



Barlachstadt Güstrow
Landkreis Rostock

Begründung
zum

Bebauungsplan Nr. 101 - Pferdemarkt / Tiefetal

in Güstrow, zwischen dem Pferdemarkt und der Schnoienstraße
sowie zwischen der Straße Tiefetal und dem Klosterhof

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:

ausgefertigt am:

Schuldt, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
1.1 Planungsziele:.....	3
1.2 Planungserfordernis:	3
1.3 Rechtsgrundlagen:	3
1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen:	3
1.5 Planungen der Stadt Güstrow:	4
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen	5
2.1 Geltungsbereich / Bestand:.....	5
2.2 Baugrund / Versickerungsfähigkeit:	5
2.3 Altlasten:	5
2.4 Oberflächenwasser, Trinkwasserschutz:	6
2.5 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:	6
2.6 Denkmalschutz:	6
2.7 Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagentznetzes:.....	6
3. Grundzüge der Planung	7
4. Bauliche und sonstige Nutzung	7
4.1 Art der Nutzung:.....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung:	9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:	10
5. Erschließung des Plangebietes.....	11
5.1 Verkehr	11
5.2 Technische Infrastruktur	12
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	13
6.1 Grünordnung:	13
6.2 Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB:	13
6.3 Artenschutz:.....	13
7. Flächenbilanz	13
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges	14
9. Örtliche Bauvorschriften	14

Anlage: Ideenskizze Parkhaus

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

1.1 Planungsziele:

Die Stadtvertretung hat am 20.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 beschlossen. Als städtebauliche Zielstellung wurde die Neuordnung und Neugestaltung der nach Abbruch freigewordenen Flächen sowie der bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser entlang des Pferdemarktes zu einem attraktiven Standort festgelegt. Der B-Plan soll dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelgeschäftes i.S.v. § 11 (3) BauNVO schaffen. Neben der angebotsseitigen Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Güstrower Altstadt sollen hier aber auch das Wohnen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen durch die Sicherung bedarfsgerechter Entwicklungsmöglichkeiten erhalten werden und zusätzliche öffentliche Parkstände sowie private Stellplätze bereitgestellt werden.

1.2 Planungserfordernis:

Ein Planungserfordernis ergibt sich zunächst aus dem zentralen Planungsziel, in dem Gebiet die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes zu ermöglichen, der die planungsrechtliche Schwelle der Großflächigkeit überschreitet (>800 m² Verkaufsfläche). Denn großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 11 (3) BauNVO ausschließlich in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die rechtsverbindliche Festsetzung dieser Nutzungsarten setzt einen entsprechenden B-Plan voraus.

Das Planungserfordernis folgt außerdem aus der Zielstellung, die Errichtung einer Parkieranlage für Pkw in dem Gebiet verbindlich zu sichern. Diese Absicht ist planungsrechtlich als Umstrukturierung zu verstehen, da für ihre Verwirklichung das bisher gem. § 34 (1) BauGB zulassungsfähige, weiter gefasste Nutzungsgemisch auf die eine, prioritär bezweckte verkehrliche Nutzungsart beschränkt werden muss. Eine solche Nutzungsbeschränkung ist nur im Wege entsprechender B-Planfestsetzungen erreichbar.

1.3 Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung v. 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033).

Der Bebauungsplan Nr. 101 wird gem. § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da sich das Plangebiet in integrierter, zentraler Siedlungslage befindet und der B-Plan auf die Zulassung von baulichen Nutzungen mit einer Gesamtgrundfläche von < 20.000 m² gerichtet ist.

Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen.

Von einer Umweltprüfung wird deshalb gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben.

Die Stadt Güstrow fungiert im landesplanerischen Zentralortensystem als Mittelzentrum (LEP: Z 3.2 (3), RREP: Z 3.2.2 (3)). Sie soll als regional bedeutsamer Infrastrukturstandort gesichert und weiterentwickelt sowie in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt werden. Mit diesem B-Plan genügt die Stadt sowohl dem Gebot, die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen (§ 1 (5) BauGB, LEP: Z 4.1 (5)) als auch dem Gebot, Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen unterzubringen (LEP: Z 4.3.2 (3)) und die Innenstädte zu stärken (RREP: G 4.2 (2)).

1.5 Planungen der Stadt Güstrow:

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung 05/2018) stellt den südlichen Teil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 101 als gemischte Baufläche und den Bereich etwa nördlich des historischen Corpus des Finanzamtes als Wohnbaufläche dar.

Das mit dem B-Plan Nr. 101 geplante Nutzungsspektrum i.W. aus Einzelhandel, Wohnen, Büro- und Verwaltungsnutzung sowie ruhendem Verkehr ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Städtebaulicher Rahmenplan (2. Fortschreibung, 2019) für das „Sanierungsgebiet Altstadt“:

Die aktuelle Rahmenplanfortschreibung bilanziert den verbleibenden Handlungsbedarf für investive Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen „Altstadt“ und „Erweiterungsgebiet Altstadt“. Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 101 ergibt sich daraus

- Handlungsbedarf für Vollmodernisierungen: Pferdemarkt 39,
- Handlungsbedarf für Teilsanierungen/-modernisierungen: Pferdemarkt 38 (Haupthaus), Pferdemarkt 40,
- Handlungsbedarf Baulückenschließung (Neubauten): Pferdemarkt 38 (Hofseite),
- Handlungsbedarf für Erschließungsmaßnahmen: Parkhaus Tiefetal.

Unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 101 besteht ein weiterer

- Handlungsbedarf für Erschließungsmaßnahmen: Erneuerung / Umgestaltung Klosterhof; die Maßnahme wird zzt. planerisch vorbereitet.

Der Bereich Pferdemarkt/Tiefetal/Klosterhof (= z.T. Geltungsbereich des B-Plans Nr. 101) wird dabei unter Nr. 9 als verbleibender Handlungs- und Förderschwerpunkt in der 2. Rahmenplanfortschreibung herauskristallisiert. Als vorbereitende Ordnungsmaßnahme wurden dazu im Zuge der Stadterneuerung ein Werkstattgebäude (ehem. PGH-Motor und Anbauten des ehem. Möbelhauses (Küchenmöbel Westphal) abgebrochen (Tiefetal 12, Hofgebäude Pferdemarkt 39).

