenden Feuerwehr-Standorte erfolgte.

10.7 Kirchen

Im Stadtgebiet von Güstrow sind folgende Kirchen/Kirchenverwaltungen vorhanden:

- Evangelisch-Lutherische Kirche Mecklenburg, Kirchenkreis Güstrow,
- Römisch-Katholische Kirche, Grüne Straße,
- Neuapostolische Kirche, Schwaaner Straße,
- Sieben-Tags-Adventisten, Pferdemarkt,
- Religionsgemeinschaft Zeugen Jehova's, Koppelweg,
- Baptistengemeinde.

11 Freiflächen

11.1 Sportanlagen

Den Bildungseinrichtungen der Stadt sind Sport- und Turnhallen sowie Sportplätze zugeordnet, die im Pkt. 10.2 aufgelistet sind. Diese stehen auch der Öffentlichkeit für Vereine und Verbände zur Verfügung.

Darüber hinaus wird auch die Rudolf-Harbig-Sporthalle in der Speicherstraße 8, gebaut 1934, mit 2.570 m², für den Schulsport genutzt. Diese Halle wird künftig stärker für den Vereinssport/Messen und Ausstellungen gebunden.

Zusätzlich bestehen Sporthallen auf dem Gelände des Landessportbundes (Dachverband der eingetragenen Vereine in Mecklenburg-Vorpommern), die für Trainingslager, Vereine und Öffentlichkeit gedacht sind.

Als größte Sportplätze der Stadt stehen folgende Anlagen den Einwohnern sowie auch für die Mitnutzung der Schulen zur Verfügung:

Sportplätze

- Jahnstadion in der Speicherstraße (22.400 m² - Mitnutzung 2. Realschule)
- Fachhochschule in der Goldberger Straße (9.300 m²)
- Borwinseck - Verbindungschausee (37.000 m²)
- Niklotstadion - Glasewitzer Chaussee (30.000 m²)

11.2 Öffentliche Grün- und Freiflächen⁸

Die einzelnen Stadtgebiete sind mit öffentlichen Grün- und Freiflächen sehr unterschiedlich versorgt. In der kleinteiligen Altstadt steht vorwiegend der Grüngürtel mit den historischen Wallanlagen, der Pfaffenteich, die Wiesenflächen des Ellerbruches und der Rosengarten als Freiflächen zur Verfügung.

Unterversorgt sind die Schweriner Vorstadt, die Weststadt und die Schwaaner- und Rostocker Vorstadt, wo nur kleinere städtisch geprägte Plätze als wohnungsnahes Grün vorhanden sind. Daher ist bei geplanten Verdichtungen von Wohngebieten die Ausweisung von Grün- und Freiflächen, insbesondere Spielfläche, erforderlich. Die Schaffung von Grünzügen, z.B. entlang der Nebel, zur Erschließung der angrenzenden Naturräume wirkt sich hier sehr positiv aus.

Während in Gebieten, wie Dettmannsdorf oder Goldberger Viertel mit Einzel- und Reihenhäusern, die großen privaten Gartenbereiche kompensatorisch wirken, müssen in den Bereichen Südstadt und Distelberg neue öffentliche Grün- und Freiflächen ausgewiesen werden.

In der Südstadt wird durch die laufende Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme insbesondere die qualitative Aufwertung vorhandener öffentlicher Grünflächen oder die Neugestaltung von Innenhöfen das Angebot verbessern.

Als größere wohnungsnahen Grünanlagen sind hier zu nennen:

⁸ aus: Entwurf, Landschaftsplan, März 1994

- die Umgestaltung der Freifläche DSF vor dem Altenwohnheim zum „Feierabendpark „ (13.800 m²).
- die Schaffung eines „Stadtparkes an der DSF“ (17.600 m²) durch Neuordnung der Schulfreifläche,
- der bereits neugestaltete Grünzug Magdalenenluster Weg/Cl.-Zetkin-Straße und die Erweiterung des Grünzuges Magdalenenluster Weg in die Südstadt (gesamt = 16.000 m²)
- die bereits geschaffene Spiellandschaft mit Anbindung zum Insee (13.000 m²).

Aber auch die Neugestaltung des Zentrumsbereiches mit dem attraktiv gestalteten Boulevard stehen als wohnungsnahe Freiflächen zur Verfügung.

Im Bereich Distelberg wird die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen durch die großzügige Ausweisung von Grünbereichen in den angrenzend geplanten Wohngebieten Distelberg und Hengstkoppelweg und der Ausweisung von Grünzügen in den Landschaftsraum wesentlich verbessert.

Für das Stadtgebiet Güstrow wirkt sich die gute Versorgung mit Kleingartenanlagen und die unmittelbare Erreichbarkeit des Landschaftsraumes für die Naherholung sehr positiv aus.

11.3 Öffentliche Spielplätze

Der Bedarf an Spielplatzflächen ergibt sich aus der stadtplanerisch relevanten Bruttofläche je Einwohner und beträgt für alle Altersgruppen 0,75 m²/EW.⁹

Während für Kinder bis 6 Jahre die unmittelbare Zuordnung der Spielflächen zur Wohnung bzw. zum Hauseingang (in Sicht- und Rufweite) erforderlich wird, ist für die Altersgruppe 6 - 12 Jahre ein maximaler Einzugsradius von 500 m und für die Altersgruppe 12 - 18 Jahre von maximal 750 m einzuhalten.

In der Bestandsanalyse wurden folgende Spielplätze berücksichtigt:

Spielplatzbestand Januar 1997

Nr.	Ort	Größe
1	Rosengarten	450 m ²
2	Spaldingsplatz	1.584 m ²
3	Am Brink	1.100 m ²
4	Suckower Platz	846 m ²
5	An der Straße des DSF	1.200 m ²
6	Distelweg	851 m ²
7	Bölkower Weg	1.680 m ²
8	Sonnenplatz	250 m ²
9	Hagemeister Straße	1.953 m ²
10	Mühlenweg + Bolzplatz	725 m ² 750 m ²
11	Kluess	1.100 m ²
12	Klevenowstraße/Elisabethstraße	874 m ²
13	Neue Straße	480 m ²
14	Distelberg-Gymnasium	450 m ²
15	Gleviner Mauer	1.855 m ²
16	Suckow-Wiesenweg	3.000 m ²
17	Insee-Badestelle	1.200 m ²

⁹ Empfehlungen der ständigen Konferenz beim deutschen Städtetag, 1973

18	Gleviner Platz	2.900 m ²
19	Hamburger Straße	2.120 m ²
20	Haselstraße	3.500 m ²
21	Lange Stege 49	
22	Magdalenenluster Weg	400 m ²
23	Schulhof 5./6. Realschule	4.180 m ²
24	Spiellandschaft Südstadt	12.400 m ²
25	AWO-Familienzentrum	2.520 m ²
26	Grünzug Magdalenenluster Weg/ Clara-Zetkin-Straße	1.865 m ²
27	Lüssower Fenster	3.500 m ²
28	Bützower Straße	500 m ²

Diese Spielplätze sollen flächenmäßig im Bestand erhalten bleiben und durch regelmäßige Erneuerung der Ausstattung um- bzw. neugestaltet werden.

Ausgehend von der Bestandsanalyse sind speziell im Bereich der Altstadt und der Rostocker Vorstadt starke Defizite an Spielplätzen vorhanden sowie in den Plattensiedlungen Distelberg und Südstadt. Innerhalb der Altstadt ist durch die mittelalterliche Bebauungsstruktur die Neuanlage von Spielplätzen nicht denkbar, hier müssen vor allem in den Innenhöfen für Kleinkinder Spielmöglichkeiten angeboten werden. Am Altstadtring wird der Spielplatz Gleviner Mauer perspektivisch erweitert und der Rosengarten weiter als Spielplatz ausgebaut.

Zusätzlich ist am Nachtigallenberg die Neuanlage eines Spielplatzes konzipiert.

Im Bereich Distelberg wurden zwei neue Spielplätze realisiert, ein weiterer ist in Planung. Die Spielflächen in den Innenhöfen sind den Wohnungseigentümern übergeben worden und werden von diesen gestaltet.

In der Südstadt wurden gleich fünf neue Spielplätze errichtet sowie im Rahmen der Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme Innenhöfe neugestaltet und mit attraktiven Spielgeräten ausgestattet.

Eine Unterversorgung mit Spielflächen bleibt am Bärstammweg sowie im Bereich der Rostocker Vorstadt bestehen.

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen sind die Spielplätze mit zu konzipieren. Diese sollten z.T. so ausgelegt werden, daß sie den Fehlbedarf in den angrenzenden Wohngebieten verringern (z.B. Bereich Schweriner Vorstadt).

Alle neu anzulegenden Spielplätze sollen eine Mindestgröße von netto 450 m² haben; die Gestaltung der einzelnen Anlagen muß auf die absehbare Intensität der Nutzung - vor allem in den Bereichen mit weiterhin bestehendem defizitären Versorgungsgrad - ausgerichtet werden.

Im Rahmen von weiteren Planverfahren zur Verdichtung und Arrondierung der Wohnbebauung sind folgende Spielplätze vorgesehen:

Nachtigallenberg
2 x Bauhof

- 1 Bärstammweg
- 1 Distelberg - am Altenheim
- 1 Ullrichstraße/Heideweg
- 2 Hengstkoppelweg
- 2 Suckow-Kattenberg
- 1 Ullrichstraße
- 1 Schwaaner Vorstadt - St.-Jürgensweg, Demmlerstraße
- 1 Kessiner Viertel
- 1 Wallensteinstraße/Schwarzer Weg
- 1 Südstadt „Feierabendpark“ (Straße der DSF)
- 1 Lange Stege/Weidenweg
- 1 Bützower Straße

11.4 Dauerkleingärten

Güstrow ist dem heutigen Bedarf entsprechend mit Kleingärten versorgt.

Auf einer Fläche von ca. 130 ha sind 3.000 Kleingärten ausgewiesen, deren Pächter im Kreisverband der Kleingärtner organisiert sind. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bruttofläche pro Garten von 435 m².

2.430 Gärten befinden sich auf städtischem Grund und Boden, ca. 570 Gärten auf privatem Land.

Darüber hinaus ist eine Fläche von ca. 33 ha Privatland mit Kleingärten belegt, deren Pächter nicht im Verband organisiert sind. Hierbei handelt es sich um ca. 700 Gärten.

Damit wird ein Versorgungsgrad erreicht, der weit über dem der alten Bundesländer liegt. Die hohe Beliebtheit der Kleingärten entspricht der Tradition, der veränderten wirtschaftlichen und sozialen Situation (niedrigeres Einkommen, Vorruhestands- und Altersübergangsregelungen, Arbeitslosigkeit) und einem geringen bzw. nicht bezahlbaren Kultur- und Freizeit- sowie Reiseangebot.

Neben ihrer Funktion zur Verbesserung des Mikroklimas im Stadtraum, zur Anreicherung des Grundwassers und ihrer positiven Wirkung auf den Biotop- und Artenschutz, haben sie vor allem einen hohen Erholungswert nicht nur für die Kleingärtner selbst, sondern auch für die angrenzenden Wohngebiete. In diesem Sinne sind die Kleingartenanlagen zu erhalten, die sich sinnvoll in das gesamte Grün- und Freiflächensystem der Stadt einbinden.

Die Dauerkleingärten befinden sich in Randlage zu den Wohngebieten und bilden einen weitmaschigen äußeren Ring um die Stadt bzw. befinden sich an den Hauptgrünzügen, die in die Innenstadtlagen führen.

