

Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 93
„Einzelhandel Eisenbahnstraße“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung
September 2018

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	9
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
6.1 Städtebauliches Konzept	10
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Örtliche Bauvorschriften	12
6.3 Umweltprüfung	12
6.4 Verkehrskonzept	13
7. IMMISSIONSSCHUTZ	14
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	15
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	15
8.2 Gewässer	15
8.3 Telekommunikation	15
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	15
8.5 Brandschutz	16
9. DENKMALSCHUTZ	16
9.1 Baudenkmale	16
9.2 Bodendenkmale	16

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 15.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Einzelhandel Eisenbahnstraße“ beschlossen.

Der Barlachstadt Güstrow ist die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Die Mittelzentren sind die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Die Konzentration von Arbeitsplätzen, Kultur-, Sport-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen erfordert die Zuordnung entsprechender Versorgungseinrichtungen. Darüber hinaus gilt es, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres unmittelbaren Verflechtungsbereichs sichergestellt wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans umfasst das Quartier eines bestehenden Lebensmitteldiscounters und dient unter anderem der Sicherung von Verkaufseinrichtungen im Rahmen einer funktional ausgewogenen Zentren- und Nahversorgungsstruktur für das betreffende Quartiersumfeld Steinstraße/Gartenstraße/Eisenbahnstraße. Der durch Einzelhandel geprägte Standort ist im Vernehmen mit dem Einzelhandelskonzept der Barlachstadt Güstrow darauf ausgerichtet, eine verbrauchernahe und ausgewogene Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung zu gewährleisten. Aufgrund der innenstadtintegrierten Lage des Standortes soll zukünftig eine Erweiterung und Ergänzung der Verkaufsfläche auf einer Geschossfläche von maximal 2.000 m² möglich sein. Dazu liegen der Stadt bereits konkrete Investitionsabsichten vor.

Darüber hinaus soll die Planung den Bestand sowie den Neubau von Wohnnutzungen im Bereich der oberen Geschossebenen absichern.

Das mit der Planung in Anspruch genommene Areal ist unmittelbar dem im Zusammenhang bebauten Stadtgebiet der Barlachstadt Güstrow zuzuordnen. Planungsziel ist die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt werden.

Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil innerhalb des rund 3.600 m² umfassenden Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Hier ist auf die bereits bestehenden Nutzungen zu verweisen.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Barlachstadt Güstrow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug der digitalen Stadtkarte der Barlachstadt Güstrow, November 2017

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 50/1, 50/8, 54, 55/1, 55/2 und 55/7 der Flur 63, Gemarkung Güstrow in einem Umfang von etwa 0,36 ha.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 03.04.2018 lassen sich die Ziele und Grundsätze wie folgt zusammenfassen:

Für die Planung der Barlachstadt Güstrow sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

*Gemäß LEP-Programmsatz **Z 4.1 (5)** müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden, und auch entsprechend RREP-Programmsatz **Z 4.1 (3)** ist der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.*

*Gemäß LEP-Programmsatz **Z 4.3.2 (5)** sind „zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln.“*

Der bereits am Standort ansässige NORMA-Markt mit unterdurchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung ist als funktionaler Ergänzungsbereich Bestandteil des in der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Barlachstadt Güstrow“ vom 4. Juli 2016 als Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) ausgewiesenen Innenstadtzentrums.

Gemäß der Fortschreibung trägt er mit seinem „Angebot zur Stärkung und Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum bei“, aber „erscheint langfristig nicht mehr als vollumfänglich marktgängig“.

Deshalb wird im Güstrower Zentrenkonzept 2016 zur Stärkung des ZVB Innenstadtzentrum die langfristige Sicherung der Nahversorgungsfunktion empfohlen, u. a. „durch Verlagerung des ... Norma-Marktes in zeitgemäße Geschäftsräume“. Entsprechende Möglichkeiten werden mit der angezeigten Planung, die zugleich dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (5) und RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), entspricht, vorbereitet.



Abb. 1: Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg Rostock

Flächennutzungsplan

Die Barlachstadt Güstrow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darin weitestgehend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten.