Einzelhandelskonzept Güstrow / Fachplan Einzelhandel:

Das B-Plangebiet ist Teil des Innenstadtzentrums, das als Hauptzentrum der Barlachstadt Güstrow fungiert und insoweit für die Übernahme von Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet und den mittelzentralen Versorgungsbereich der Stadt Güstrow in Betracht kommt. Es ist damit prädestiniert für Dienstleistungen und Warenangebote des kurzfristigen sowie auch des mittel- und langfristigen Bedarfs. Dem Einzelhandel kommt hier eine Leitfunktion zu, die ein hohes Besucheraufkommen für die übrigen Zentrenfunktionen generieren und maßgeblich zur Nutzungsvielfalt der Altstadt, getragen von Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, (Laden-)Handwerk, Gewerbe, Bildung und Wohnen, beitragen soll. Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (ZVB) erstreckt sich dabei auf den südlichen Teilbereich des B-Plangebietes und markiert hier einen Grenzbereich zwischen der Hauptlage mit dem nördlichen Bereich des Markts und entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußgängerzone Pferdemarkt und dem als Nebenlage eingestuft, nach Nordwesten weiterführenden Pferdemarkt.

Das Einzelhandelskonzept zielt auf die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Güstrower Innenstadtzentrums. Seine Weiterentwicklung soll dazu vorrangig auf die Hauptlage des Innenstadtzentrums konzentriert werden. Als Flächenpotenziale zur Fortentwicklung des ZVB hebt das Einzelhandelskonzept dabei u.a. die Liegenschaft des ehem. Möbelhauses Pferdemarkt 39 heraus, die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 101 liegt. Die Eignung als Einzelhandelsfläche konzentriert sich hier auf eine Erdgeschossnutzung; für die Obergeschosse kommt danach in erster eine Wohnnutzung in Betracht. Das Standortpotenzial des B-Plangebietes für den Einzelhandel liegt insbesondere in der Chance, eine Verkaufsflächengröße $\geq 1.200 \text{ m}^2$ neben den ansonsten überwiegend kleinflächiger strukturierten Ladengeschäften zu generieren, die modernen Angebotsformen und Warenpräsentationskonzepten im Lebensmitteleinzelhandel gerecht wird und diesbezüglich bestehende Defizite der beiden strukturprägenden Lebensmittelanbieter im ZVB (NORMA, CAP) auszugleichen vermag.

B-Plan Nr. 56:

Das B-Plangebiet Nr. 101 liegt innerhalb der Grenzen des B-Plans Nr. 56 „Altstadt“. Der B-Plan Nr. 56 wurde am 17.01.2002 für den Bereich der Güstrower Altstadt sowie einzelne weitere Bereiche erlassen und schließt in seinem Geltungsbereich Vergnügungsstätten aus. Nach dem allgemeinen Rechtsgrundsatz *Lex posterior derogat legi priori* (lat.: „Das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“) ersetzen die Festsetzungen des B-Plans Nr. 101 in seinem Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 56. Da nach den Planungszielen der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich

des B-Plans Nr. 101 fortbestehen soll, ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten als selbständige Festsetzung zu übernehmen.

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

2.1 Geltungsbereich / Bestand:

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 101 beinhaltet eine Fläche von 7.848 m² im Altstadtkern von Güstrow. Er wird begrenzt durch den Pferdemarkt im Süden, die Gasse Tiefetal im Westen, die Schnoiestraße im Norden und durch den Klosterhof im Osten. Das Finanzamt ist Bestandteil des Geltungsbereichs. Erfasst werden die Flurstücke 29/1, 29/5, 30 bis 33 und 35 bis 38 der Flur 61 in der Gemarkung Güstrow. Das Plangebiet fällt nach Norden, Nordosten um ca. 4,30 .. 5,70 ab; die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen liegen auf Höhen zwischen ca. 13,4 m und ca. 7,7 m ü. HN (DHHN 2016).

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs mit den Grundstücken Pferdemarkt 38 bis 43 und Tiefetal 12 sowie dem öffentlichen Platz Klosterhof bildet einen Förderschwerpunkt der Stadterneuerungsmaßnahme „Altstadt“. Durch die zentrale Lage an der platzartigen Aufweitung des Pferdemarktes rund um den Borwinbrunnen und den Platz Klosterhof sowie seine Zugehörigkeit zum zentralen Geschäftsbereich hat dieses Areal eine besondere städtebauliche Bedeutung. Den Wohn- und Geschäftshäusern Pferdemarkt 38, 39 und 43 kommt nach dem städtebaulichen Rahmenplan auch als Einzelgebäude eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Das Wohn- und Geschäftshaus Pferdemarkt 41/42 ist als Baudenkmal unter Nr. 1724 in die Denkmalliste des Landkreises Rostock eingetragen. Während die Haupthäuser baulich im Wesentlichen erhalten geblieben sind, verursachten Umnutzungen und Nutzungsaufgaben jedoch Funktionsverluste, die sich aktuell im Leerstand der Häuser Pferdemarkt 39 und 40 manifestieren. Besonders stark betroffen sind die verbliebenen rückwärtigen Gebäudeteile, die teilweise vom Verfall bedroht sind und aufgrund dysfunktionaler Nutzung und durch ihre Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum einen gravierenden städtebaulichen Missstand i.S.v. § 136 (2) BauGB darstellen. Die vormaligen Werkstattgebäude auf den Grundstücken Tiefetal 12 und das Möbelhaus Pferdemarkt 39 wurden bereits abgebrochen. Auf dieser Fläche wurde eine Stellplatzanlage als Interimsnutzung eingerichtet. Der an den Geltungsbereich angrenzende Klosterhof, dessen Bezeichnung auf das vormalig hier befindliche Franziskanerkloster zurückgeht, ist ein wichtiger innerstädtischer Platz, der zzt. jedoch nicht funktionsgerecht genutzt und gestaltet ist. Seine Erneuerung und Umgestaltung wird im Rahmen der Stadterneuerung aktuell vorbereitet. Das nördlich des Klosterhofes bestehende Verwaltungsgebäude wird aktuell vom Finanzamt Güstrow genutzt.