Der längerfristige Fortbestand folgender Kleingartenanlagen steht - aufgrund ihrer Lage in Feuchtgebieten oder in direkter Nachbarschaft zu schutzwürdigen Landschaftsbestandteilen - den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegen:

- Anlage „Am Ochsenauge“ - am Langendammschen Weg
- Randbereiche der Anlage „Sonnental“ an den Sumpfeewiesen und
- Teile der Anlage „An der Schanze“ - beide Anlagen liegen im Renaturierungsgebiet Sumpfeewiesen und sind nur durch künstliche Entwässerung der Wiesen mittels Pumpwerk zu erhalten. Die daraus resultierenden enormen Energiekosten sowie die negative Beeinträchtigung des Naturraumes stehen dem Erhalt dieser Gartenanlagen entgegen.
- südliche Randbereiche der Anlage „Am Werder“ - liegen im Niederungsbereich der Nebel

Nicht erhalten werden die Anlagen hinter der Shell-Tankstelle (schon aufgelöst), die Anlage Glammann und Bergmann östlich der Schwaaner Straße sowie die Anlage Lenz westlich der Schwaaner Straße und die Anlage „Gartenbau“ östlich der Liebnitzstraße. Hier ist mittel- bzw. langfristig eine Bebauung vorgesehen.

Damit ist vorgesehen, im Flächennutzungsplan ca. 85 % der bestehenden Kleingärten als Dauerkleingärten darzustellen. Das entspricht einer Fläche von ca. 137 ha, d.h. ca. 34 m²/EW bei 40.000 Einwohnern.

Es sollten erst Kleingartenflächen für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn der Bedarf rückläufig ist und ein "Umsetzen" in verbleibende Anlagen möglich ist. Daher wurde auf die Ausweisung von Ersatzflächen verzichtet.

11.5 Friedhöfe

Güstrow hat einen Friedhof an der Rostocker Chaussee (Teile der Anlage stehen unter Denkmalschutz) in einer Größe von 15,4 ha. Zudem ist seit vielen Jahren eine Erweiterungsfläche von 4 ha im Nordwesten und Nordosten der vorhandenen Anlage vorgesehen.¹⁰ Es wird eingeschätzt, daß damit ausreichende Flächen zur Verfügung stehen bei einem Richtwert von 5 m²/EW.

Der Friedhof mit seinem wertvollen Baumbestand ist ein wesentlicher Bestandteil der räumlichen und funktionalen Verknüpfung von Grünstrukturen und kann für die angrenzende Wohnbebauung kompensatorisch für fehlende wohnungsnaher Grünflächen wirken.

Friedhöfe, die heute als Ehrenhaine bestehen, sind der jüdische Friedhof in Dettmannsdorf (Denkmal), der "Franzosenfriedhof" in Bockhorst, der aufgrund seiner besonderen Biotopwertigkeit naturschutzwürdig ist sowie der Ehrenfriedhof der Sowjetarmee an der Plauer Chaussee.

¹⁰ Lendholt, W. und Herbst, S. (1966/67)

Zur Ermittlung des Flächenbedarfs für Friedhöfe. Das Gartenamt 15 H. 10, S. 453 - 462 und 16 H. 11 S. 514

12 Landschaft und Umweltschutz

Für die Stadt Güstrow liegt der Entwurf zum Landschaftsplan mit dem Bearbeitungsstand März 1994 vor.

Die folgenden Erläuterungen sind teilweise Textauszüge aus dem Landschaftsplan.

12.1 Landschaftsbild

Der Güstrower Landschaftsraum wird durch folgende naturräumliche Gegebenheiten bestimmt:

- die wellige Grundmoränenlandschaft mit ihren charakteristischen Söllen,
- die Niederungen und naturnahen Talauen der Nebel, Lößnitz sowie des Au- und Schlenkengrabens,
- die Seenlandschaft des Insel- und Sumpfsees,
- die Waldgebiete Heidberge, Priemer Wald und Suckower Tannen.

Im Rahmen des Landschaftsplanes erfolgte eine Landschaftsbildanalyse für das Stadtgebiet Güstrow. Daraus ergeben sich unterschiedliche Schutzwürdigkeiten (vgl. auch Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock). Als Leitziele zur Entwicklung des Landschaftsbildes sind zu nennen:

- die Restrukturierung der großflächig ausgeräumten Agrarlandschaft im Norden, und Nordosten durch die Anreicherung mit linearen Biotopstrukturen wie Hecken, Feldgehölzen und kleinen Stand- und Fließgewässern,
- die Entwicklung einer kompakten Siedlungsstruktur und einer Stadtkante, die sich in die Landschaft einfügt,
- die Ergänzung und Pflege der landschaftstypischen Alleen,
- den Schutz bzw. die Renaturierung der Niederungs- und Feuchtgebiete der Nebel und ihre Zuflüsse Augraben, Lößnitz und Schlenkengraben,
- die Entwicklung von Waldgebieten,
- die Erhaltung der erlebbaren Seenlandschaft.

12.2 Oberflächengewässer

Eine besondere Bedeutung im Landschaftsraum hat das System von Stand- und Fließgewässern, das zum Großeinzugsgebiet der Warnow mit Zufluß zur Ostsee gehört. Im Stadtgebiet befinden sich ca. 650 ha Wasserfläche. Der Inselsee ist mit 454 ha der größte See, gefolgt vom Sumpfsee mit 127 ha; die restlichen ca. 70 ha verteilen sich auf die Nebel, ein Fließgewässer 1. Ordnung, den Mühlbach, die Lößnitz, den Au- und Schlenkengraben sowie eine Vielzahl von Kleingewässern, Söllen und Gräben.

Von den Gewässern 1. Ordnung und allen Gewässern (Seen und Teiche) mit einer Fläche > 1 ha ist entsprechend dem Landesnaturschutzgesetz ein Schutzstreifen von 100 m zwischen Ufer und Bebauung vorzusehen. Bei der Neuplanung von Bauflächen wurde dies berücksichtigt. Im Bereich der Nebel zwischen Liebnitzstraße und dem westlichen Stadtrand, in dem wesentliche Neuordnungen vorgesehen sind, sollte von dieser Regelung abgewichen werden; die „städtische“ Ausprägung sollte hier den Vorrang haben. Die historische Entwicklung und die Möglichkeit zur Schaffung besonderer Erlebnisbereiche im Stadtzentrum sollten dafür sprechen.

In der Ortslage Kluess befinden sich einige Gebäude im 100 m-Bereich zur Lößnitz. Diese Gebäude haben Bestandsschutz. Die Grundstücke werden jedoch nicht als Bauflächen

ausgewiesen, da dies ein Vorrangraum zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist.

Das ehemals zusammenhängende hydraulische Gewässersystem soll durch die Wiederöffnung und Wiederherstellung zugeschütteter und verrohrter Fließgewässerverbindungen reaktiviert werden.

Das hydraulische System der stehenden und fließenden Gewässer im Innenstadtbereich funktioniert zur Zeit nur über den Einsatz kostenintensiver technischer Maßnahmen, wie z.B.

- Aufstauen des Altarmes der Nebel in den Liebnitzwiesen zur Vermeidung des Absinkens des Grundwassers in der Altstadt und Zerstörung der Pfahlgründung.

Einige positive Lösungsansätze zur Renaturierung von Oberflächengewässern und Niederungsbereichen sind bereits realisiert:

- die Renaturierung von Altarmen der Nebel im Bereich des Natur- und Umweltparkes,
- die Renaturierung des Sumpfseepolders (durch Rückbau der Kleingärten südlich der Schondorfstraße könnte der Schöpfwerkbetrieb weiter verringert werden),
- naturnahe Gestaltung von landwirtschaftlichen Vorflutern im Bereich Glasewitzer Burg.

Weitere Maßnahmen, die im Konzept „Wasser in der Stadt“ erläutert werden, sind z.B.:

- Renaturierung Suckower Graben und Gehörlosengraben,
- Reaktivierung des Gewässersystems der Altstadt,
- naturnahe Gestaltung des Augrabens.

Eine weitere Aufgabe ist die Verbesserung der Wassergüte durch:

- das Vermeiden der Einleitung von Abwasser oder ungereinigten Oberflächenwasser
- Umstellung der intensiv betriebenen Landwirtschaft in den Niederungsgebieten und in direkter Nachbarschaft zu den Fließgewässern
- Wiederherstellung eines zusammenhängenden Gewässersystems
- Sicherung und Wiederherstellung biologisch aktiver Uferzonen, Anpflanzen uferbegleitender Gehölzsäume
- Unterbindung von Nutzungen, die die Gewässergüte verschlechtern.

12.3 Biotop- und Artenschutz

Für die Stadt Güstrow wurde eine Biotoptypenkartierung durch eine Color-Infrarot-Luftbildinterpretation und eine selektive Biotopkartierung erstellt, einschließlich der flächendeckenden Bewertung des gesamten Plangebietes aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes sowie der Formulierung von Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen.

Geschützte Biotope

Auf die Charakterisierung der einzelnen Lebensräume mit ihren Besonderheiten, bestehenden Gefährdungen und Belastungen wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung verzichtet, da diese bereits durch Landesnaturschutzgesetz § 2 und Landeswaldgesetz besonders geschützt sind.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Um die besonders wertvollen und gleichzeitig schutzbedürftigen Biotope in der Stadt Güstrow langfristig zu sichern, ist für diese Flächen durch eine Unterschutzstellung eine

primäre Nutzungsfunktion für den Biotop- und Artenschutz beabsichtigt bzw. bereits erfolgt. Entsprechend der Flächengröße und der Bedeutung der Biotope bestehen unterschiedliche Formen von Schutzgebieten.

Um den Schutz, die Entwicklung und die Pflege der vorgeschlagenen Schutzgebiete zu gewährleisten, ist die Aufstellung von Pflege- und Entwicklungsplänen einschließlich der Biotopverbundplanung durch die zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich. Innerhalb dieser Fachpläne werden alle notwendigen Maßnahmen, der Finanzbedarf und der Zeitraum für die Umsetzung erarbeitet.

Auf dem Gebiet der Stadt Güstrow existieren folgenden Schutzgebiete:

Naturschutzgebiete

1. Naturschutzschutzgebiet „Nebel“

Durch Verordnung vom 31.08.1995 wurde dieses Naturschutzgebiet festgesetzt, welches insgesamt einen 18 km langen Flußabschnitt umfaßt und im Stadtgebiet Güstrow den Nebelbereich südlich der B 103/104 bis zur Stadtgrenze mit einer Fläche von ca. 100 ha einbezieht.

Das Naturschutzgebiet dient der Sicherung, Erhaltung und Entwicklung der Vielgestaltigkeit des Fließgewässers unter Einbeziehung der anliegenden Flächen in seiner jetzigen Struktur und Beschaffenheit als ein nährstoffarmer Flußabschnitt. Dieses Fließgewässer des Tieflandes ist Lebens- und Reproduktionsraum besonders geschützter und stark gefährdeter Fisch- und Vogelarten, Libellen, Muscheln, Schnecken, Krebse und Lurche sowie standortgefährdeter Pflanzenarten. Dem Schutzziel dient insbesondere eine Minimierung der Nährstoff- und Schadstoffeinträge aus den Siedlungen und den landwirtschaftlichen und fischereilichen Nutzungen des Gebietes.

