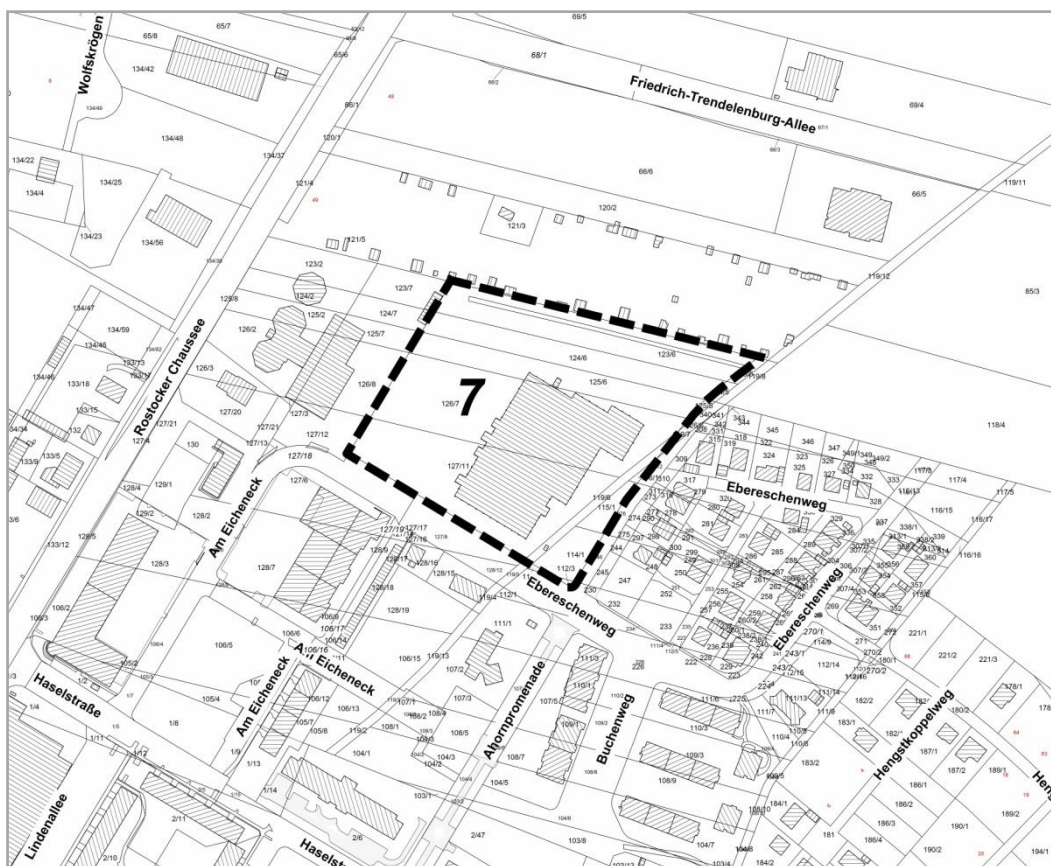


Satzung der Barlachstadt Güstrow

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 Real- SB- Warenhaus mit 9 Wohneinheiten 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung - September 2018
Öffentliche Auslegung



Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 Real- SB- Warenhaus mit 9 Wohneinheiten
1. Änderung

Barlachsstadt Güstrow, Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung	4
3.	Übergeordnete Planungen und Vorgaben.....	5
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	6
4.	Städtebauliche Planung	7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	7
5.	Abbildungsverzeichnis.....	8
6.	Ausfertigung	8

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, (GVOBl. M-V 2015, S. 344) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777),
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13. Januar 1993 GVOBl. M-V 1993, S. 42, letzte Änderung: Inhaltsübersicht, § 45 geändert, § 45a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106),
- Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung RAS-LG Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen; Ausgabe 1986 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,
- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06),
- VDI-Richtlinie Nr. 2719 Schallschutz,
- DIN 18005 Teil 1 sowie Beiblatt 1 - Schallschutz im Städtebau,
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, letzte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258),
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-18),
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-15),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Elektromagnetische Felder: Erlass des Umweltministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13.12.1994,
- DIN VDE 0848 Teil 4: Sicherheit bei elektromagnetischen Feldern; Grenzwerte für Feldstärken zum Schutz von Personen im Frequenzbereich von 0 Hz bis 30 kHz; Oktober 1989,
- DIN VDE 0210: Bau von Starkstrom-Freileitungen mit Nennspannungen über 1 kV, 12/ 1985,
- Hauptsatzung der Barlachstadt Güstrow vom 14.12.2015.

2. Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 Real- SB- Warenhaus, mit 9 Wohneinheiten ist seit März 1996 rechtswirksam (Anlage 3). Im Rahmen der ersten Änderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken unter folgenden Maßgaben zulässig sein:

Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche beträgt max. 3200qm. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente ist auf max. 600qm zu begrenzen. Innenstadtrelevante Sortimente i.o.g. Sinne sind: Drogerieartikel, Parfumerie, Herren-, Damen- und Kinderbekleidung und –wäsche, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel (kleinteilig), Uhren, Schmuck, Musikinstrumente, Musikalben, Schallplatten etc., optische Geräte, Bücher und Schreibwaren, Glaswaren und Porzellan, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte (braune Ware), Leuchten. Nahversorgungselemente (vornehmlich LM- Einzelhandel) dürfen 40% der Gesamtverkaufsfläche nicht wesentlich überschreiten. Die Bestandsbebauung wird in ihren äußeren Abmessungen nicht verändert.

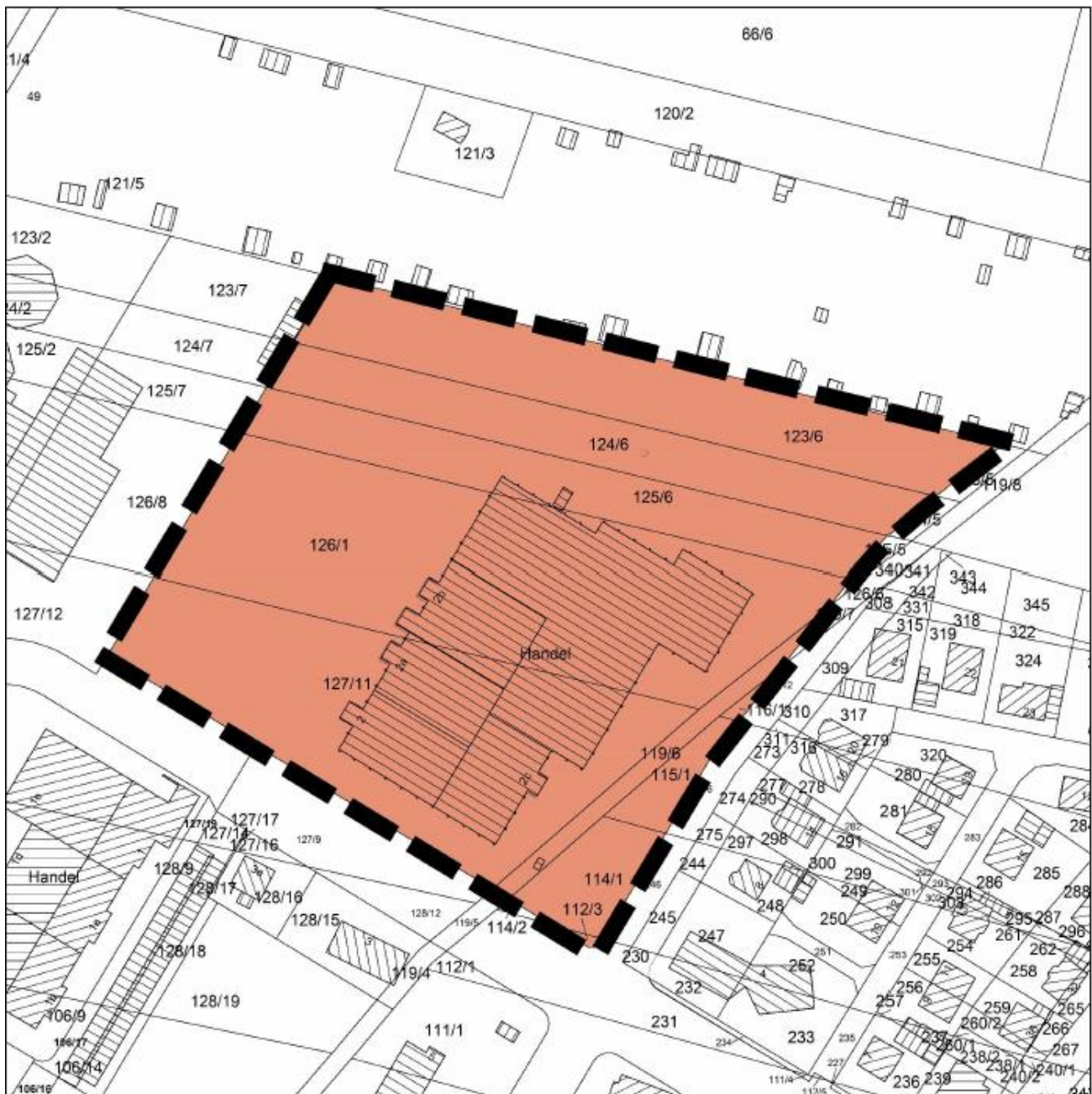


Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 Real- SB- Warenhaus mit 9 Wohneinheiten 1. Änderung

3. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die geplante 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 7 Real- SB- Warenhaus mit 9 Wohneinheiten liegt im Stadtgebiet Güstrow und unterliegt somit dem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg Rostock.