2.2 Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

Im Zusammenhang mit der Sanierung der Straße „Tiefetal“ wurde 2003 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die Hinweise für das Plangebiet gibt¹ (Kleinrammbohrungen bis 5,0 m Tiefe + Kernbohrungen zur Dokumentation des befestigten / gebundenen Oberbaus). Der Schichtenaufbau im damaligen Untersuchungsbereich zeigte sich sehr einheitlich. Im Untergrund sind danach ausnahmslos grobkörnige Erdstoffe vorhanden, deren dominantes Kornspektrum im Fein- und Mittelsandbereich mit einem Schlämmkornanteil zwischen 0 ... 10 Gew.% liegt. Die späteiszeitlichen Bildungen aus Schmelzwassersedimenten werden von einer nacheiszeitlichen organogenen Deckschicht in einer Stärke von 1,8 .. 2,6 m überlagert. Im Straßenbereich weisen diese Torfe infolge des Überlagerungsdrucks aus den vorhandenen Verkehrs- und Erdlasten vergleichsweise dichte Lagerungsverhältnisse auf. Im Abschnitt Tiefetal westlich des Plangebietes wird der oberflächennahe Bereich von einer Anschüttungszone vornehmlich aus mineralischen Erdstoffen eingenommen. Diese Anschüttungszone ist je nach Schlämmkorn- und Humusanteil als gering bis stark frostempfindlich zu bewerten. Ab der Kreuzung Schnoiestraße nach Norden wurde mit Flurabständen zwischen 2,9 und 1,65 m ein freier Grundwasserspiegel festgestellt. Das entspricht einem Niveau um +5 .. + 6 m ü. HN mit deutlichen Einfällen in Richtung Bleicherstraße ("ungünstige" Wasserverhältnisse). Die Wasserverhältnisse im Südabschnitt der Straße "Tiefetal" (Höhe B-Plangebiet) wurden hingegen als "günstig" bewertet.

2.3 Altlasten:

Das Grundstück Tiefetal 12 (FS 31, Güstrow/Fl. 61) ist als Altlastfläche bekannt. Es wird im Altlastenkataster des Landkreises unter der Kennziffer 72-043-072 mit der Bezeichnung Motoreninstandsetzung Güstrow geführt. 2004 wurden Bodenverunreinigungen mit MKW und LHKW nachgewiesen. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend deshalb zu beproben und entsprechend fachgerecht zu entsorgen. Ein planbedingtes Erfordernis für eine Altlastenuntersuchung/Gefährdungsabschätzung ist in Abhängigkeit von der geplanten Nachnutzung des Grundstücks zu beurteilen. Planungs- bzw. umweltre-

¹ Erdbaulaboratorium Neubrandenburg GmbH, Geotechnische Untersuchungen/Baugrundstellungnahme, 06/2003

levant sind diesbezüglich die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden – Grundwasser. Im gg. Fall besteht über den Wirkungspfad Boden – Mensch kein Gefahrenpotenzial für gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, da ausgehend von den Planungszielen und Festsetzungen des B-Plans an dem besagten Standort von einer vollflächigen Versiegelung auszugehen ist und der Wirkungspfad damit nachhaltig unterbrochen wird. Bzgl. des Wirkungspfades Boden - Grundwasser ist plan- und baubedingt aufgrund der Versiegelung von einer deutlichen Minimierung von Auswaschungen der festgestellten Bodenverunreinigungen in das Grundwasser (Wasserkörper WP_WA_6_16) auszugehen. Potenzielle Gefahren für die menschliche Gesundheit und für die Qualität des Trinkwassers (Trinkwasserschutzzone III betroffen) werden insoweit ebenfalls nachhaltig reduziert. Im Planungszusammenhang besteht deshalb kein Erfordernis für eine weiterführende Altlastenuntersuchung. Aufgrund der im Vergleich zur Bundesbodenschutzverordnung strengeren Genehmigungspraxis in M-V sind im Zuge der Bau-/Erschließungsarbeiten gleichwohl zusätzliche Beprobungen und weiterführende Entscheidungen zu Sanierung bzw. Sicherung kontaminierter Böden erforderlich (sh.Pkt. 8).

2.4 Oberflächenwasser, Trinkwasserschutz:

Das B-Plangebiet entwässert über den Stadtgraben/Wallgraben/Nebel (bzw. Bützow-Güstrow-Kanal) nach einer Fließstrecke von ca. 15 km in die Warnow. Die Nebel und der Bützow-Güstrow-Kanal werden als Gewässer 1. Ordnung vom Land M-V unterhalten. Der Energiegraben und der Stadtgraben sind Vorflutgewässer 2. Ordnung, die sich in der Unterhaltungslast des WBV Nebel befinden.

Der Stadtgraben (Wasserkörper WANE 2711) und die Nebel / der Bützow-Güstrow-Kanal (WANE 0100) sind berichtspflichtig nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Der Energiegraben als Einleitgewässer für die Regenwasserkanalisation unterliegt keiner Berichtspflicht. Die Bewirtschaftungsziele nach § 27 WHG sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Warnow-Rostock nach dem Schutzzonenbeschluss des Bezirkstages Rostock Nr. 54-15/80 vom 19.05.1977 (WSG_1938_08). Das Wasserschutzgebiet schützt die direkte Rohwasserentnahme aus der fließenden Welle der Oberwarnow. Diese Art der direkten Oberflächenwasserentnahme ist zum Zwecke der Aufbereitung und nicht redundanten Trinkwasserversorgung von ca. 300.000 Einwohnern im Großraum der Hansestadt Rostock einmalig in Deutschland und unterliegt daher strengen Schutzanforderungen. Die Regelungen der Schutzzonen-VO gelten gem. § 136 LWaG fort. Für das Plangebiet sind insbesondere das Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Unzulässigkeit von Ölheizungen) und die Verpflichtung, Schmutzwasser über die zentrale Ortsentwässerung und eine Kläranlage abzuleiten, entsprechend zu beachten.

2.5 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

Europäische Schutzgebiete des Netzes "Natura 2000" (FFH, SPA - Gebiete) oder nationale Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes werden von der Planung nicht berührt. Im Abstand von ca. 200 m nördlich des Plangebietes verläuft die Nebel (Bützow-Güstrow-Kanal) als Teil des FFH-Gebietes „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ ca. 1,9 km bzw. 110 m östlich des Plangebietes liegt das europäische Vogelschutzgebiet „Nebel und Warinsee“. Aufgrund der integrierten Siedlungslage des Plangebietes und der Abschirmung durch die nördlich anschließende Ortsbebauung bzw. aufgrund der Entfernung sind jedoch keine planbedingten Beeinträchtigungen der Schutzziele anzunehmen.

Im Plangebiet befinden sich auf dem Grundstück des Finanzamtes mehrere Bäume (5 x Blutbuche, 11 x Ahorn). Davon ist ein Ahorn mit einem Stammumfang von 125 cm nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

2.6 Denkmalschutz:

Innerhalb des Plangebietes ist das Gebäude Am Pferdemarkt 41/42 als Bau- und Kulturdenkmal unter Nr. 1724 in die Denkmalliste des Landkreises eingetragen. Die Erhaltungsverpflichtung und der Umgebungsschutz sowie ein Genehmigungsvorbehalt bei Veränderungsabsichten sind entsprechend zu beachten (§§ 6,7 DSchG M-V).