2. Naturschutzgebiet „Gutower Moor und Schöninsel“

Ausgehend von dem bestehenden Naturschutzgebiet „Gutower Moor“ erfolgt durch das Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz des Landes M-V das Rechtssetzungsverfahren zur Festlegung des konkreten Grenzverlaufes und der Schutzverordnung. Im Stadtgebiet von Güstrow bezieht das NSG einen Teil des Insees (3. See) und die Schöninsel mit einer Fläche von ca. 260 ha ein.

Schutzzweck ist die dauerhafte Erhaltung, Entwicklung und Pflege des geomorphologischen, floristisch und faunistisch reich ausgestatteten Raumes mit seinen landschaftstypischen ökologisch wertvollen Einzelbiotopen unterschiedlichster Typen und insbesondere deren Verbundsysteme. Das Gebiet bietet mit seiner Wasserfläche, den ausgedehnten Schwimmblattzonen und reichen Unterwasservegetation, seinen Uferzonen mit Röhrichten, ausgedehnten Moorkomplexen und Landröhrichtbereichen sowie Laubgebüsch, Bruchwaldbereichen, Feuchtgrünlandflächen, aber auch den kleinflächigen Magerrasenstandorten einer großen Anzahl von Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Von großer Bedeutung ist der Anteil gefährdeter besonders geschützter sowie vom Aussterben bedrohter Tierarten, die das Naturschutzgebiet als Brutplatz, Nahrungshabitat und Rastplatz nutzen sowie das Vorkommen seltener und gefährdeter Pflanzenarten und -gesellschaften. Das Moorgebiet westlich des Insees gehört zu den letzten kalkoligotrophen Mooren mit aktiver Torfbildung in Mecklenburg-Vorpommern. Die in das Schutzgebiet einbezogene Wasserfläche ist für Gänse- und Entenvögel ein regional und teilweise überregional bedeutendes Rast-, Schlaf- und Nahrungsgewässer.

3. Naturschutzgebiet „Bockhorst“

Im Nordosten des Stadtgebietes Güstrow, in ehemals militärisch genutztem Gelände, befindet sich der große Bockhorst. Für das seit 1994 einstweilig gesicherte NSG „Bockhorst“ läuft das Rechtssetzungsverfahren, da es ein außerordentlich vielgestaltiger Naturraum ist. Es umfaßt eine Gesamtfläche von 65 ha.

Das NSG dient dem Schutz, der Erhaltung und Entwicklung einer Offenlandschaft, in der sich durch räumlich dicht aufeinanderfolgende Standorttypen und deren Übergangsbereiche zahlreiche selten gewordene, schützenswerte Pflanzengesellschaften herausgebildet haben. Als Folge dieser geobotanischen Vielfalt hat sich eine artenreiche Fauna entwickelt, wobei insbesondere Schmetterlinge und Heuschrecken hervorzuheben sind. Die Schützwürdigkeit des Gebietes wird weiterhin durch die Eigenart der Landschaft begründet, da unbewaldete Trockenbiotop im Osten und das sich westlich anschließende Feuchtgrünland mit eingelagerten Moorsenken und Feuchtgebüsch einen besonderen landschaftlichen Reiz bieten.

4. Naturschutzgebiet „Ochsenaug“

Südlich des Hoppelloschen See's befindet sich das seit 14.08.1996 einstweilig gesicherte Naturschutzgebiet „Ochsenaug“ mit einer Größe von 11 ha.

Die Unterschutzstellung soll der Sicherung und Erhaltung einer reich strukturierten, in Richtung Sumpfsee entwässernden Senke mit kleinen, eingelagerten Inseln dienen. Die Flachwasserbereiche sind Lebensraum einer Vielzahl seltener und bestandsgefährdeter Wat- und Wasservögel, wie alle vier heimische Taucherarten, Pfeif- und Löffelente, Graugans, Bekassine, Brachvogel und Kiebitz. Bedeutsam sind die Kolonien von Lachmöwen und Flußseeschwalben sowie das Vorkommen einer reichhaltigen Amphibienfauna. Die Flachwasserbereiche und die angrenzenden Feuchtwiesen sind Lebensraum gefährdeter Pflanzenarten und Pflanzengesellschaften. Das Schutzziel liegt insbesondere in dem Erhalt der Struktur des Gebietes durch eine dem Schutzziel dienende Wasserregulation.

Landschaftsschutzgebiete

1. Landschaftsschutzgebiet „Inselsee und Heidberge“

Die am 21.03.1996 in Kraft getretene Verordnung des LSG umfaßt den dreigeteilten Inselsee mit Schöninsel, das geschlossene Waldgebiet der Heidberge und angrenzende Acker- und Grünlandflächen, die im Süden außerhalb des Stadtgebietes liegen. Innerhalb des Stadtgebietes umfaßt es ca. 850 ha.

Besonders bedeutsam ist die Erhaltung der Schönheit und Eigenart dieser Landschaft in ihrer Synthese aus gewachsener mittelmecklenburgischer Kulturlandschaft und der bedeutsamen Dichte naturnaher Lebensräume. Die Unterschutzstellung dient der Sicherung der Erholungseignung des Gebietes als Grundlage für Fremdenverkehr und Tourismus. Insbesondere soll dabei erreicht werden:

1. die Uferröhrichte, die Feuchtgebiete, die Sölle, die Wälder, die vielfältigen und wertvollen Biotopstrukturen wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und als Lebensstätte für zum Teil gefährdete Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und zu entwickeln,
2. die Erhaltung der glazial geprägten Oberflächenformen und natürlichen Landschaftsbestandteile,
3. die Erhaltung und Wiederherstellung der Landschaftserlebnisräume sowie der Landschaft als Erholungsraum im Rahmen der landschaftsverträglichen Mehrfachnutzung,
4. die vielfältigen natürlichen Landschaftselemente in ihrer Gesamtheit und mit allen Bestandteilen und Erscheinungsformen, wie Einzelbäumen, Hecken, Gehölzgruppen, Wäldern, Mooren, Ufersäumen und Söllen in ihrer vernetzten Struktur zu sichern und zu

entwickeln, um den freilebenden Tieren und Pflanzen langfristig die Lebensräume zu erhalten.

Flächennaturdenkmale

Im Stadtgebiet existiert ein ausgewiesenes Flächennaturdenkmal zwischen der Gärtnerei Pfahlweg und dem Inselsee. Das dort befindliche Kleingewässer - entstanden aus einer ehemaligen Mergelgrube - ist als Laichgewässer bedeutsam.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Gemäß dem Landesnaturschutzgesetz sind Alleeen und einseitige Baumreihen geschützte Landschaftsbestandteile. Entsprechende Kartierungen liegen vor, zu nennen sind beispielsweise die Plauer Chaussee.

Ausgleichsflächen

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Gewährleistung/Erhaltung städtebaulicher Strukturen werden im Flächennutzungsplan umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Flächen sind einerseits schutzwürdige Lebensräume aufgrund ihrer ökologischen Vielfalt andererseits beeinträchtigte Lebensräume mit einem hohen Entwicklungspotential.

Einige, meist kleinflächigere Bereiche sind bereits durch Bauleitplanverfahren abgesichert und durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu entwickeln, z.B. Flächen in Bauhof, Stettiner Teich, Hengstkoppelweg, Glasewitzer Burg u.a.. Größere Bereiche sind im folgenden näher erläutert:

1. Parumer Wiesen

Der nördliche flache Uferbereich des Parumer Sees wird auf ca. 30 - 100 m Breite von einem schmalen Röhrichtsaum und einem breiten Weidengebüsch geprägt. Auf diesen Flächen kommen zahlreiche gefährdete Niedermoorarten der Kleinseggenriede vor. Auf relativ kleinem Raum wurden hier 20 gefährdete Pflanzenarten (Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern) nachgewiesen. Zum Schutz dieser wertvollen Biotope sollten die angrenzenden Grünlandflächen aus der intensiven Bewirtschaftung in eine extensive Nutzung überführt werden. Im Regionalen Landschaftsrahmenplan ist für die Feuchtwiesen die Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil geplant.¹¹

2. Gliner und Grundloser See

Die Bereiche des Gliner und Grundlosen Sees sind geomorphologisch interessant gestaltet und sind schutzwürdig im Hinblick auf das Landschaftsbild. Störende Bebauungen sollten langfristig beseitigt werden.

3. Liebnitzwiesen

Die Nebelniederung von der Verbindungsschau­see bis zum östlichen Altstadtrand wird großflächig als Feuchtgrünland genutzt; in diesem Bereich liegen einige Altarme der Nebel, die kleinflächig von Schilfröhrichten und Erlenbrüchen umgeben sind.

Markant ist der Übergang zwischen dem Niederungsbereich und der bebauten Stadt, der durch die Liebnitzstraße und durch einzelne Nutzungen am östlichen Altstadtrand in der Wahrnehmbarkeit erheblich beeinträchtigt wird.

Die Niederungswiesen sind im Regionalen Landschaftsrahmenplan als Flächen mit herausragender Bedeutung für den Naturschutz eingeschätzt.

¹¹ Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock

4. Sumpfteeniederung

Von der Sumpfteeniederung (Domwiesen) ist die Stadtsilhouette der Altstadt in hervorragender Weise erlebbar, wird jedoch durch Kleingartenanlagen und Garagen beeinträchtigt. Dieser Niederungsbereich ist eine wichtige Kaltluftschneise für die Altstadt.

Die Bereiche des Sumpfteeuferes werden von Röhrichtzonen und Weidenbrüchen gesäumt. Für vorhandene ökologisch wertvolle Feuchtwiesen und regenrierte Bruchwälder bewirkt die Renaturierung des Sumpfteepolders eine positive Verbesserung des Wasserhaushaltes.

Als Naherholungsgebiet haben die Domwiesen eine herausragende Bedeutung, durch Verbesserung des Wanderwegesystems und die Pflanzung von Gehölzen kann das Gebiet weiterhin aufgewertet werden.

5. Augrabenniederung

Der Au graben ist in seinem Ursprung ein Wiesenbach, der über weite Bereiche stark begradigt ist. Ziel ist es, die zum Teil intensiv genutzten Grünlandflächen des Niederungsbereiches in eine extensive Nutzung zu überführen, um den Düngemiteleintrag und die damit einhergehende Eutrophierung des Au grabens als Vorfluter der Nebel zu unterbinden.

Im Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock ist die Recknitz-Au grabenniederung als Bereich mit herausgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

6. Kiebitzwiesen

Die Kiebitzwiesen wurden durch Meliorationsmaßnahmen in ihrer Biotopausprägung negativ beeinflusst. Durch relativ einfache wasserbauliche Maßnahmen ist eine Grundwasseranhebung in diesem Bereich möglich. Die Bewirtschaftungs- und Nutzungsformen sollten im Interesse der Renaturierung geändert werden, um das vorhandene Entwicklungspotential für den Naturschutz zu nutzen.

7. Niederungsbereich Neu Strenz

Das hier vorhandene Feuchtgrünland ist durch Meliorationsmaßnahmen erheblich beeinträchtigt. Der Niederungsbereich wurde auf eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ausgerichtet, Gehölzstrukturen und naturnahe Grabenstrukturen fehlen vollständig. Eine Renaturierung ist anzustreben und wird auch im Regionalen Landschaftsrahmenplan als „Schwerpunktbereich zur Verbesserung der Strukturvielfalt der Landschaft“ angesehen.