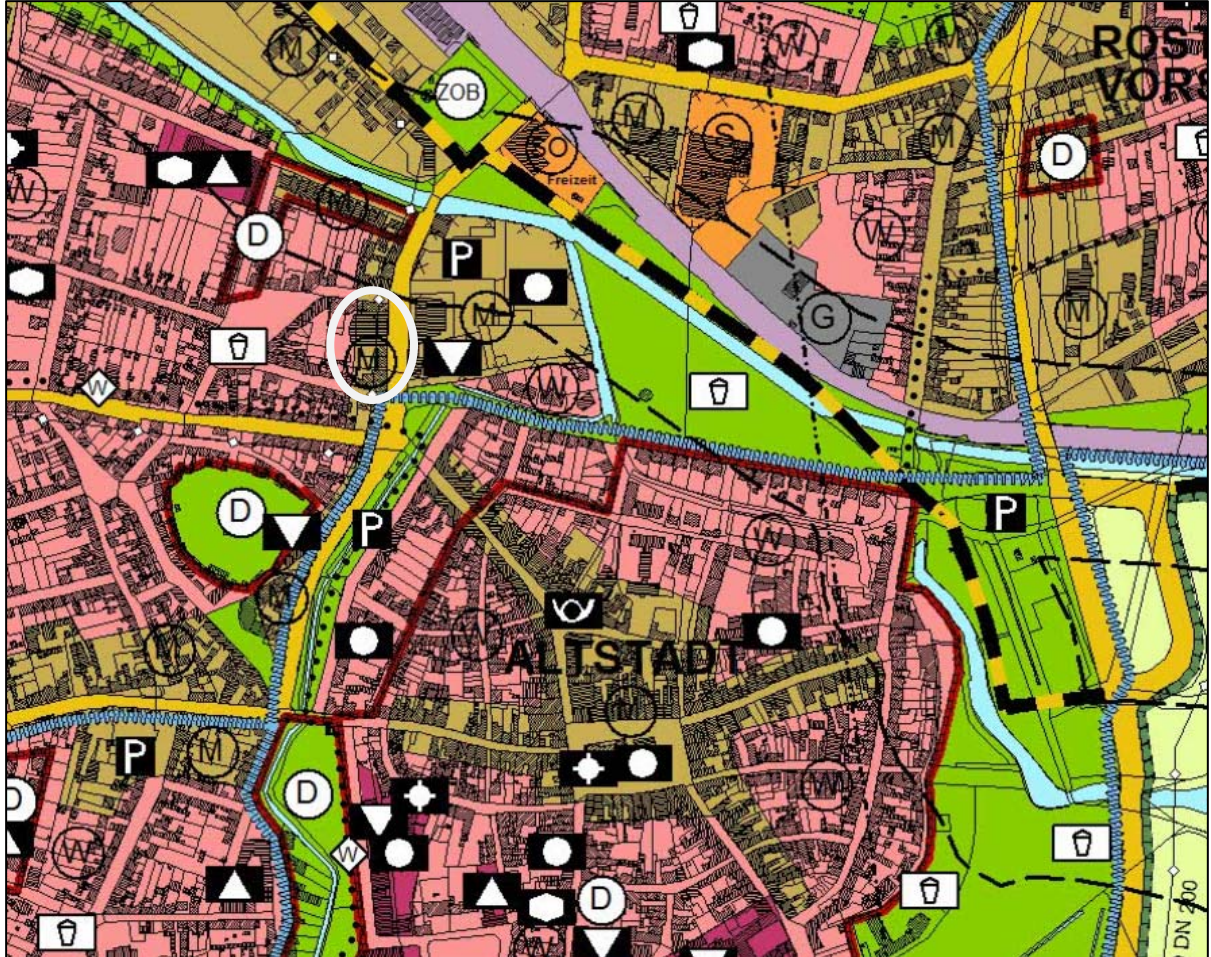


Abb. 2: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom Mai 2018, der Standort ist weiß markiert

Einzelhandelsfachplanung

Gemäß der Fortschreibung des Zentrenkonzepts für Güstrow (Stadt + Handel, Endbericht 04. Juli 2016) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Einzelhandel Eisenbahnstraße“ als bestehender Einzelhandelsstandort dem funktionalen Ergänzungsbereich zuzuordnen.