In der gesamten Altstadt, so auch im Plangebiet, ist bei Erd- und Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit dem Auffinden archäologischer Artefakte zu rechnen, die Zeugnis von der Stadt- und Siedlungsentwicklung ablegen. Die diesbezüglichen Sorgfalts- und ggf. Anzeigepflichten nach § 11 DSchG M-V sind deshalb zu beachten. Das Plangebiet ist jedoch nicht nach § 14 DSchG als Grabungsschutzgebiet ausgewiesen. Behördlich angeordnete Verpflichtungen nach § 6 (5) DSchG zu Lasten eines Eigentümers bzw. Vorhabensträgers (z.B. Kostentragung von Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen) kommen hier deshalb nicht in Betracht (VG Schwerin, U. v. 27.04.2017 (2 A 3548/15 SN).

2.7 Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagentznetzes:

keine

3. Grundzüge der Planung

Als Grundzug der Planung geht das städtebauliche Konzept von der Erhaltung der Vordergebäude am Pferdemarkt aus; in den Hofräumen wird der Gestaltungsraum für eine individuelle Neuordnung der baulichen Nutzungen eröffnet. Mit der Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf der Liegenschaft Pferdemarkt 39/40 und einer Nutzungsbeschränkung der Freifläche an der Straße Tiefetal (zzt. öff. Parkplatz) auf ein Parkhaus erfolgt hier eine Umstrukturierung zur Erreichung wichtiger Planungsziele i.S. der Konsolidierung des Zentralen Versorgungsbereiches Altstadt. Auf der Liegenschaft Klosterhof 1 berücksichtigt der B-Plan einen Fortbestand der öffentlichen Verwaltungsnutzung (zzt. Finanzamt) und eröffnet gleichzeitig bauliche Erweiterungsoptionen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Art der Nutzung:

Baugebiete:

Die mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücke Pferdemarkt 38 - 43 sind auch weiterhin für eine bauliche Nutzung vorgesehen und werden gem. § 1 (3) BauNVO als Baugebiete festgesetzt. Aus dem bisher anzuwendenden Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB erwächst für alle Eigentümer ein Anspruch auf die Möglichkeit der Erhaltung und Erneuerung des bestehenden Nutzungsgefüges.

Auf den Grundstücken Pferdemarkt 39, 40, die sich im Eigentum der Stadt Güstrow befinden, sind bei der planerischen Entscheidung über die künftige Grundstücksnutzung allein die Planungsziele – hier vorrangig die Zulassung eines großflächigen Lebensmittelmartes und von Angeboten für den ruhenden Verkehr – und das Rücksichtnahmegebot auf bestehende Umgebungsnutzungen maßgeblich. Aspekte des Entschädigungsrechts (vgl. §§ 39, 42 BauGB) brauchen wegen der Eigentumsverhältnisse nicht betrachtet werden. Dieser Bereich wird danach als Kerngebiet festgesetzt; die gem. § 7 BauNVO vorgesehenen Nutzungsarten mit Ausnahme von sonstigen Tankstellen und Vergnügungsstätten werden Bestandteil dieses B-Plans (TF 1.1).

Abweichend von den allgemeinen Zulässigkeitsvorschriften des § 7 BauNVO werden für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen (einschränkend, § 1 (5) BauNVO) nur Räume in sonst anders genutzten Gebäuden vorgesehen. Hiermit wird für das festgesetzte Kerngebiet die Umsetzung des vorrangigen Nutzungsziels gefördert (großflächiger Einzelhandel), indem eine Nutzungskonkurrenz erschwert wird. Ebenfalls abweichend von § 7 werden sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 1 (5) BauNVO nur als Ausnahme zugelassen. Mit der Regelung soll ein Entscheidungsermessen für die Umsetzungsphase eröffnet werden, das eine Einzelfallprüfung z.B. des tatsächlichen Störgrades solcher Betriebe oder etwa einer unverhältnismäßigen Verkehrserzeugung ermöglicht.

Der Ausschluss von sonstigen Tankstellen (E-Ladesäulen im Parkhaus bleiben zulässig) wird mit dem geringen Flächenpotenzial des Plangebietes und der Vermeidung eines für die Innenstadt unerwünschten Zu- und Abgangsverkehrs begründet. Zum Ausschluss von Vergnügungsstätten wird auf den B-Plan Nr. 56 verwiesen. Da der B-Plan Nr.56 mit diesem B-Plan überplant und insoweit teilweise außer Kraft gesetzt wird, der Ausschluss von Vergnügungsstätten jedoch auch im B-Plangebiet Nr. 101 fortbestehen soll, wird der Nutzungsausschluss in den B-Plan Nr. 101 übernommen. Der Ausschluss von sonstigen Tankstellen und Vergnügungsstätten ist auf die Ermächtigung nach § 1 (5, 6) BauNVO gestützt.

Für die Eigentümer der Grundstücke Pferdemarkt 38 und 41 – 43 wird der Erhaltungs- und Erneuerungsanspruch durch Festsetzung der Grundstücksflächen als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO durch den B - Plan auch weiterhin gewährleistet: Das bisher ausgeübte Wohnen, Gastronomie, Büro- und Verwaltungsnutzungen und ladengebundener Einzelhandel (unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) sind über den reinen Bestandsschutz hinaus gem. TF 1.2 Bestandteil der künftig zulässigen Nutzungen. Mit der Zulassung von Beherbergungsbetrieben und Räumen für Ferienwohnungen sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird das bestehende Nutzungsgefüge erweitert. Für den in den MU-Gebieten festgesetzten Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten und den Ausnahmeverbehalt für sonstige Gewerbebetriebe wird auf die Begründung oben (zu MK-Gebieten) verwiesen.