8. Sollkette Hasenwald

Im Westen der Stadt befinden sich mehrere eiszeitlich entstandene Sölle (z.B. Geheimnisvoller See, Molckuhle, Hoppeloscher See), die zum größten Teil wasserführend sind.

Diese Sölle, die nach Landesnaturschutzgesetz geschützt sind, stehen in einem über das Grundwasser verbundenen hydraulischem System. Zur Erhaltung dieses sensiblen Ökosystems sind mögliche Beeinträchtigungen durch die Wohnbebauung konkret zu untersuchen. Ein Biotopverbund und die Verbindung der Sollkette zum Landschaftsraum sind zu erhalten.

9. Schlenkengraben

Der Schlenkengraben weist einen linearen Verlauf und eine sehr gleichmäßig ausgebildete Uferböschung auf. Die Vegetation des Gewässerufers besteht aus Schilfröhricht und Großseggenrieden sowie zahlreichen Sumpf- und Wasserpflanzen.

Er durchfließt einen Niederungsbereich, der nach Norden deutlich durch eine Geländekante abgesetzt ist. Der hohe Grundwasserstand der organischen Naßböden (Niedermoor) läßt stellenweise nur eine extensive Grünlandnutzung zu.

12.4 Altlastenverdächtige Flächen

Ein wesentlicher Faktor zur Einschätzung der Qualität des Bodens und des Grundwassers ist die Kontamination des Bodens durch Altlasten, d.h. durch Schadstoffe aus der gewerblichen und landwirtschaftlichen Produktion, durch Altablagerungen sowie durch militärische Altlasten.

Ein abschließendes Altlastenkataster liegt gegenwärtig nicht vor. Die folgende Übersicht wurde nach Angaben des Stadtentwicklungsamtes in Zusammenarbeit mit dem Landkreis zusammengestellt. Da noch nicht von allen Flächen, auf denen Altlasten vermutet werden, Gefährdungsabschätzungen durchgeführt worden sind, handelt es sich also vorwiegend um altlastenverdächtige Flächen, die einer Untersuchung bedürfen.

Grundsätzlich wird jedoch davon ausgegangen, daß nach einer Sanierung mit zu vertretendem wirtschaftlichen Aufwand die Art der baulichen Nutzung entsprechend der Flächenausweisung realisiert werden kann. Weitere Aussagen müssen im verbindlichen Bauleit- bzw. Genehmigungsverfahren getroffen werden. Vor Satzungsbeschluß ist abschließend der Umgang mit der Altlast zu regeln und die Frage der Finanzierung zu klären.

Im Flächennutzungsplan werden der Übersichtlichkeit halber nur die Altlastverdachtsflächen in Bauflächen gekennzeichnet. Die altlastverdächtigen Flächen insgesamt sind in der beigefügten Karte dargestellt. Die Numerierungen beziehen sich auf die laufenden Nummern in der Tabelle 5.

Die Auflistung stellt den gegenwärtigen Stand dar. Es ist zu erwarten, daß bei der Umnutzung von gewerblich genutzten Flächen weitere Altlasten gefunden werden. Im Rahmen der Planverfahren werden durch gezielte Untersuchungen die Verdachtsflächen eingegrenzt und Sanierungsmaßnahmen festgelegt.

Alle von der Stadt beauftragten Gutachten werden dem Landkreis zuständigkeitshalber zur Erstellung einer Altlastenkartei übergeben.

Erläuterung:

- Altablagerungen, dazu gehören:
AD ... stillgelegte Deponien, die offiziell betrieben wurden
AA ... Verfüllung mit Produktionsrückständen
UA ... ungenehmigte Ablagerungen
- Altstandorte:
AS ... Betriebsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde
- Altlastenverdachtsflächen:
AV ... Flächen, wo hinreichender Verdacht besteht, daß von ihnen künftig eine umweltrelevante Gefahr ausgehen könnte
- MV ... Müllverkipfung
- Militärische Altlasten:
MA ... militärische Altlasten GUS + Bundeswehr

bereits beseitigte Altlasten bzw. nach neuen Erkenntnissen kein Altlastenverdacht

Abkürzungen der Kontaminationen:

MKW ...	Mineralölkohlenwasserstoffe
BTX ...	aromatische Kohlenwasserstoffe
CKW ...	Flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe
PAK ...	Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe
EOX ...	Extrahierbare organisch gebundene Halogene, auch Summenparameter für organische Chlorverbindungen
PCB ...	Polychlorierte Biphenyle
PER ...	Perchloräthylen
AOX ...	Adsorbierbare organische Halogene

Altlastenverdachtsflächen
Abbildung (Darstellung)
1 Seite

Altlastenverdachtsflächen Güstrow (Stand 2/97 / Ergänzung 9/97)
8 Seiten freilassen
(c:/wilke/F-GÜSTAB. doc)

12.5 Immissionen

Die hier betrachteten Immissionen beziehen sich auf die Lärm-, Luft- und Geruchsbelastungen, hervorgerufen durch

- Straßenverkehr - Schienenverkehr - Gewerbe - Freizeiteinrichtungen - Landwirtschaft.

Lärmimmissionen

Die Stadt Güstrow hat Schallimmissionsprognosen erarbeiten lassen, in der der Straßenverkehr (Stand 1996/97), ausgewählte Gewerbebetriebe, Freizeiteinrichtungen und Schienenverkehr (Stand 1993/94) begutachtet wurden.

Derzeitig wird das Gutachten „Lärminderungsplanung in Güstrow“, deren Bearbeitung vom Land Mecklenburg-Vorpommern bezuschußt wird und das modellhaft Möglichkeiten zur Lärminderung in Güstrow aufzeigen soll, erarbeitet.

Dieses erfolgt unter Berücksichtigung von Schallimmissionsplänen und Konfliktplänen, gemäß Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des § 47 a des Bundesimmissionsschutzgesetzes des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 15. März 1995, für das Untersuchungsgebiet der Stadt Güstrow.

Ein Sofortprogramm zur Lärminderungsplanung faßt die Maßnahmen zusammen, die im Vorgriff auf die mittel- und langfristigen Zielsetzungen der Lärminderungsplanung und der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung kurzfristig umsetzbar sind.

Konfliktpunkte treten auch durch das Nebeneinander verschiedener Nutzungen auf, z.B.

Wohnen - Gewerbe
 - großflächige Handelseinrichtungen mit Park- und Anlieferverkehr
 - Freizeiteinrichtungen.

Die Flächennutzungsplanung berücksichtigt dies dahingehend, daß durch gemischte Bauflächen oder Grünzüge Übergangszonen zwischen Gewerbe und Wohnen geschaffen werden. Die Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete müssen so zorniert werden, daß sie den zulässigen Immissionen auf die Wohnbebauung entsprechen.

Dies ist durch verbindliche Bauleitpläne vorzubereiten. In Einzelfällen müssen Nutzungen zurückentwickelt oder geändert werden.

Luftschadstoffe

Luftverschmutzung ist vorrangig auf den Straßenverkehr und auf Feuerungsanlagen zurückzuführen.

Für den Straßenverkehr sind die Problematik und die Lösungsansätze zur Minderung des Verkehrs analog dem Lärm zu sehen. Es ist zu vermuten, daß die Belastungen mit Luftschadstoffen (Nox, CO, Benzol und Schwebstoffe vor allem in den stark frequentierten, z. T. engen und mit geschlossener Bebauung versehenen Durchgangsstraßen (Schweriner Straße, Linden-, Bleicher-, Rostocker-, Neukruger, Neue Straße u.a.) in den Grenzwertbereichen, die die Bundesimmissionsschutzverordnung vorsieht, liegen.

Eine Minderung der Emissionen ist bereits erfolgt durch:

- erhebliche Maßnahmen zur rationellen Erzeugung von Strom sowohl auf regionaler als auch auf lokaler Ebene,
- verstärkter Ersatz der Energieträger durch Erdgas, da es im Vergleich zu anderen fossilen Energieträgern sehr emissionsarm ist,
- technische Verbesserungen und Erneuerung der Energieerzeugeranlagen,
- Einsatz der Kraft-Wärme-Kopplung,
- effiziente Energieumwandlungssysteme,
- Reduzierung des spezifischen Energieverbrauches (Wärmedämmung an den Gebäuden, verbrauchsärmere Elektroenergie, neue Technologien),

Geruchseinwirkungen

Hierzu sind Ausführungen im Punkt 13. - Landwirtschaft - enthalten.

13 Landwirtschaft und Wald

13.1 Landwirtschaft

Gegenwärtig werden ca. 2.400 ha im Stadtgebiet landwirtschaftlich genutzt. Die größten zusammenhängenden Ackerflächen befinden sich im Norden und Westen der Stadt; aber auch große zusammenhängende Bereiche mit feuchtem und nassem Grünland bestimmen die Bodennutzung. Dazu zählen sowohl die Wiesen und Niederungsgebiet der Seen und der Nebel als auch des Augrabens und des Schlenkengrabens. Im Landschaftsplan werden grundsätzlich Aussagen zur Bodennutzung angesprochen.

„Landwirtschaft und Landschaftspflege dürfen künftig nicht mehr im Widerspruch stehen, sondern müssen sich gegenseitig ergänzen. Insbesondere die Landwirtschaftswüsten im Norden Güstrows bedürfen zum Wind- und Erosionsschutz, zum Gewässerschutz und zur Biotopentwicklung der großflächigen Anpflanzung von Gehölzgruppen und -säumen. Eine ökologisch orientierte Landwirtschaft garantiert nicht nur langfristig eine gesunde Landschaft, sondern auch eine sichere ökonomische Basis.“¹²

„Vor allem auch aus Gründen des Naturhaushaltes und des Biotop- und Artenschutzes müssen im Stadtgebiet eine Reihe von Nutzungsänderungen auf den landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.“¹²

An Landwirtschaftsbetrieben existieren folgende:

Die **Agrar e.G. Güstrow** betreibt im Bereich B 104 - Schweriner Straße - eine Tierhaltungsanlage in sieben verschiedenen Ställen. Es ist der einzige Stallkomplex im Stadtgebiet von Güstrow. Das Unternehmenskonzept sieht eine Änderung der Mastschweinehaltung zugunsten der Rinderhaltung vor. Von 1.350 Mastschweinen bleibt nur noch 1 Stall mit 600 Tierplätzen erhalten. Die Zahl der Rinder (Kälberaufzucht / Milchkühe) wird von 370 Tierplätzen auf 910 Plätze erhöht (einschließlich Stallneubau). Außerdem gibt es Umstellungen in der Haltung sowie Neubauten von Güllebehältern.

Auf der Grundlage eines Gutachtens der TÜV Nord Umweltschutz GmbH (15.10.1996) wurde das o.g. Unternehmenskonzept der Agrar e.G. entwickelt, so daß nach der Umsetzung dieses Konzeptes die Geruchsemissionen soweit reduziert wird, daß eine erhebliche Geruchsbelästigung (weniger als 3 % des Jahresstunden) erreicht wird.

Der technische Stützpunkt hat seinen Sitz in Villa Maria.

Der gesamte Komplex ist als Außenbereich ausgewiesen. Er grenzt an sensible Landschaftsräume, wie das Naturschutzgebiet „Ochsenaue“, den Hoppelloschen See und Kleingärten und ist deshalb ständig auf dem neuesten Stand der Technik zu halten.