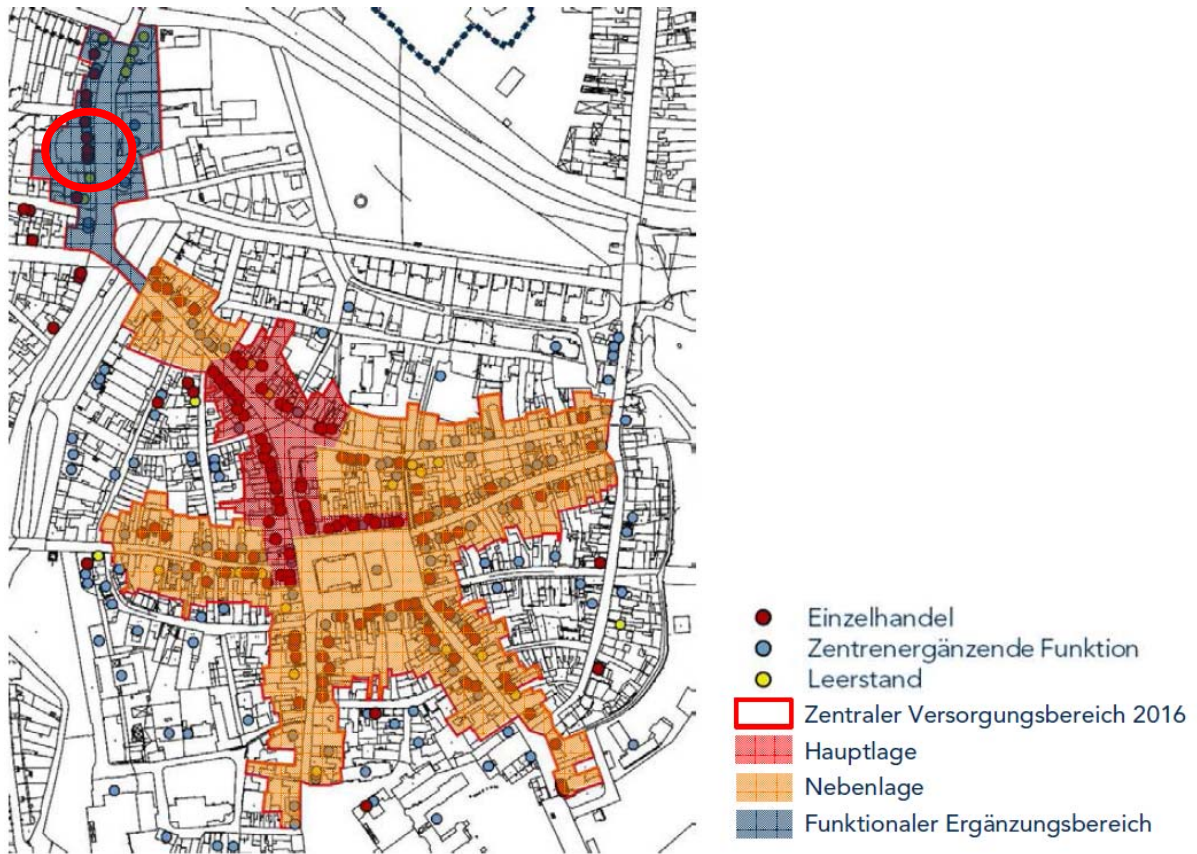


Abb. 3 Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen einen seit 1995 als NORMA-Markt rückwertig bestehenden Lebensmitteldiscounter sowie zwei seit langer Zeit leer stehende Mehrfamilienhäuser in der Eisenbahnstraße 4 und 4a sowie zusätzlich das Wohn- und Geschäftshaus Eisenbahnstraße 5.

Für die Gebäude Eisenbahnstraße 4, 4a liegt eine Genehmigung zum Abbruch vor.

Nördlich entlang der Gartenstraße und südlich entlang der Steinstraße und auch in der Eisenbahnstraße ist das Quartier durch bestehende Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Vollgeschossen eingefasst.