Abbildung 2: Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg Rostock

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 7 Real- SB- Warenhaus mit 9 Wohneinheiten wird darin als Sondergebiet Einzelhandel (SO) dargestellt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB wird eingehalten.

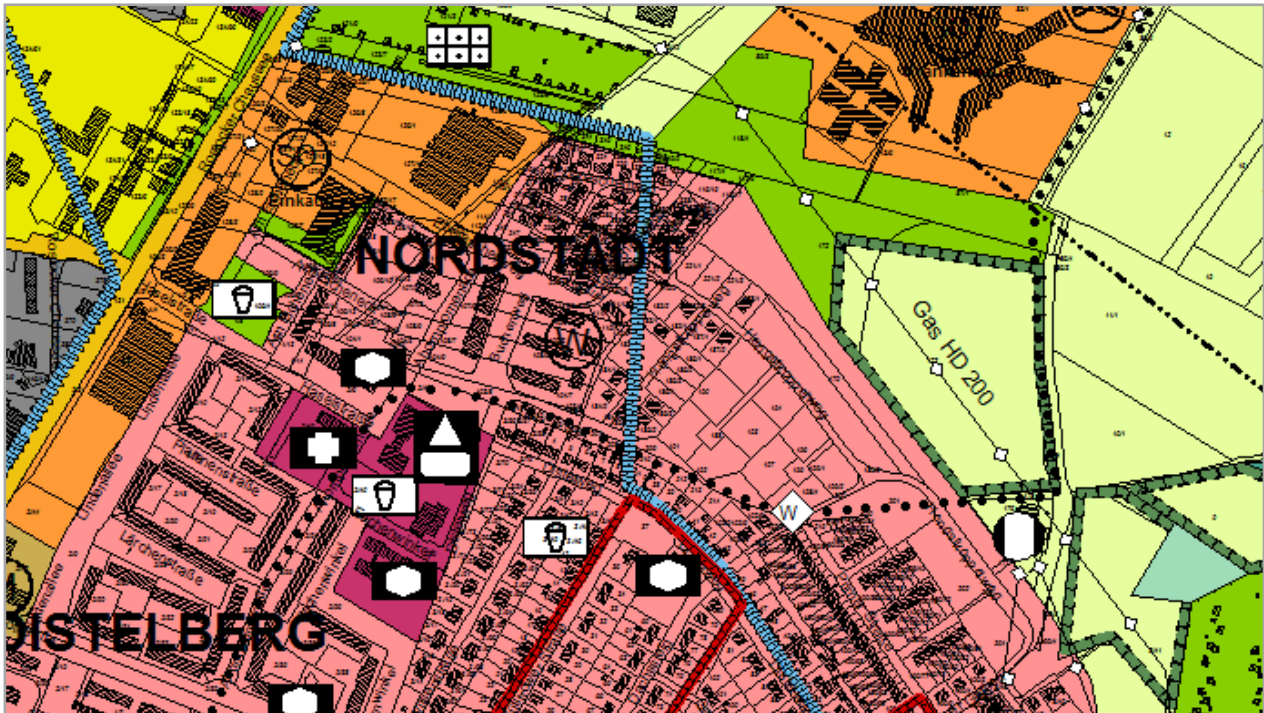


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 7 Real- SB- Warenhaus mit 9 Wohneinheiten befindet sich im Stadtteil Distelberg. Das ISEK stellt das Plangebiet als Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Einzelhandelsstandorte Ebereschenweg dar.

Das Planungsgebiet liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich. Eine Umnutzung der Einzelhandelsflächen zu kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken wirkt sich positiv auf die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt aus.