Der Betrieb nutzt zur Weidehaltung die Liebnitzwiesen, Flächen im Bereich Sumpfseen, Bauhof sowie im westlichen Teil der Stadt.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Stadtterritorium wird außerdem von weiteren Unternehmen bewirtschaftet, wie z. B.:

- Agrarprodukt e. G. Spoitendorf - ca. 64 ha Ackerflächen im Bereich Glasewitz,
- Landwirtschaftliches Unternehmen Sarmstorf - Ackerland im nördlichen Bereich und Neu Strenz,
- IG Saatzucht GmbH & Co. KG München, Betriebsteil Boldebeck - rechts der Plauer Chaussee, Pfahlweg bis Bauhof, rechter Hand Fischerweg,
- Agrargenossenschaft e. G. Groß Grabow - teilweise Klueß,
- Domgut Dehmen - Bereich Glasewitzer Burg bis Glasewitz,
- Ulf Schneider, Inselhof „Schöninsel“ - ca. 43,8 ha extensive Grünlandnutzung,

¹² Landschaftsplan Güstrow

- Galloway-Zucht Thomas Bandt - linker und rechter Hand gelegen vom Weg nach Schöninsel, teilweise Flächen in Klueß,
- Landwirtschaftliches Unternehmen Henry Blan, Pferdezucht und Grünbauer, Sitz in Lüssow - Bewirtschaftung Kiebitzwiesen,
- GbR Cornelius und Ivonne von Laer - linker Hand Pfahlweg (von Gärtnerei bis Ende Pfahlweg),
- Obstgarten Güstrow - Schwaaner Straße, linker Hand Obstplantage - ca. 10 ha.

Weitere gärtnerische Produzenten sind:

1. die Friedhofsgärtnerei
2. Gärtnerei an der Rostocker Chaussee
3. Gartenbaubetrieb in Suckow
4. Gärtnerei in der Prahmstraße/ Lange Stege
5. Gärtnerei in der Seidelstraße

Die Gärtnereien Nr. 2 und 4 befinden sich in zentrumsnahen Gebieten, die langfristig einer intensiven städtischen Nutzung durch die Umwidmung in Bauflächen zugeführt werden sollten.

Die Friedhofsgärtnerei ist an dem Standort gut gelegen. Es werden aber noch Untersuchungen zur Einordnung einer Feierhalle geführt, da sich dieser Standort aus stadtstruktureller Sicht als sehr günstig erwiesen hat.

In Kluess, Devwinkel, existiert eine Forstbaumschule.

13.2 Wald

Die Waldfläche im Stadtgebiet beträgt ca. 1.475 ha. Die größten zusammenhängenden, forstwirtschaftlich genutzten Waldgebiete - Heidberge und Priemer Wald - befinden sich im Südwesten des Stadtgebietes. Weitere inselartige, kleinere Waldgebiete sind an der Glasewitzer Chaussee das Vorholz und im Nordosten der Stadt die Suckower Tannen.

Die vorhandenen Waldflächen unterliegen den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes (LWaldG M-V).

„Die Abstandsregelung nach § 20 LWaldG, nach der bauliche Anlagen in einem Abstand unter 50 m zu Waldflächen nicht errichtet werden dürfen“, stellt eine Nutzungseinschränkung für die jeweils angrenzenden Bauflächen dar (z.B. Klueß) und ist im Detail in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Während der Waldanteil bundesweit im Durchschnitt 30 % beträgt, sind in Mecklenburg-Vorpommern nur 21 % der Flächen bewaldet. Eine Erhöhung des Waldanteils ist anzustreben, da im Stadtgebiet nur ca. 20 % der Fläche Wald ist. Daher erfolgt die Ausweisung von Waldgebieten bei den Suckower Tannen (ca. 70 ha) im Ortsteil Kluess (.ca. 8 ha), westlich der B 103 (ca. 55 ha) und die noch als Gewerbeflächen genutzte ehemalige Holzverladeplatz (ca. 4 ha), kleinere Wiederaufforstungsflächen im Vorholz (ca. 2 ha) und „Am hohen Dorn“ (ca. 39 ha), in der waldarmen Umgebung des Sumpfsees.

Zusätzlich wurde die Gewerbefläche östlich der B 103, südlich von Kluess als Waldfläche dargestellt, da hier langfristig keine Gewerbeentwicklung forciert werden soll. Die bisher militärisch genutzten Flächen im Priemer Wald sollen als Sonderstandorte mit speziellen Bewirtschaftungsregelungen sukzessive in Waldflächen überführt werden.

14 Verkehr

Die Aussagen in den folgenden Punkten sind im wesentlichen dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt für die Teile - Innenstadt (Stand 1995) - und - Vorrangstraßennetz Gesamtstadt (Stand 1997) entnommen.

14.1 Fließender Verkehr

Das **Hauptstraßennetz** wird geprägt durch:

- überregionale Straßenverbindungen:
Bundesstraßen: B 103 Rostock - Pritzwalk
B 104 Schwerin - Neubrandenburg

sowie die Landesstraße: L 14 (Autobahnauffahrt Berlin - Rostock)
- regionale Straßerverbindungen:
Landesstraße L 17 (Goldberger Straße)
- und innerörtliche Haupteerschließungsstraßen
Kreisstraße 11 (Parumer Weg - Heideweg - Feldstraße; Plauer Chaussee; Plauer Straße, Dorfstraße, Neu Strenz, Eisenbahnstraße) und
Kreisstraße 21 (Umweltpark - Forsthof - Kurhaus - Mühl Rosin).

Alle weiteren Straßen gehören dem nachgeordneten Netz der Erschließungsstraßen an. Die Straßen führen ins Stadtzentrum bzw. im nördlichen Halbkreis um diesen herum. Der Innenstadtbereich ist damit den Hauptbelastungen - Staus, Gefahren, Emissionen - ausgesetzt.

Für die Bundes- und Landesstraßen werden z.Zt. die Ortsdurchfahrten neu festgesetzt. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Güstrow sind diese Bereiche für die Bundesstraßen in die Planunterlage eingearbeitet worden. Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen bzw. Zugewungen gelten die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes § 9 (1) bzw. § 31 (1) des Straßen- und Wegegesetzes M-V.

Verkehrssituation

Für die Veränderungen der Durchgangs-, Quell- und Zielverkehre seit 1991 mit ihren Wirkungen auf die einzelnen Straßen gibt es folgende Gründe:

- Im Zeitraum 1991 bis 1994 stieg der Motorisierungsgrad im Landkreis von 12.284 PKW auf 30.103 PKW, eine Zunahme um das 2,45fache (bzw. um 145 %).
- Unterschiedliche Zunahme der Wohnbevölkerung im Stadtumland.
- Durch mittlerweile erfolgte Gewerbeansiedlungen im Stadtgebiet wurde die Verteilung der Quell-, Ziel- und städtischen Binnenverkehre beeinflusst. Impulse in der Transportlogistik und eine insgesamt stabilisierte Marktsituation im Einzelhandel und im Gewerbe führten einerseits zur Zunahme und andererseits zur Straffung von Quell- und Zielverkehren.
- Vor allem die Realisierung der Südumgehung und die Herstellung des Gewerbegebietes Glasewitzer Burg sowie die Autobahnabfahrt Glasewitz trugen seit 1991 zu diesen Veränderungen bei.

Die Glasewitzer Chaussee hat durch ihre Bedeutungsaufwertung einen sehr hohen PkW- und LKW-Zuwachs erfahren.

- Die Verkehrsbeziehungen im städtischen Binnenverkehr zeigen starke Ausrichtungen auf die Wohn- und Arbeitsstandorte Altstadt und Südstadt und z.T. auf die Nordstadt. Die Verkehrsbeziehungen zwischen den großen Quell- und Zielpunkten sowie zwischen den

einzelnen geringer frequentierten Zellen bündelt sich jedoch auf dem Hauptstraßennetz. Eine weitere Zunahme des Binnenverkehrs wirkt sich nachhaltig auf die Leistungsfähigkeit des Netzes aus und führt vereinzelt zu unhaltbaren Verkehrszuständen.

Vorrangstraßennetz Gesamtstadt - Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die *Grundanforderungen* für die Verkehrsplanung in Güstrow sind:

- Sicherung der Funktionalität der Wirtschaftsfähigkeit des Mittelzentrums,
- Erhalt der städtebaulich und historisch wertvollen Altstadt (Modellstadt für Stadt-sanierung),
- Erhalt und Verbesserung der ökologischen Situation der Stadt sowie Sicherung der Lebensqualität der Güstrower Bürger.
- Reduzierung der im Rahmen des Schallimmissionsplanes Stand: 06.02.1997 nachgewiesenen Belastungen der traditioneller Wohngebiete Schweriner Vorstadt, Goldberger Viertel, Altstadt und Südstadt

Die Notwendigkeit der Erstellung eines Verkehrsentwicklungsplanes für das Vorrangstraßennetz ergibt sich aus der **gesamten Verkehrssituation der Stadt Güstrow**. Diese ist gekennzeichnet durch **hohe Belastungen** auf der Nord-Süd-Achse (Rostocker Chaussee, Liebnitzstraße, Goldberger Straße), der Bleicherstraße, der Eisenbahnstraße, der Lindenstraße und der Neukruger Straße. Die überdurchschnittliche **Zunahme der Motorisierungsdichte** (Steigerung im Landkreis von 1991 bis 1994 um das 2,45fache), Veränderungen im Verkehrsverhalten und veränderte städtebauliche Strukturen, führten in den zurückliegenden Jahren zu einer **explosionsartigen Nachfrageentwicklung im Straßenverkehr**.

Bei einer weiteren **Verkehrszunahme** bis zum Prognosehorizont 2010 (schätzungsweise um 35 - 40 %) ist mit einer ständigen Netzüberlastung in den Spitzenzeiten sowie der Zunahme von Unfallentwicklung und Umweltbelastungen zu rechnen, wenn in diesem Zeitraum keine verkehrsentlastenden Maßnahmen wirksam werden. Die bisherige Entwicklung der Stadt Güstrow in den zurückliegenden fünf Jahren und die Einflüsse aus der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung erfordern ein anpassungsfähiges, leistungsfähiges und dynamisches Verkehrsentwicklungsmodell.

Grundlage für die gesamtstädtische Verkehrsentwicklungsplanung ist die Festlegung eines Vorrangstraßennetzes für den motorisierten Individualverkehr. Bei der Konzeption wurde von der Umsetzung der Variante 4 des Verkehrsentwicklungsplanes 1. Teil Innenstadt (Beschluß vom 25.04.1996) ausgegangen sowie die Verlegung des Verkehrs der Bleicherstraße auf den Paradiesweg (Beschluß vom 31.08.1995) und dem Bau des sog. „2. Ohrs“. Weil bis zum Zeitpunkt der Analyse die weitere Verkehrsentwicklung, auch im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung im Güstrower Straßennetz noch nicht bekannt war, sind zunächst mit dem Fahrtenaufkommen von 1995 Netzalternativen auf das Vorrangstraßennetz der Stadt Güstrow in fünf Fällen auf ihre verkehrliche Wirkung hin untersucht worden.

Der verkehrliche Nutzen der Maßnahmen aus diesen Planfällen 1 - 5 läßt sich anhand der Entlastung im bestehenden Straßennetz messen. Folgende Einflüsse sind einer Betrachtung unterzogen worden:

- Entlastung des innerörtlichen Straßennetzes vom Durchgangsverkehr,
- Entlastung der Ortsdurchfahrten Güstrow,
- Entlastung der Innenstadt,
- Entlastung des innerörtlichen Straßennetzes vom Schwerverkehr,
- Verbindung der Nord-West-Erschließung (Anbindung an das Rahmenplangebiet Nordwest).

In der Untersuchung wurde deutlich, daß sich **im Planfall 5 die größten Wirkungen** im Vorrangstraßennetz einstellen.

Planfall 5 beinhaltet die Maßnahmen der Nord-/Ostumgehung, Philippsweg und innerstädtische Nebelquerung (Option der Querung in Höhe Industriegleise und einer Anbindung an die Ulrichstraße und die Straße Industriegelände). Die Trassenführungen, insbesondere die der Bundesstraßen im Bereich der Nord-/Ostumgehung sind im Detail mit dem Straßenbauamt Güstrow und der Forstbehörde abzustimmen. Ziel ist es, die Einschnitte in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten (Trassenbündelung: Schiene - Straße).

Die Entlastungen der Nord-Süd- und Ost-West-Achse sowie weiterer Straßen im Innenstadtbereich sind nachhaltig. Auch die **stadtentwicklungspolitischen Ziele** für die Bereiche Altstadt und Stahlhof sowie für die Verbesserung der Wohnsituation in den durch Verkehrslärm stark belasteten Stadtteilen können durch die Realisierung des Planfalles 5 erfüllt werden. Darüber hinaus werden im Rahmen der Lärminderungsplanung Konzepte zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs entwickelt. Bei neu ausgewiesenen Wohnbaustandorten werden die Ergebnisse des Lärminderungsplanes berücksichtigt.

Innenstadtkonzept

Das **innerstädtische Straßennetz** erschließt die zentralen Bereiche des Stadtkerns bis zur Fußgängerzone. Die Fußgängerzone wird abschnittsweise ausgedehnt: südlicher Marktbereich, Domstraße zwischen Grüner Winkel und Burgstraße sowie die Enge Straße werden zur Fußgängerzone umgestaltet.

Die Führung des MIV gewährleistet die Erreichbarkeit der innerstädtischen Einrichtungen, verwehrt jedoch die Durchquerung der Innenstadt. Der Verkehr wird größtenteils im Einbahnstraßensystem geführt.

Die Belieferung der Innenstadt mit Gütern wird zu bestimmten Zeiten (Lieferfenster) gewährleistet.

Der **öffentliche Personennahverkehr** kann die Bereiche Domstraße und Markt wie gewohnt anfahren und passieren. Durch die Vergrößerung der Fußgängerzone und die Reduzierung des MIV erhöht sich die Aufenthaltsfläche und Aufenthaltsqualität für die Passanten. Im Innenstadtgebiet sind Radabstellplätze vorgesehen, die die Nutzung verbessern und die **Qualität des Radverkehrssystems** unterstützen.

Durch die Kombination von Erschließung und Erreichbarkeit sowie von MIV-einschränkenden Maßnahmen sind die Grundanforderungen und Ziele durch die Verkehrsführung des Innenstadtkonzeptes erfüllt. Die Belange des Städtebaus und der Ökologie werden durch die Aufrechterhaltung des Kfz-Verkehrs im Innenstadtgebiet befriedigend gelöst. Die Aspekte der Erschließung der Wirtschaft und der zentralen Funktion als Mittelzentrum werden erfüllt.

14.2 Ruhender Verkehr - Innenstadt

Bestand

Im Sanierungsgebiet existieren vier größere Stellplatzanlagen mit ca. 600 Stellplätzen. Hinzu kommen noch ca. 340 Plätze im Straßenraum.

Bedarfsermittlung

Aufgrund der Wohnnutzung, vorhandener und geplanter Verkaufsfläche und privater und öffentlicher Dienstleistungen ergibt sich ein langfristiger Gesamtbedarf von ca. 3.500 Stellplätzen.

Somit besteht ein Defizit von ca. 2.500 Stellplätzen.

Maßnahmekonzept

Die Stellplatzanlagen werden am Rande der Innenstadt mit direktem Bezug zum Hauptstraßennetz vorgesehen. Eine fußläufige Anbindung an die Innenstadt ist gegeben.

Vier Stellplatzanlagen sollen zur Deckung des Bedarfs errichtet werden:

- Schloßparkplatz/An der Schanze 400 Stellplätze
- Mühlentor 250 Stellplätze
- Stahlhof 350 Stellplätze
- Neue Straße 300 Stellplätze.

Diese vier Stellplatzanlagen stellen 1.300 Stellplätze zur Verfügung.

Im Straßenraum stehen zur Verfügung:

- Neue Wallstraße 110 Stellplätze
- übriges Stadtgebiet ca. 270 Stellplätze
- Gleviner Straße und Hageböcker Str. ca. 20 Kurzzeitstellplätze

Insgesamt stehen 1.700 Stellplätze zur Verfügung. Zusammen mit dem zeitlich befristeten Stellplatz Gleviner Tor, ca. 200 Stellplätze, können dann 1.900 Stellplätze genutzt werden.

Langfristig wird ein Fehlbedarf von ca. 1.500 Stellplätze zu erwarten sein. Dieser rechnerische Fehlbestand relativiert sich zum einen dadurch, daß bereits Anwohnerstellflächen privat geschaffen wurden und auch zukünftig im Rahmen größerer Bauvorhaben (z.B. Kreisverwaltung) Stellplätze direkt auf den Grundstücken errichtet werden.

Mittel- und langfristig wird insgesamt von einer Bewirtschaftung der Stellplätze ausgegangen.

14.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr wird in der Stadt Güstrow durch regionale und innerstädtische Buslinien betrieben. Die 16 regionalen Buslinien verbinden die Stadt Güstrow mit den Städten und Gemeinden im Umkreis. Die 10 innerstädtischen Buslinien binden die Wohngebiete im Norden (Rostocker Vorstadt), im Süden (Südstadt) und im Wesen (Schweriner Vorstadt) an das Stadtzentrum an. Der **zentrale Omnibusbahnhof (ZOB)** befindet sich im Bahnhofsbereich in einer fußläufigen Entfernung zur Altstadt. Eine direkte Erschließung der Innenstadt ist durch die Bushaltestelle am Markt und städtische Versorgung gegeben. Die regionale Versorgung weist Lücken auf, vor allen Dingen auch in der Fahrzeitendichte.

Um die Attraktivität und Akzeptanz des ÖPNV zu steigern, ist es notwendig, diese Lücken zu schließen und Bedingungen für ein effektives Stadtbussystem zu schaffen.

In den geplanten Gewerbe- und Wohngebieten werden die planerischen Voraussetzungen zur Abwicklung des Busverkehrs geschaffen, um bereits von Beginn an eine attraktive Konkurrenz zum Pkw bieten zu können.

14.4 Fußgänger/Radfahrer

Das Verkehrssystem der Stadt ist durch zentral zur Altstadt verlaufende Achsen gekennzeichnet, die gleichzeitig die Hauptbewegungsräume für die Fußgänger und Radfahrer neben wenigen separaten Verbindungen sind. Die Konflikte und das Sicherheitsrisiko sind damit offensichtlich, vor allem bei dem schlechten Ausbauzustand der Gehwege und der Querungshilfen. Gravierende Konfliktpunkte sind der Knotenbereich "Igel" an der Achse Bahnhof/ZOB - Pferdemarkt, die Querung der Neukruger Straße an der Einmündung Lange Stege, die Querung der Goldberger Straße.

Auch bei den Hauptsammel-, Sammel- und Anliegerstraßen verläuft das Netz der Gehwege parallel zu den Fahrbahnen des motorisierten Verkehrs.

Im Altstadtkern besteht eine Fußgängerzone, die erweitert wird. Ähnliche Zonen sind in den Stadtteilzentren Südstadt und Distelberg vorhanden und zu entwickeln.

Das Radwegenetz der Stadt ist nur in Bereichen der Hauptverkehrsstraßen Rostocker Chaussee, Liebnitzstraße, Goldberger Straße und Plauer Straße ausgebaut.

Das vorhandene Radwegenetz ist nicht zusammenhängend und stellt besonders für die Schüler Gefährdungen dar, da die Schulstandorte nicht dementsprechend angebunden sind.

Bei Geh- und Radwegen ist der Netzzusammenhang herzustellen. Es ist darauf zu achten, daß an den Hauptverkehrsstraßen nach Möglichkeit beidseitig Geh- und Radwege angeordnet werden.

Durch die Vergrößerung der Fußgängerzonen und Reduzierung des MIV erhöht sich die Aufenthaltsfläche für die Passanten.

Im Innenstadtgebiet sind Radabstellplätze vorgesehen, die die Nutzung verbessern und die Qualität des Radsystems unterstützen.

Für die Querung der Hageböcker Straße am westlichen Markt sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Fußgänger vorzusehen.

In der Innenstadt ist der Radfahrer zu bevorzugen und nach Möglichkeiten zu suchen, die Fußgängerzone sowie die Einbahnstraßen radfahrerfreundlich zu gestalten. Hierbei müssen jedoch besonders die Sicherheitsanforderungen kritisch geprüft werden.

14.5 Wanderwege

Durch die Stadt zieht sich vom Nordwesten nach Südosten ein Teil der Radfernroute Mecklenburger Seenplatte - Rostock/Ostsee mit einer Gesamtlänge von 9,4 km. Der Bau dieser Strecke gehört zu einem Teil des europäischen Radwegnetzes.

Im Plan sind neben dem Hauptwanderweg weitere stadtteilübergreifende Wegeverbindungen aufgenommen worden. Diese sind naturnah zu befestigen und auch als Radwege nutzbar. Vorgesehen sind außerdem weitere Trimm-, Lehr- und Wanderwege im Rahmen des Projektes „Umweltgerechte Stadt“.

Folgende Wanderwege wurden bereits angelegt: Stadtökologischer Lehrpfad; Trimpfad Sumpfeewiesen; Waldlehrpfad Bockhorst; Pilzlehrpfad Heidberge.

14.6 Schienengebundener Verkehr

Durch die Stadt verlaufen folgende Strecken der Deutschen Bahn AG:

- Bützow (Anschlüsse: Rostock, Schwerin, Lübeck, Hamburg)
- Teterow - Neubrandenburg - Pasewalk
- Schwaan - Rostock

- Waren - Berlin
- Krakow am See - Karow - Pritzwalk

Haltepunkte bestehen in Priemberg und Kluess. Güstrow ist InterRegio-Haltepunkt und in Bützow erfolgt der Anschluß an den InterCity. Eine Erweiterung des Streckennetzes im Stadtgebiet ist nicht vorgesehen.

Mit dem Projekt „**Umweltbahnhof**“ beabsichtigt die Stadt, konsequente Maßnahmen zur Einschränkung des motorisierten Verkehrs durch Verlagerung auf die umweltfreundlichen Verkehrsmittel des „Umweltverbundes Bahn, Bus, Fahrrad“ vorzusehen.

Der „Umweltbahnhof“ ist als funktionsfähige Schnittstelle zwischen den Verkehrsmitteln das Schlüsselprojekt. „Umweltbahnhof“ bedeutet: Identifikation mit dem Bahnhof; ein auf dem Bahnhof ausgerichtetes Fuß- und Radwegnetz; vielfältiges Informationsangebot, Verhinderung des Negativimages, dafür Funktionsmischung im Sinne eines Marktplatzes, Treffpunkt und Dienstleistungsstandort; Verknüpfung der städtischen Teilräume; Entsigelung von Flächen und Schaffung nutzbarer Freiräume, Aufwertung des Umfeldes; Ausrichtung der Stadt auf das Netz des Umweltverbundes; minimaler Einsatz von Material und Energie unter ökologischen Gesichtspunkten.

Für Güstrow als dezentraler Standort der EXPO 2000 und als „umweltfreundlicher Fremdenverkehrsort“ hat der „Umweltbahnhof“ auch für den Tourismus und Freizeitverkehr eine zunehmende Bedeutung. Er ist die Visitenkarte und das Eingangstor der Stadt.

Die Stadtwerke bewirtschaften die Anschlußgleise, die die Gewerbegebiete Heideweg, Bredentiner Weg und Rövertannen erschließen. Das Netz soll grundsätzlich erhalten bleiben. Eine Erweiterung ist gegenwärtig nicht geplant. Zur Entlastung des motorisierten Verkehrs sollten mehr Güter auf den Schienen transportiert werden. Jedoch ist bei einer vorrangigen Orientierung auf Dienstleistungen und nichtstörendes Gewerbe am Heideweg die Notwendigkeit zu prüfen.

14.7 Flugverkehr

Die nächsten internationalen Verkehrsflughäfen sind Berlin oder Hamburg.

In Laage-Kronskamp (ca. 15 km) befindet sich ein Militärflugplatz, der ab Oktober 1992 auch den zivilen Flugverkehr für Geschäftsflüge aufgenommen und Ende 1993 mit dem Linienflug begonnen hat. Seit Frühjahr 1996 finden Charterflüge ins Ausland statt.

In Güstrow besteht ein Sonderlandeplatz, der gemäß gültiger Genehmigung zugelassen für Motorflug, Segelflug und Fallschirmabsprung sowie für Flugzeuge bis 5.700 kg höchstzulässiger Startmasse, Hubschrauber (ohne Gewichtsbeschränkung), Motorsegler und Segelflugzeuge (Winden- und Flugzeugschlepp) ist.

Die Start- und Landebahnen (SLB) sind in den Richtungen 90°/270° - Haupt-SLB - (1.200 m x 300 m) sowie 180°/360° (800 x 300 m) genehmigt (Nur die Haupt-SLB ist im Plan dargestellt.).

Durch den dem Flugplatz zugeordneten Baubeschränkungsbereich der Klasse B (Gbl. DDR, Sonderdruck Nr. 699 vom 30.04.1971) sind Höhenbegrenzungen festgelegt, in denen Bauwerke (auch Straßen) und dergleichen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden dürfen.

Im Zusammenhang mit dem Bau des neuen Kreiskrankenhauses wird ein Hubschrauberlandeplatz ausgewiesen. Eine Behinderung mit dem Sonderlandeplatz ist nicht zu erwarten.

Die Richtlinien des Bundesministeriums für Verkehr über die „Anlage des Betriebes von Landeplätze für Flugzeuge“ ist bei angrenzenden Planungen zu berücksichtigen.

15 Ver- und Entsorgung

Seit 1990 verfügt Güstrow über ein eigenes Unternehmen, die Stadtwerke GmbH, das für folgende Bereiche zuständig ist:

- Wasser
- Fernwärme
- Gas
- Stromversorgung und
- Bäderbetrieb.

Der städtische Abwasserbetrieb führt die Entsorgung von Abwasser und Fäkalien durch.

Im Rahmen des Modellprojektes „Umweltgerechte Stadt“ wurde 1993 mit der Entwicklung des Teilprojektes „Wasser in Güstrow“ begonnen. Ebenso liegt ein Konzept „Güstrow - Energie 2000“ vor, das eine umweltverträgliche zukunftsorientierte Energieversorgung für die Stadt zum Ziel hat.

Beide Großvorhaben sind mit den Stadtwerken vorbereitet und bereits teilweise umgesetzt.

15.1 Wasserversorgung

Das von den Stadtwerken auf dem Stadtgebiet betriebene Leitungsnetz umfaßt gegenwärtig ca. 157 km Leitungslänge.

Die Trinkwasserversorgung wird einerseits über die beiden Wasserwerke Bockhorst und Goldberger Straße sowie über das Wasserwerk Langensee, das zur Zeit vom Wasser- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg betrieben wird, sichergestellt.

Das in den 70iger Jahren begonnene Konzept zur Trinkwasserversorgung, Schaffung einer Ringleitungen um das gesamte Stadtgebiet mit seinen Einspeisungen in das Stadtnetz, wird von den Stadtwerken weiter verfolgt. So wurde 1994 eine Wasserleitung der Nennweite 300 DN im Bereich der Gleviner Burg - Verbindungsschaussee verlegt, die zum Schließen des Ringes dient. Die gesamte Ringleitung, Bestand sowie Planung ist in den Plan übertragen worden und auch dementsprechend zu berücksichtigen.

Die Hauptwasserversorgungsanlagen sind im Plan dargestellt. Darunter fallen das

- Wasserwerk Goldberger Straße
- Wasserwerk Bockhorst
- Pumpstation Hohes Rad mit 5.000 m³ Reinwasserbehälter (pumpt das aus dem Wasserwerk Langensee kommende Wasser in das Stadtnetz)
- Wasserwerk Insensee (Vorbehaltsfläche Wasserwerk)

Im Stadtgebiet befinden sich folgende Schutzzonen:

- Trinkwasserschutzzone I bis III um Wasserfassung in Bockhorst;
 - Trinkwasserschutzzone I bis III um Wasserfassung in der Goldeberger Straße
- Die Trinkwasserschutzzone III ist im Zusammenhang mit der Schutzzone III um die Wasserfassung am Insensee festgelegt worden und muß somit neu bestimmt werden.

Aufgrund der Trinkwasserfassung für den Raum Rostock durch die Warnow mit ihren Zuflüssen, wie der Nebel, befinden sich im Stadtgebiet Güstrow die Trinkwasserschutzzonen der Warnow:

II - an der Nebel in Richtung Bützow

III - Nebelniederung von Liebnitzstraße bis Devwinkel

III - das nordwestliche Stadtgebiet zwischen Rostocker und Schweriner Straße.

Alle Bauvorhaben haben die gesetzlichen Festlegungen zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers zu beachten (DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 101, Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete I, Teil Grundwasser).

Der Antrag auf Aufhebung und Veränderung bestehender Trinkwasserschutzzonen wurde 1996 gestellt. Jedoch haben nach wie vor die alten Schutzzonen Bestand.

15.2 Abwasserentsorgung

Das öffentliche Kanalnetz der Stadt Güstrow umfaßt derzeit ca. 122 km Entwässerungsleitungen, wobei die Anfänge der Kanalisation bis an das Jahr 1874 zurückzuverfolgen sind. Aus dieser Zeit sind auch recht umfangreiche Planungs- und Bestandsunterlagen der Altstadt, wie auch Vorläufer der städtischen Satzungen erhalten.

Das Stadtgebiet entwässert sowohl im Trenn- als auch im Mischsystem, wobei der Altstadtbereich einschließlich der Vorstädte im Mischsystem, die Neubaugebiete dagegen im Trennsystem entwässern. Das Regenwasser der Neubaugebiete wird in mehr oder weniger nahe gelegene Vorfluter geleitet.

Um das Schmutzwasser dieser Gebiete weiterzuführen werden zur Zeit 29 Pumpwerke betrieben.

Im Mischsystem befinden sich insgesamt 18 funktionstüchtige Regenüberläufe, über die zur Entlastung des Kanalnetzes Mischwasser an die Vorfluter gegeben wird.

Die größeren Überläufe befinden sich in der Eisenbahnstraße und in der Parumer Straße. Da es sich um reine Regenüberläufe und nicht um Regenüberlaufbecken handelt, und an anderen Stellen ebenfalls keine Rückhalteeinrichtungen vorhanden sind, gelangen große Schmutzfrachten aus dem Schmutzwasser sowie aus dem ersten Teil des Niederschlagsabflusses, in die Gewässer.

Das Entwässerungsnetz ist auf einen Tiefpunkt an der Nebel im Bereich der Parumer Straße/Industriestraße ausgerichtet, von dort wird mittels des Hauptpumpwerkes das Schmutz- und Mischwasser zur Kläranlage Parum gefördert.

Das Kanalnetz der Stadt ist im gegenwärtigen Zustand bei Starkregen stellenweise überlastet, womit in Zukunft neben den erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der über die Regenüberläufe angegebenen Schmutzfrachten und der baulichen Instandsetzung schadhafter Kanäle auch eine Sanierung im Hinblick auf die hydraulische Leistungsfähigkeit erforderlich ist.

Die Kläranlage der Stadt Güstrow befindet sich in Parum.

Im Jahr 1988 fertiggestellt, ist die Kläranlage zu Spitzenzeiten bereits ausgelastet und erfüllt schon heute nicht mehr die Anforderungen an eine moderne Kläranlage.

Die Anlage wird zur Zeit vom Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow - Bützow - Sternberg betrieben, wobei die Kapazität zu 90 % von der Stadt Güstrow genutzt wird. Die Kläranlagenerweiterung befindet sich gegenwärtig in der Planung.

Die im Bereich der Industriestraße im Osten der Stadt gekennzeichnete Fläche für eine Abwasseranlage (Hauptpumpwerk) ist um den Bereich der Alten Kläranlage bis an die Nebel heran für eine großflächige Regenwasserreinigung zu erweitern (als Grünfläche ausgewiesen).

Die künftige Entwicklung der Abwasserableitung über das Stadtnetz ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Güstrow beschrieben und kann, wenn erforderlich, dort nachgelesen werden.

Oberflächenentwässerung

Über das Stadtgebiet verteilt befinden sich zahlreiche Regenrückhaltebecken. Mit neuen Bauvorhaben werden ebenfalls weitere eingeordnet. Da diese als Versorgungseinrichtungen in allen Bodennutzungsarten (gemäß § 5 (1) BauGB) zulässig sind, erfolgt keine gesonderte Darstellung.

Für Regenrückhaltebecken wird in der Regel ein Flächenbedarf von ca. 2.000 m² vorgesehen; für Abwasserpumpwerke ca. 100 m².

Aus dem Programm „Wasser in Güstrow“ wurden bereits 23 Einzelvorhaben realisiert. U.a. gehören dazu:

- die ökologische Umgestaltung der Sumpfseewiesen mit der Zielstellung Bildung und Erholung sowie der Wiederherstellung des historischen Schneckenschöpfwerkes,
- das Regenrückhaltebecken „Stettiner Teich“ als Neuanlage eines historisch verbürgten Standgewässers mit Wiederherstellung der kompletten ökologischen Funktion bei gleichzeitiger Nutzung als Regenrückhaltebecken,
- die Neugestaltung des Inselseeüberlaufes an der Fähre.

Bedeutungsvoll ist vor allem die Reaktivierung der historischen Wasserkunst in Verbindung mit der oberirdischen Regenwasserableitung im denkmalgeschützten Stadtkern Güstrows.

Ziele des Projektes sind:

- die Verringerung der Schmutzfracht durch qualifizierte Regeneinläufe,
- Entlastung der Kanalisation und der Kläranlage durch geringere Einleitmengen,
- eine erhöhte Lebensqualität im urbanen Raum.

15.3 Gasversorgung

Die Erdgasversorgung der Stadt Güstrow wird über die Ferngasleitung 88 der Verbundnetz Gas AG und der Verbindungsleitung zur Übernahmestation in Neu Strenz sichergestellt.

Hinsichtlich der Erhöhung der Versorgungssicherheit wird eine zweite Einspeisung in das Stadtnetz über die Schwaaner Straße erfolgen. Hier ist nördlich der vorhandenen Gasleitung Schwaaner Straße - Gleviner Platz eine Fläche für die Übernahmestation vorgesehen.

Hochdruckstationen befinden sich über das ganze Stadtgebiet im Bereich der Hochdruckleitungen verteilt. Es sind gegenwärtig 10 Hochdruckstationen und 18 Mitteldruckstationen in Betrieb.

Generell sind sämtliche Bauvorhaben, Straßen, Bepflanzungen u.a. im 100 m-Bereich der Gas-Trassen mit den Betrieben abzustimmen. Die Trassen sind als Grobtrassen zu verstehen.

Im Plan sind die vorhandene Übernahmestation Neu Strenz, die geplante Station an der Schwaaner Landstraße sowie das Hochdruck- und Mitteldrucknetz auf dem Stadtgebiet dargestellt. Desweiteren sind im Plan die für die öffentliche Gasversorgung wichtigen Gasreglerstationen aufgenommen.

Zur Zeit haben die von den Stadtwerken betriebenen Gasleitungen auf dem Stadtgebiet folgende Leitungslängen:

- Niederdruck ca. 95 km
- Mitteldruck ca. 36 km
- Hochdruck ca. 14 km.

15.4 Energiekonzept

Wärmeversorgung

Das Energiekonzept der Stadt Güstrow geht von der Versorgung der Bevölkerung mit Wärme- und Elektroenergie durch Blockheizkraftwerke aus. Derzeit werden ca. 16.000 Einwohner in Fernwärmevorranggebieten mit Fernwärme versorgt sowie 50 % des Jahresbedarfes an Elektroenergie über Eigenenergieerzeugung in den BHKW Nordstadt und Südstadt abgedeckt. Perspektivisch ist vorgesehen, im Zusammenhang mit der Revitalisierung von Flächen im Stadtbereich Nordwest ein weiteres BHKW anzuordnen, das im Sinne der umweltgerechten Stadt Güstrow und einer nachhaltigen Stadtentwicklung Energie durch die Nutzung nachwachsender einheimischer Rohstoffe erzeugen soll. Die Errichtung dieses BHKW ist integraler Bestandteil und Schlüsselprojekt der Forschungs- und Förderprogramme ExWoSt „Städte der Zukunft“ und ECOS-OVERTURE, für die sich Güstrow beworben hat und somit auch von Bedeutung für die EXPO 2000, bei der sich Güstrow als sogenanntes „weltweites Projekt“ präsentieren wird.

Für kleinere Baugebiete werden Nahwärmeinseln mit kleineren Heizzentralen, wie z.B. Verbindungsschaussee und Hafenstraße geschaffen.

Als Übergangslösungen werden gegenwärtig noch Mobile Heizzentralen betrieben, die aber nicht von Dauer sind. So wurden im Februar 1997 zwei Mobile Heizzentralen, Distelberg und Bockhorst rückgebaut und diese Fernwärmenetze an das Netz vom BHKW Hengstkoppel angeschlossen.

alternative Energien

Das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock weist im Entwurf der 1. Teilfortschreibung (14.04.1997) Eignungsräume für Windenergieanlagen im Bereich Güstrow aus. Das Energiekonzept der Stadt Güstrow ist nicht auf die Form der Windenergie ausgelegt, so daß explizit keine Standorte für Windenergieanlagen ausgewiesen werden. Dieser Ansatz entspricht der Zielvorstellung des geltenden Regionalen Raumordnungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 18.10.1994, dort heißt es:

„Die Nutzung nachwachsender einheimischer Rohstoffe zur Energiegewinnung ist auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse und technischer Verfahren zu forcieren. „Der umweltverträgliche Anbau von nachwachsenden Rohstoffen kann im Rahmen einer wirtschaftlichen Verwertung zu einer neuen Einkommensquelle in der Landwirtschaft und zur Senkung von Auswaschungsverlusten bzw. biologischen Dekontamination beitragen. Auch in der Forstwirtschaft anfallender Holzabfall sollte ebenfalls wie die landwirtschaftlich erzeugten Rohstoffe zur Energiegewinnung verbrannt werden.

15.5 Elektroenergie

Das Umspannwerk Güstrow wird über 220 kV und 380 kV-Leitungen der Vereinigten Energiewerke AG (VEAG) gespeist:

- 380-kV-Freileitung Rostock-Güstrow 543/544
- 380-kV-Freileitung Lubmin-Wolmirstedt 512/513/514 (Abschnitt Grabowhöfe - Güstrow 514/512)
- 380-kV-Freileitung Görries - Güstrow 423/424
- 220-kV-Freileitung Bentwisch - Güstrow 275/276
- 220-kV-Freileitung Siedenbrünzow - Güstrow 315/316
- 220-kV-Freileitung Perleberg - Güstrow 321/322
- 110-kV-Trafoleitung 411
- 220-kV-Trafoleitung 201/203.

Für Bebauungen und Begrünungen im Bereich von 22 m beidseits der Trassenachse der 110 kV-Leitungen und 50 m (Anhaltswert) der 220/380 kV-Leitungen bestehen Nutzungsbeschränkungen.

Geplant bzw. im Bau befinden sich die Leitungen:

2 x 380-kV-Leitung nach Rostock und
1 x 380-kV-Leitung nach Görries (Schwerin).

Die regionale Stromversorgung wird über ein 110-kV-Netz verschiedene Energieversorgungsunternehmen gesichert:

- Brüel, Schwerin - WEMAG, Schwerin 1-systemig
- Wismar/Bützow - WEMAG 2-systemig
- Rostock - HEVAG, Rostock
- Waren, Krakow - EMO, Neubrandenburg

Bebauungen und Begrünungen in der Nähe der 110-kV-Leitungen sind mit dem Unternehmen abzustimmen.

Langfristig ist eine Bündelung der Elektroleitungen sinnvoll, um die um das Umspannwerk liegenden Flächen effektiv als Bauflächen nutzen zu können.

Das Umspannwerk wird weiter ausgebaut werden zu einem Versorgungsschwerpunkt in Mecklenburg. Die Versorgungssicherheit soll gleichzeitig erhöht werden.

Trafostationen sind aufgrund ihrer großen Anzahl nicht extra dargestellt. Sie sind gemäß § 5 (1) BauGB in allen Bodennutzungsarten zulässig.

In der Karte „Nutzungsbeschränkungen“ sind Abstandsflächen zu den überregional bedeutsamen Freileitungstrassen eingetragen.

Der Strom für die Stadt Güstrow wird über das Umspannwerk von der WEMAG bezogen und in das Mittelspannungsnetz (20 kV) eingespeist.

Mit Inbetriebnahme der beiden Blockheizkraftwerke werden durch Wärme-Kraft-Koppelung bis 50 % des Jahresbedarfs an Elektroenergie über Eigenerzeugung abgedeckt.

Die mittelspannungsseitige Versorgung erfolgt über ein 20-kV-Netz mit 8 Leitungen, die strahlenförmig vom Umspannwerk ausgehen. Vollständige Mittelspannungsringe werden angestrebt, bedürfen jedoch noch erheblicher Investitionen.

Das Mittelspannungsnetz hat eine Länge von 101 km Kabel und 9 km Freileitung.

Das Niederspannungsnetz hat eine Länge von 165 km Kabel und ca. 34 km Freileitung.

Gegenwärtig sind im Stadtgebiet 141 Trafostationen in Betrieb, die z.T. auf den Stand der Technik umzurüsten sind bzw. die Bauwerke bedürfen einer Sanierung.

Ein Großteil der Anlagen im 20-kV- und 0,4-kV-Stromversorgungsnetz sind älter als 30 Jahre. Diese müssen in den nächsten Jahren erneuert bzw. saniert werden. 80 % der Anlagenteile zur Stromversorgung sind heute schon aufgrund der vorhandenen Kurzschlußleistung im Netz bis zur Grenze ausgereizt.

15.6 Fernmeldewesen

Im Fernmeldenetz der Stadt wurde 1992 mit der Digitalisierung der Fernmeldeanschlüsse begonnen. Diese wird 1997 beendet. In diesem Zusammenhang ist die Vermittlungsstelle 1995 erweitert worden.

Der Bedarf an Fernsprechan schlüssen kann dann voll abgedeckt werden.

Der Richtfunktrunk der Telekom im nördlichen Stadtgebiet (Strenzer Straße) ist mit 90 m Höhe der bedeutendste in der Region. Von hier aus werden diverse Richtfunkstrecken, C- und D-Netz, Fernsehumschalter, Rettungsdienst und Feuerwehr sowie die Einspeisungen für das Kabelfernsehen übertragen. Der Turm bietet mit seinen verschiedenen Plattformen in unterschiedlicher Höhe auch anderen Netzen Übertragungsmöglichkeiten.

Bis 20 m Höhe von den vorhandenen Geländehöhe sind keine Einschränkungen zu erwarten. Alle höheren Bauvorhaben sind mit der Telekom abzustimmen.

Weitere Türme bzw. Übertragungsstellen existieren in der Güstrower Südstadt, Bockhorst bzw. der Zuckerfabrik. Diese sind nur von vorübergehender Nutzung und größtenteils Provisorien.

Auch von anderen Firmen, wie Mannesmann oder Privatpersonen existieren Richtfunkstrecken, die Nutzungseinschränkungen nach sich ziehen.

Im Bereich Südstadt existiert außerdem ein Funkturm für das Kabel-Fernsehen. Ca. 80 % der Haushalte sind an das Netz angeschlossen.

15.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Güstrow. Es besteht Anschluß- und

Benutzerpflicht an die öffentliche Abfallentsorgung, wobei die Entsorgung in der Regel einmal pro Woche erfolgt.

16 Flächenbilanz

Im Flächennutzungsplan M 1 : 10.000 sind für das Stadtgebiet Güstrow mit einer Gesamtfläche von **7.084 ha¹³** folgende Flächen dargestellt:

Bauflächen	885 ha
- Wohnbauflächen:	403 ha
- gemischte Bauflächen:	112 ha
- gewerbliche Bauflächen:	260 ha
- Sonderbauflächen:	51 ha
davon:	
Güstrower Thermen	5 ha
Krankenhaus	7 ha
Messe- und Freizeit-Gelände	14 ha
Einkaufszentren	14 ha
Erholung und Sport	4 ha
Campingplatz	7 ha
- Flächen für den Gemeinbedarf	59 ha
Verkehrsflächen	220 ha
- Hauptverkehrsstraßen	96 ha
- Bahnanlagen	73 ha
- Fläche für den Segelflugplatz	51 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	77 ha
- Flächen U-werk, BHKW	29 ha
- Flächen der Klärteiche der Zuckerfabrik	48 ha
Grün- und Gewässerflächen	5.902 ha
- Dauerkleingärten	137 ha
- Friedhof	20 ha
- Sportflächen	17 ha
- Gewässer	637 ha
- Wald	1.535 ha
- Natur- und Umweltpark	150 ha
- Landwirtschaftliche Nutzfläche	1.656 ha
- Flächen zur Pflege, zur Entwicklung und zum Schutz von Natur und Landschaft	1.750 ha

Güstrow,

.....
Bürgermeister

¹³ Flächenangaben erfolgen auf Grundlage der digitalen Flächenerfassung bzw. durch Planimetrieren im M 1 : 10.000.