Abb. 4: Wohn- und Geschäftshaus der Eisenbahnstraße 5, September 2018

Die Erschließung des Innenhofes und der hier bestehenden Stellplatzanlage erfolgt über die Gartenstraße 2. Die Stellplatzanlage umfasst nicht nur die Stellplätze der Anlieger im Geltungsbereich, sondern darüber hinaus auch die der angrenzenden Nutzungen.

Wenige innerhalb des Planungsraumes bestehende Freiflächen haben aufgrund der anthropogenen Überprägung keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Der Gehölzbestand im Innenhof beschränkt sich auf Jungbäume zur Eingrünung des Parkplatzes.

Im Geltungsbereich befinden sich keine **gesetzlich geschützten Biotop**. **Trinkwasserfassungen** oder **Wasserschutzgebiete** werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung geht die verbrauchernahe Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sowie Entwicklung von Wohnnutzungen einher.

Die Sicherung und Entwicklung eines Einzelhandel-Standortes in einem faktischen Nahversorgungsbereich wird darüber hinaus zur Belebung der Innenstadt Güstrows beitragen.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet deshalb die Verdichtung des baulichen Bestandes in der Grundfläche für den Einzelhandel sowie darüber hinaus die Ausnutzung von bis zu vier Vollgeschossen zu Wohnzwecken in Anlehnung an den baulichen Bestand der benachbarten Gebäude.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die für den Planungsraum geplante Bebauung unterliegt dem Anspruch, dass sich die in der Eisenbahnstraße 4 und 4a geplanten Ersatzneubauten in das gewachsene Umfeld gut einfügt.

Mit Verweis auf den baulichen Bestand des Quartiers Steinstraße, Eisenbahnstraße und Gartenstraße soll durch den Bebauungsplan eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

Als wesentliches Planungsziel soll der bestehende Lebensmittel-Discounter im Erdgeschoss mit einer bedarfs- und funktionsgerechten Verkaufsfläche ausgestattet werden. Weitere kleinere Einzelhandel- und Dienstleistungsbetriebe sind im Erdgeschoss vorhanden bzw. geplant.

Die Nutzung der oberen Geschosse wird vorwiegend dem Wohnen vorbehalten sein.

Diese beabsichtigte Schichtung unterschiedlicher Nutzungen ist mit dem in der Baunutzungsverordnung in der geänderten Fassung vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) neu geschaffenen urbanen Gebiet (MU) möglich. Das urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind unter anderem Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe.

Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO kann für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete festgesetzt werden, dass in Gebäuden oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind. Darüber hinaus lässt sich ein bestimmter Anteil für gewerbliche Nutzungen oder Wohnnutzungen festsetzen.

Weitere Ermächtigungen zu der geplanten, geschossbezogenen Differenzierung beschränken sich auf § 7 Abs. 4 BauNVO. Die Festsetzung eines Kerngebietes soll jedoch vorliegend nicht zur Anwendung kommen.

Die Baugrenze ist für eine optimale Ausnutzung des Planungsraumes großzügig festgesetzt. Zu berücksichtigen sind die Abstandvorgaben der Landesbauordnung.

Die Obergrenzen der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Vorliegend wird auch schon im Bestand ein Versiegelungsgrad von gut 90 % erreicht. Die bisher nicht versiegelten Freiflächen haben keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9 dient insbesondere der optimierten Ausnutzbarkeit eines baulich stark vorgeprägten Quartiers.

Die Überschreitung der für urbane Gebiete vorgesehenen Obergrenze wird zu keinen nachteiligen Umweltauswirkungen führen, weil durch die hohe Konzentration an Nutzungen im Geltungsbereich andere, weniger stark verdichtete Räume des Stadtgebietes nicht für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden müssen.

Die Planung schöpft damit die bestehenden Innenentwicklungspotenziale vollständig aus, ohne dass durch Ausgleichsmaßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zustellen wären.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. *Das urbane Gebiet (MU) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.*
2. *Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.*
3. *Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO sind im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen als Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m² und einer maximalen Geschossfläche von 2.000 m² zulässig.*
4. *Die maximale Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,90 begrenzt. Maßgebend ist der gesamte Geltungsbereich.*

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Regelung von örtlichen Bauvorschriften ist für den in Rede stehenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

6.3 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

Vermeidung und Minimierung

Grundsätzlich muss der Abbruch von Gebäuden durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben.