Abbildung 4: Auszug aus dem ISEK 2015

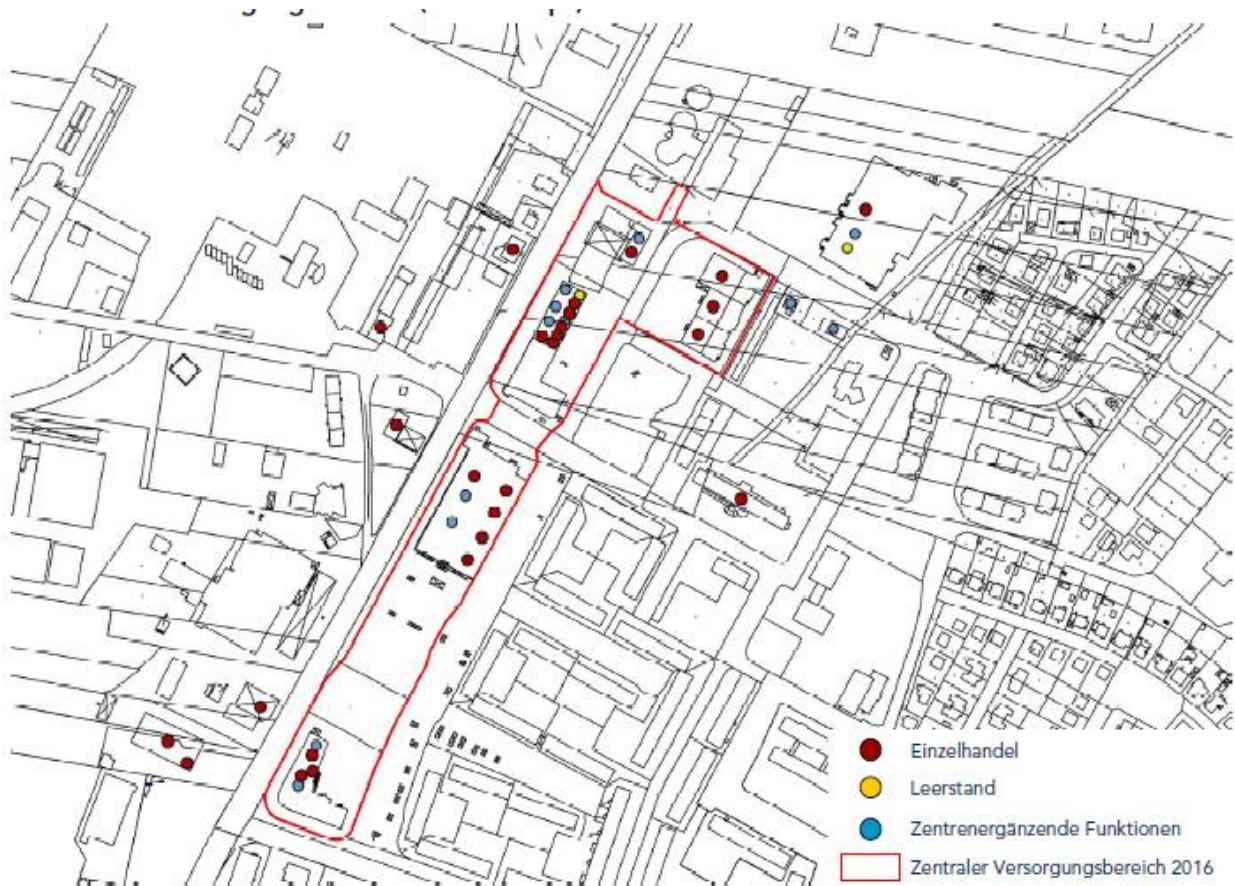


Abbildung 5: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept

4. Städtebauliche Planung

Basierend auf den o.g. Vorgaben, vorhandenen Nutzungen und Nutzungsänderungen wurde die städtebauliche Zielsetzung umgesetzt.

Sie basiert auf folgenden Eckpunkten:

- Beibehaltung der ursprünglich ausgewiesenen Bauflächen,
- Beibehaltung der ursprünglich ausgewiesenen Verkehrsflächen,

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Dienstleistungen und Büros gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 1 (3) Satz 3 BauNVO festgesetzt. Mit der 1. Änderung sind zusätzlich Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und Bauweise wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

Alle anderen Festsetzungen des V+E 7 behalten ihre Gültigkeit.

5. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 Real- SB- Warenhaus mit 9 Wohneinheiten 1. Änderung.....	4
Abbildung 2: Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg Rostock	5
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	6
Abbildung 4: Auszug aus dem ISEK 2015.....	6
Abbildung 5: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept	7

6. Ausfertigung

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am:

ausgefertigt am:

Arne Schuldt

Der Bürgermeister

(Siegel)

in Kraft getreten am: