

18



Industrie- und Handelskammer  
zu Rostock

GESCHÄFTSBEREICH  
INNOVATION, UMWELT, VERKEHR,  
MARITIME WIRTSCHAFT

Barlachstadt Güstrow  
Stadtentwicklungsamt

10. SEP. 2018

Zur Bearbeitung an:

**FAXNACHRICHT**

Diese Nachricht besteht aus 2 Seiten  
einschließlich dieser Seite.

Stadtverwaltung Güstrow  
Der Bürgermeister  
Stadtentwicklungsamt  
Abt. Stadtplanung  
18271 Güstrow

**Faxnummer: 03843 769 570**

Ihre Zeichen/Nachricht vom  
612603-67-1, Änd. / v. 12.07.2018

Ihr Ansprechpartner  
Claudia Temps

E-Mail  
temps@rostock.ihk.de

Tel.  
0381 338-140

Fax  
0381 338-109

10. September 2018

**Bebauungsplan Nr. 67 „Östlich Bredentiner Weg“ – 1. Änderung der Barlachstadt  
Güstrow im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen für die 1. Änderung des  
Bebauungsplans „Östlich Bredentiner Weg“ der Stadt Güstrow zur Abgabe einer  
Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB.

Anlass der Planung ist einerseits der bestehende Bedarf an Wohngrundstücken in Güstrow,  
andererseits die bisher nicht erfolgte Wiedernutzung des weitgehend brachgefallenen  
Gewerbegebietes, für das der B-Plan Nr. 67 ursprünglich aufgestellt wurde.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden durch ein Saatgut herstellendes  
Unternehmen geprägt, von dem sowohl Lärmemissionen ausgehen wie auch Staub- und  
Geruchsemissionen. Weiterhin sind bestehende Gewerbebetriebe an der Rostocker  
Chaussee sowie im Plangebiet selbst zu berücksichtigen. Auf Basis einer  
Schalltechnischen Untersuchung wird für das Plangebiet eine Aufteilung in drei Zonen  
vorgenommen. Im Norden wird (südlich des Saatgutbetriebes) ein eingeschränktes  
Gewerbegebiet vorgesehen. Daran schließt sich ein Urbanes Gebiet an und schließlich im  
südlichsten Teil ein Allgemeines Wohngebiet.

Eine solche Zonierung halten wir grundsätzlich für sinnvoll und angemessen, um den  
bestehenden Gewerbebetrieben hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten auch für die  
Zukunft zu geben. Wir hegen jedoch Bedenken, ob sich diese Planungsabsicht in der Praxis  
auch so umsetzen lässt. Im Unterschied zu Mischgebieten ist in Urbanen Gebieten nach  
BauNVO keine gleichgewichtige Mischung von Gewerbe und Wohnen erforderlich.

Industrie- und Handelskammer zu Rostock  
Hausanschrift: Ernst-Barlach-Str. 1-3 | 18055 Rostock  
Telefon: 0381 338-0 | Fax: 0381 338-617 | www.rostock.ihk24.de

Zertifiziert durch Certqua nach DIN EN ISO 9001:2015



800600  
ROSTOCK

Dennoch müssen beide Nutzungen eine gebietsprägende Wirkung entfalten um die Gebietstypik eines Urbanen Gebietes zu erreichen. Für die Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ liegt aufgrund der Neuartigkeit der Gebietskategorie noch keine einschlägige Rechtsprechung vor. Sollte die Wohnnutzung innerhalb der Urbanen Gebiete – ohne Betrachtung der gewerblich geprägten Umgebung – auf Dauer eher der Gebietstypik eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen, so besteht die Gefahr, dass Bewohner auch die Einhaltung entsprechender, niedrigerer Immissionswerte einklagen könnten. Daraus könnten erhebliche Einschränkungen für die umliegenden Betriebe resultieren, die die Barlachstadt Güstrow ja zu Recht vermeiden will. Es ist daher bei Festhalten an der Planung durch die Barlachstadt Güstrow darauf zu achten, dass im Zuge von Grundstücksveräußerungen und der Baugenehmigungspraxis gewerbliche Nutzungen im Bereich der Urbanen Gebiete MU 1 bzw. MU 2 auch tatsächlich in solch einem Umfang zum Tragen kommen, dass sich eine gebietsprägende Wirkung entfaltet. Da der Standort durch Gewerbebetriebe bisher wenig nachgefragt wurde, müssten dazu ggf. neue Marketingkonzepte durch die Wirtschaftsförderung entwickelt und umgesetzt werden. Urbane Gebiete sind nicht als beliebige Pufferzonen zu emissionsintensiven Gewerbe- und Industriestandorten zu verstehen, sondern müssen entsprechend der von der BauNVO vorgegebenen Gebietstypik umgesetzt und mit Leben erfüllt werden. Alternativ wäre eine Vergrößerung des eingeschränkten Gewerbegebietes nach Süden hin zu prüfen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung  
im Auftrag

  
Claudia Temps