In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate herzustellen.

Darüber hinaus sind die Abbruchgebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartierseigenschaften für Fledermäuse unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren, wenn Gebäudeabbrüche zwischen März und Oktober erfolgen sollen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde unmittelbar mitzuteilen.

Sofern Besiedlungen der Gebäude als Schlafplatz festgestellt werden, sind vor den Abrissarbeiten entsprechend geeignete Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an geeigneten Gebäuden innerhalb des Planungsraumes zu installieren. Auf diese Weise werden entsprechende Ersatzhabitate für Fledermäuse in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population ableiten.

6.4 Verkehr

Für die durch das Quartier Steinstraße/Gartenstraße eingeschlossenen 80 Pkw-Stellplätze und den im Geltungsbereich bestehenden Discounter wird die Zufahrtsmöglichkeit der Gartenstraße 2 genutzt. Das Nutzungsrecht ist über entsprechende Dienstbarkeiten bzw. Baulasten dinglich gesichert.

Für die Anlieger der Eisenbahnstraße 4 und 4a besteht eine Zufahrt ausgehend von der Eisenbahnstraße, die auch nach den geplanten Umbaumaßnahmen als solche genutzt werden soll.

Für diese Erschließungssituation ergibt sich auch zukünftig kein Änderungserfordernis. Insbesondere der Belieferungsverkehr des Discounters soll weiterhin über die Gartenstraße 2 erfolgen.

Die Überplanung als urbanes Gebiet erzeugt keine sonstigen verkehrlichen Auswirkungen. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist gesichert.

7. Immissionsschutz

Es ist davon auszugehen, dass die Standortsicherung eines Lebensmittel-discounters keine wesentliche Änderung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens nach sich zieht. Auch das gebietsinterne Verkehrsaufkommen unterliegt keinen relevanten Änderungen.

Grundsätzlich zeichnen sich gut integrierte Vorhabenstandorte für den Einzelhandel dadurch aus, dass sie insbesondere den fußläufig erreichbaren Einzugsbereich der umliegenden Wohnnutzungen versorgen.

Für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandene Wohnnutzungen gilt es jedoch, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details der vorhabenspezifischen Steuerung des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen Belästigungen führen werden.

Entsprechend muss für alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Nutzungen zukünftig insbesondere auf der Ebene der Vorhabenzulassung sichergestellt werden, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht ausgeschlossen sind.

Der Bebauungsplan und die damit zulässigen Nutzungen erzeugen keine relevanten Wirkungen auf das bestehende Lärmemissionsniveau der Eisenbahnstraße. Mit dem Ersatzneubau von bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäuden im Bereich der Eisenbahnstraße 4 und 4a werden zu dem keine bisher unberücksichtigten Immissionsorte geschaffen.

Für den in Rede stehenden Planungsraum gilt es auf der Ebene der Vorhabenzulassung und bei Vorliegen aller bisher unbekanntem, vorhabenspezifischen Kennwerte der im Geltungsbereich geplanten Nutzungen, dass die im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen als maßgebende Immissionsorte zu berücksichtigen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Es ist folglich davon auszugehen, dass die Sicherung der für Wohnnutzungen zumutbaren Immissionsricht- und Grenzwerte grundsätzlich als wesentliche Zulassungsvoraussetzung bestehen wird.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht zu erwarten, sofern die o. g. Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Zusätzlich können im Rahmen vertiefender Planungen bzw. auf der Ebene der Vorhabenzulassung geeignete Lärminderungsmaßnahmen vorgesehen werden.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Erweiterung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie nicht erforderlich.

Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

Anfallendes Niederschlagswasser wird weiterhin gesammelt und der Vorflut zugeführt.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Die Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationslinien ist derzeit nicht erforderlich.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes ist das Wohn- und Geschäftshaus Eisenbahnstraße 5 als Baudenkmal (DL-Nr. 1416) im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte als solches zu erhalten.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am:

ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Arne Schuldt

(Siegel)

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.