Der Bereich Pferdemarkt ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (vgl. Pkt. 1, Einzelhandelskonzept). Zur Stärkung der Nutzungsvielfalt der Altstadt und zur Förderung eines hohen Besucheraufkommens einerseits und mit dem Ziel der Erhaltung des Wohnens andererseits wird hier deshalb eine horizontale Nutzungsgliederung festgesetzt (TF 1.3): Wohn- und Ferienwohnnutzung werden hier im Erdgeschoss unter Ausnahmeverbehalt gestellt. Bestehende Wohnnutzungen unterliegen dabei dem Bestandsschutz. Für hinzukommende Wohnnutzungen sowie Ferienwohnungen wird ein Entscheidungs-

ermessen auf Baugenehmigungsebene eröffnet, der der Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion dient. Im zweiten Obergeschoss wird in den zum Pferdemarkt und zum Klosterhof weisenden Teilen der MU- und MK-Gebiete die zulässige Nutzung auf Wohnungen, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen beschränkt. Die Festsetzung dient der Erhaltung des Wohnens und der „Belebung“ der Innenstadt und berücksichtigt auch eine zunehmende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen. Die Beherbergungsnutzung wurde in die Festsetzung aus betriebswirtschaftlichen aufgenommen und ist mithin in allen Geschossen zulässig. Eine Beschränkung auf einzelne Geschosse wäre unzweckmäßig und würde in dem kleinteiligen Gebäudegefüge keine wirtschaftliche betreibbare Nutzungseinheit ermöglichen.

Gem. § 1 (3) BauNVO sind aufgrund der Festsetzung der Baugebiete (Kerngebiet, Urbane Gebiete) gleichzeitig auch die Zulässigkeitsvorschriften der §§ 12 – 14 BauNVO (Stellplätze/Garagen, Freiberuferrnutzungen, Ferienwohnungen, Nebenanlagen) anzuwenden. Dabei werden jedoch Stellplätze/Garagen für die Gebäude bzw. Gebäudeteile ausgeschlossen, die an der Straßenseite Pferdemarkt liegen (TF 1.4). Die Regelung ist auf § 12 (6) BauNVO gestützt. Ausreichende Unterbringungsmöglichkeiten für den durch diesen B-Plan induzierten Stellplatzbedarf stehen in den übrigen Teilen der Baugebiete und im sonstigen Geltungsbereich zur Verfügung. Die Festsetzung berücksichtigt, dass die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz an dieser Straßenfront Priorität hat und zieht hier insoweit eine Grenze für „sichtbare“ Umstrukturierungsmaßnahmen, die mit den Sanierungszielen (§§ 140, 142 BauGB) und der Ortsbildentwicklung als unvereinbar anzusehen wären.

Hinweis: Die Abgrenzung des Kerngebietes (Pferdemarkt 39, 40) erfolgte unter Einbeziehung eines Grundstücksteils aus Flst. 33 (Pferdemarkt 38), das ansonsten als MU-Gebiet festgesetzt wurde. Diese Abgrenzung soll es ermöglichen, auf Vorhabenebene hier eine Begradigung der verschachtelten Grundstücksgrenze zwischen den beiden Grundstücksnachbarn (z.B. durch Ankauf oder Grundstückstausch ...) zu verhandeln und sodann beidseitig vorteilhaft baulich zu nutzen. Die Festsetzung beinhaltet für keinen der betroffenen Eigentümer eine Bindungswirkung hinsichtlich eigener möglicher Grundstücksverkehrsentscheidungen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkhaus)

Das Planungsziel ‚Parkhaus‘ wird durch Festsetzung einer Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung und gleichzeitiger Ausweisung als überbaubare Fläche (Baugrenze, Bauhöhe) realisiert, die in dem nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs (zzt. als öff. Parkplatz bewirtschaftet) exklusiv wirkt, andere Nutzungsmöglichkeiten hier also ausschließt. Zur Legitimierung dieser einschränkend wirkenden Festsetzung wird auf die oben erläuterten Eigentumsverhältnisse und auf den aus den Festsetzungen des B-Plans und aus dem (erwünschten) allgemeinen Besucherverkehr der Altstadt folgenden Bedarf nach Stellplätzen und Parkständen verwiesen. Im Nutzungskonzept, das diesem B-Plan zugrunde liegt, ist eine geschoßweise Verzahnung/Ausdehnung in das Kellergeschoss sowie das erste Obergeschoss des festgesetzten Kerngebietes (Pferdemarkt 39, 40) hinein vorgesehen (sh. Anlage). Hier (im Kerngebiet) gehört ein Parkhaus (Großgarage i.S.d. Garagenverordnung M-V) zu den nach § 12 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen; TF 1.4 ist dabei zu beachten.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die Nutzung des FS 29/5 durch das Finanzamt ist Bestandteil der Gemeinbedarfsinfrastruktur des Landes M-V. Der Gemeinbedarf für Zwecke der öffentlichen Verwaltung besteht fort und wird deshalb mit diesem Nutzungszweck durch den Bebauungsplan festgesetzt. D.h. dass auf dieser Fläche nur Einrichtungen und Anlagen errichtet bzw. im Rahmen einer Umnutzung genehmigt werden dürfen, die der Allgemeinheit für Verwaltungszwecke dienen. Mit der Festsetzung des Nutzungszwecks „öffentliche Verwaltung“ wird dem planungsrechtlichen Bestimmtheitsgebot genügt, um insbesondere für die angrenzenden baulichen Nutzungen oder z.B. verkehrliche Auswirkungen eine hinreichende Beurteilung zu ermöglichen, mit welchen besonderen Arten von (Gemeinbedarfs-)Nutzungen zu rechnen ist (vgl. BVerwG, B. v. 20.01.1995 - 4 NB 43/93). Von der grundsätzlichen Möglichkeit einer Konkretisierung durch weitergehende baulich-räumliche Festsetzungen macht die Barlachstadt Güstrow hier keinen Gebrauch, weil die bisher vorgetragenen Erwägungen über bauliche Änderungen oder Erweiterungen an dem bestehenden Gebäudekomplex zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens noch nicht hinreichend bestimmt waren. Dies ist auch nicht erforderlich, da Gemeinbedarfsflächen unabhängig von einer aufstehenden oder geplanten Bebauung im planungsrechtlichen Sinne nicht zu den Baugebieten zählen. Die Inanspruchnahme der Fläche für bauliche Anlagen wird in diesem Falle durch die bauordnungsrechtlichen Regelungen – insbesondere über Abstands- und Brandschutzvorschriften – bestimmt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Zahl der Vollgeschosse, zulässige Traufhöhe und Oberkante) geregelt.

Grundflächenzahl: Für die MU-Gebiete berücksichtigt die Grundflächenzahl den vorhandenen Gebäudebestand und wird mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Empfehlung nach § 17 BauNVO. Im MK-Gebiet wird eine Grundflächenzahl bis 1,0 – also eine vollflächige Grundstücksüberbauung – zugelassen. Dies entspricht ebenfalls dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO, stellt aber gegenüber dem Bestand eine nennenswerte Verdichtung der Bebauung dar. Zum Ausgleich nachteiliger Klimafolgen wurde für den Innenhofbereich eine begrünte Retentionsdachlösung festgesetzt, die durch eine nachhaltige und erhöhte Verdunstungsrate sowie reduzierte Wärmeabstrahlung für einen mikroklimatisch wirkenden Temperatureausgleich sorgt.

Ohne besondere Festsetzung ist aufgrund der festgesetzten Baugrenze auch für das Parkhaus im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine vollflächige Überbauung (faktisch: GRZ 1,0) zulässig. Unter Berücksichtigung des größeren Abstandes zu benachbarten baulichen und sonstigen Nutzungen (Wohnbebauung Tiefetal, Finanzamt) wird hier von einer vergleichbaren „Klimaschutzfestsetzung“ abgesehen. Vielmehr soll hier Baufreiheit gewährt werden, um mit effizientem Mitteleinsatz prioritär eine möglichst große Anzahl an Stellplätzen/Parkständen zu realisieren und gleichzeitig eine übermäßige Bauhöhenentwicklung zu vermeiden. Dafür ist z.B. ein nicht überdachtes Oberdeck zweckmäßig.

Bauhöhe: Die Festsetzung der zulässigen Bauhöhen ist auf Erhaltung der Bestandsgebäude am Pferdemarkt/Klosterhof und die Einfügung des geplanten Neubaus (Verbrauchermarkt, Parkhaus) in die Umgebungsbebauung ausgerichtet. Als Bezugshöhe für die Regelung der Bauhöhenfestsetzungen wird das Höhenniveau „Normal Null“ im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 vorgegeben (TF 1.6).

Am Pferdemarkt werden in den Baugebieten MU, MK die Traufhöhen der HNrn. 38 – 40 mit 24 m, der HNr.41/42 mit 25 m und der HNr. 43 mit 21 m bestandsorientiert festgesetzt; die Festsetzung enthält jeweils ca. 0,5 m Spielraum gegenüber den Bestandshöhen. Die Zahl der Vollgeschosse wird hier ebenfalls bestandsorientiert auf drei beschränkt.

Im dahinterliegenden Hofbereich werden i.A. zwei Vollgeschosse zugelassen und auf eine weitergehende Bauhöhenregelung verzichtet. Da für das Grundstück Pferdemarkt 38/Flst. 32 unter Berücksichtigung des topographischen Gefälles entlang der Straße Tiefetal ein drittes Geschoss ohne nachteilige stadträumliche Auswirkungen entstehen kann, werden hier zwei bis drei Vollgeschosse zugelassen. Im Hofraum der Liegenschaft Pferdemarkt 39, 40 wird neben der Erdgeschossnutzung durch einen Verbrauchermarkt vorzugsweise eine Nutzung des Keller- und des Obergeschosses für Parkdecks des geplanten Parkhauses angestrebt. Da auch hier unter Berücksichtigung des Süd-Nord-Gefälles eine bauordnungsrechtliche Bewertung von Teilen des Kellergeschosses als (oberirdisches) Vollgeschoss nicht auszuschließen ist, erfolgte ebenfalls eine Festsetzung von zwei bis drei Vollgeschossen. Zur Vermeidung eines beengten Wohnumfeldes für die im 2. Obergeschoss der angrenzenden Vorderhäuser vorgeschriebenen Wohnungen wird zusätzlich eine Bauoberkante von max. 20,5 m festgesetzt, die sowohl die in Parkdecks verminderten Geschosshöhen als auch das vorgeschriebene „Klimadach“ berücksichtigt (sh. Bild 1).

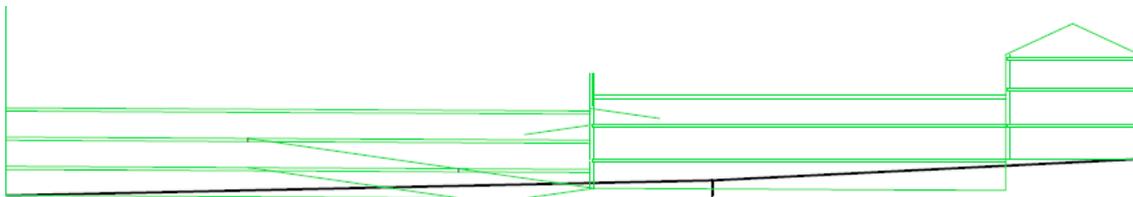


Bild 1: Prinzipschnitt Nord→Süd durch das Plangebiet im Bereich des Parkhauses und des MK-Gebietes

Für das im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches zugelassene Parkhaus wird anhand üblicher Geschosshöhen sowie des natürlichen Geländegefälles und ausgehend von einer planerisch zu bevorzugenden nördlich gelegenen Ein-/Ausfahrt eine Bauhöhenbeschränkung auf 19 m ü. NHN und auf 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzte Bauoberkante lässt im 4. Deck eine Brüstungsumwehrung jedoch keine Dachkonstruktion zu, so dass das Oberdeck bauordnungsrechtlich nicht als Vollgeschoss anzusprechen ist und die Bauhöhenentwicklung sich gleichzeitig den Nachbargebäuden (Finanzamt, Tiefetal 6) unterordnet.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Für die Baugebiete (MU, MK) und das Parkhaus wird eine geschlossene Bauweise nach § 22 BauGB festgesetzt. Gebäude sind danach ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Wegen des Gebäudekomplexes des Finanzamtes, der unter Einhaltung der eigenen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück errichtet wurde, und wegen der nicht eindeutig beantwortbaren Frage, welche Grenzen des benachbart geplanten Parkhauses als ‚seitlich‘ zu bezeichnen sind erfolgt für das geplante Parkhaus unter Berufung auf die Ermächtigung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBauO M-V eine Klarstellung, dass es generell ohne eigene Abstandsflächen zu errichten ist (TF 5.1, örtliche Bauvorschrift). Eine ausreichende Belichtung benachbarter Grundstücke wird aufgrund der Nordorientierung des geplanten Bauwerks, aufgrund des verbleibenden Abstands zum Finanzamt und aufgrund der in gleicher Weise an die Straßenbegrenzung Tiefetal herangerückten gegenüberliegenden Bebauung nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Ein ausreichender Brandschutz wird über die Außenwandkonstruktionen des geplanten Parkhauses gewährleistet (Gegenstand der Umsetzungsplanung).

Baugrenzen: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Aus städtebaulichen Erhaltungsgründen wird die Bauflucht am Pferdemarkt als Baulinie geregelt. D.h. auch im Falle eines Ersatzneubaus muss auf dieser Linie gebaut werden; ein Vor- oder Zurücktreten ist bestenfalls in geringfügigem Ausmaß und für untergeordnete Gebäudeteile zulassungsfähig (z.B. Kellerhals, Eingangsstufe, Pfeilervorlagen, Eingangsnische). Hier markiert die bestehende Raumkante einen wesentlichen Teil der Stadtstruktur, die durch die vorgelagerte Platzaufweitung mit dem Borwinbrunnen als prägender Ort der Güstrower Altstadt wahrgenommen wird.

Für das Areal des Finanzamtes wird auf die Bestimmung der überbaubaren Fläche (Baugrenze, Baulinie) und eine Planungsvorgabe zur Bauweise verzichtet – es gelten die bauordnungsrechtlichen Regelungen über Abstands- und Brandschutzvorschriften (s.o., Pkt. 4.1)

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich durch den Klosterhof, Schnoienstraße und die Straße Tiefetal sowie ergänzend über den Pferdemarkt erschlossen. Der Pferdemarkt steht für Anlieferverkehr im Zeitraum von 5:30 bis 10:00 Uhr werktags zur Verfügung; der Lieferverkehr ist dabei in der gesamten Altstadt auf Fahrzeuglängen bis 8 m beschränkt.

Das geplante Parkhaus soll vorzugsweise von der Nordspitze über die Schnoienstraße angefahren werden. Die Straße Tiefetal ist bei einer Fahrbahnbreite von ca. 3,20 m und aufgrund der anliegenden Wohnnutzung für die Einordnung einer Zu- oder Abfahrt zum/vom Parkhaus nur bedingt geeignet. Wegen des für die Realisierung eines Parkhauses sehr komplizierten Flächenzuschnitts soll jedoch auf der Bauleitenebene hier keine Beschränkung von Zu-/Abfahrtsmöglichkeiten erfolgen, um unter den vgl. Bedingungen die Verwirklichung der Planungsabsicht ‚Parkhaus‘ nicht verfrüht mit einschränkenden Regelungen zu überfrachten. Eine Entscheidung hierzu erfolgt deshalb in der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsplanung) unter Berücksichtigung der baulichen Umsetzungsmöglichkeiten.

Die Wegeverbindung vom Klosterhof zur Schnoienstraße über die Fahrgasse des Finanzamt-Parkplatzes wird durch die Allgemeinheit gern als fußläufige Abkürzung genutzt. Zzt. wird diese Grundstücksbenutzung durch die Allgemeinheit seitens des Grundstückseigentümers außerhalb einer Rechtspflicht geduldet. Ein öffentlich-rechtlicher Nutzungsanspruch für Zwecke des Fußgängerverkehrs besteht jedoch nicht. Beide Nutzungszwecke (privater Stellplatz, öffentlicher Fußweg) sind grundsätzlich miteinander vereinbar. Im Aufstellungsverfahren wurde deshalb die Möglichkeit geprüft, diese Wegeverbindung planungsrechtlich zugunsten der Allgemeinheit zu sichern. Aufgrund des Bestehens alternativer Wegetrasse in zumutbarer Entfernung von max. 70 m (Tiefetal, Armesünderstraße) wäre eine planungsrechtlich verbindliche Belastung des privaten Grundstücks mit einem öffentlichen Nutzungszweck jedoch unverhältnismäßig und – weiterführend – eine (enteignungsgleiche) Festsetzung als öffentliche Fußgängerfläche unbegründet und insoweit gem. § 1 (3) BauGB unzulässig. Unter Berücksichtigung der im frühzeitigen Aufstellungsverfahren vorgetragenen Interessen des Finanzamtes an einer möglichen baulichen Erweiterung der bestehenden Gebäude könnte auch die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit hier zu einer Einschränkung der zu beachtenden allgemeinen Baufreiheit führen. Dies wäre nur nach den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit und bei gewichtigeren städtebaulichen Entwicklungserfordernissen gerechtfertigt, die hier nicht vorliegen. Von einer Festsetzung als Wegeverbindung für die Allgemeinheit wurde deshalb abgesehen. Eine Fortsetzung der bisherigen Grundstücksbenutzung durch Fußgänger mit Duldung des Eigentümers bleibt jedoch unbenommen.

Hingegen wird ein bisher zugunsten des Flst. 37 (Pferdemarkt 41/42) bestehendes Wegerecht in den B-Plan übernommen und planungsrechtlich zugunsten des Flst. 36 (Pferdemarkt 40) erweitert. Die Festsetzung dient der Sicherung der hofseitigen Erschließung beider Grundstücksflächen. Über die Bestandssicherung des Verkehrsanschlusses einer Garage auf Flst. 37 (sh. Bild 2) hinaus ist sie erforderlich, weil die beiden begünstigten Baugrundstücke angesichts der geschlossenen Vorderbebauung (Pferdemarkt) ohne Hofdurchfahrt sowie angesichts der Verkehrsbeschränkung des Pferdemarktes keine sonstige Erschließungsalternative hätten. Die Festsetzung bewirkt, dass auf der belasteten Fläche des Flst. 29/5 nur solche Nutzungen zugelassen werden dürfen, die mit einer Ausübung des Wegerechts vereinbar sind. Die Festsetzung beinhaltet weder eine dingliche Belastung des Flst. 29/5 noch vermittelt sie zugunsten der Flst. 36, 37 ein Überfahrrecht. Dafür ist ein privatrechtlichen Vertrag zwischen den Eigentümern des herrschenden und des dienenden Grundstücks oder die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch des dienenden Grundstücks (Flst 29/5) erforderlich; nur letztere sichert dabei eine Begünstigung auch für Nachfolgeeigentümer des herrschenden Grundstücks (Flst. 35 bzw. 36).



Bild 2: Anschluss von Grundstücksflächen (HNr. 40, 41/42) an den öffentlichen Verkehr

5.2 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für die Schmutz- und Regenwasserableitung und die Wasserversorgung des Plangebietes wird an die bestehenden Ortsnetze angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Güstrow gewährleistet. Für die Schmutz- und Regenwasserableitung zeichnet der Städtische Abwasserbetrieb verantwortlich, der die Unterhaltung und den Betrieb sowie das Anschlusswesen und die technische Verwaltung seiner Anlagen den Stadtwerken Güstrow als Betriebsführer übertragen hat.

Für alle Belange der Abwasserentsorgung sind die Bestimmungen der Satzung der Stadt Güstrow über die Abwasserbeseitigung maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit den Stadtwerken Güstrow GmbH als Anlagenbetreiber der Anlagen abzustimmen. Über die erforderlichen Hausanschlüsse hinaus ist eine Herstellung neuer abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließungsanlagen nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Stadt. Die LöWa-Bereitstellung erfolgt über Hydranten aus dem Trinkwassernetz. Entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405: 2008-02² ergibt sich nach der im Plan festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung eine erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min), die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll. Die Trinkwasserleitung führt Löschwasser in $F_c = 96 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2h mit. Damit wird der Grundschutz für das Plangebiet unter Berücksichtigung von Gebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen gewährleistet.

Energie:

Die Strom-, Gas- und Wärmeversorgung wird durch die Stadtwerke Güstrow GmbH als örtlichem Versorgungsunternehmen gewährleistet. Der Bauherr hat sich dazu rechtzeitig vor Baubeginn mit den Stadtwerken bezüglich des Leistungsbedarfs für Elektroenergie und über die Anschlussbedingungen und -kapazitäten für Gas/Wärme sowie über die Vorbereitung des Netzanschlusses der neuen Gebäude in Verbindung zu setzen.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Baugrundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV). Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers als Abfallbesitzer wird hingewiesen (§§ 11, 42 KrW-/AbfG). Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bekannt werden (verunreinigte Böden, Altablagerungen), besteht Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (§ 18 (2, 3) GefStoffV M-V). Bei anfallenden Überschussböden oder bei Einbau von Bodenmaterial auf den Baugrundstücken ist durch die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (§§ 10, 11 BBodSchV, DIN 19731).

Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch erschlossen. Für den rechtzeitigen Auf-/Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 4 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzugeben.

² Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln (02/2008)

6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

6.1 Grünordnung:

Aufgrund der weitgehend vollflächigen Überbauung des Plangebietes entsteht kein Erfordernis für besondere grünordnerische Regelungen. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten innerstädtischen Baugrundstücken.

Im Plangebiet ist ein gesetzlich geschützter Baum zu berücksichtigen (vgl. Pkt. 2). Die Planfestsetzungen haben keine Auswirkungen auf die Umsetzung des Erhaltungsgebotes nach § 18 NatSchAG M-V.

6.2 Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB:

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

6.3 Artenschutz:

Zur Feststellung der Vollzugsfähigkeit des B-Plans in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Verbotsnormen des § 44 BNatSchG ist abzuklären, ob für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten, die im Plangebiet und dessen Umgebung potenziell vorkommen können, durch die zugelassene Bebauung ein Verbotstatbestand hinsichtlich der Zugriffsverbote des §44 (1) BNatSchG eintreten kann und welche Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich solcher Verbotshandlungen ggf. erforderlich werden.

Die Prüfung erfolgt unter Verwendung eines artenschutzrechtlicher Fachbeitrags³, der im Zusammenhang mit dem Abbruch des ehemaligen Möbelhauses Am Pferdemarkt 39 erarbeitet wurde, und einer artenschutzfachlichen Gebäudekontrolle⁴, die in Vorbereitung mit dem Gebäudeabbruch Tiefetal 12 durchgeführt wurde.

Die vg. Abbruchmaßnahmen wurden im Frühjahr 2020 durchgeführt. Die Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind umgesetzt und der unteren Naturschutzbehörde entsprechend angezeigt worden. Über die durchgeführten Abbruchmaßnahmen hinaus sind planbedingt keine weiteren Substanzeingriffe in den vorhandenen Gebäudebestand vorgesehen. Die beräumten Abbruchflächen werden bei der Planverwirklichung einer Wiederbebauung zugeführt: Liegenschaft Tiefetal 12 (zzt. öff. Parkplatz) und Liegenschaft Pferdemarkt 39/40 (zzt. Leerstand / Hofffläche). Verbotsnormen des Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG werden deshalb durch den B-Plan nicht ausgelöst oder können der Planverwirklichung entgegengehalten werden.

Das Artenschutzrecht des BNatSchG gilt unabhängig von den Festsetzungen des B-Plans. Der B-Plan schränkt individuelle Um- und Ausbaumaßnahmen nicht ein. Bei solchen individuellen Maßnahmen ist das Artenschutzrecht durch den einzelnen Bauherrn gleichermaßen anzuwenden und umzusetzen. Eine bauvorbereitende Prüfung bzw. sachkundige Begutachtung des Objekts hinsichtlich potenzieller Quartiernutzungen durch Fledermäuse oder Niststätten von gebäudebrütenden Vögeln ist deshalb in jedem Einzelfall erforderlich.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m ²)
1.	Baugebiete	3.066,5
	MK (GRZ 1,0)	1.560,2
	MU (GRZ 0,8)	1.506,3
2.	Gemeinbedarfsflächen	3.746,0
3.	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Parkhaus)	1.036,9
3.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	7.849,4

Tabelle 1: Flächenbilanz

³ AFB zum Abbruch des ehemaligen Möbelhauses „Am Pferdemarkt 39“, Gutachterbüro M. Bauer, 10/2019

⁴ Ergebnisprotokolle Nr. 1 und 2 zur ÖBB-Kontrolle „Tiefetal 12“, PRO CHILOPTERA, H. Schütt, 03, 05/2020

8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Im Plangebiet können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich zufällige archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Bei den Tiefbauarbeiten im Zuge der Baugebietserschließung sind die Aushubböden von der im B-Plan gekennzeichneten Fläche mit Bodenverunreinigungen (Bereich Tiefetal 12) aufgrund der im Vergleich zur Bundesbodenschutzverordnung strengeren Genehmigungspraxis in M-V im Zuge der Bau-/Erschließungsarbeiten u.U. zu beproben. Gutachterlich wurden hier 2004 im Bereich eines ehemaligen Ölabscheiders Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt⁵, deren Konzentration jedoch unterhalb der einschlägigen Interventionswerte lagen (Prüfwerte, Maßnahmeschwellenwerte nach LAWA). In der Abbruchgenehmigung⁶ für das dort ehemals befindliche Wohnhaus mit Kfz-Werkstatt wurde deshalb nur ein Teilrückbau des Ölabscheiders und eine Verfüllung mit unbelastetem Material und die Errichtung einer temporären Grundwassermessstelle im Abstrom des Ölabscheiders zur Erfassung einer LHKW-Belastung beauftragt.

Unter Zuhilfenahme der BBodSchV und des Erlasses des MLU M-V vom 13.04.2017 (AZ: VI-588-00000-2017/005-001) ist die gemessene LHKW-Belastung zu eruieren und zu beurteilen. Im Bedarfsfall sind verbliebene Bodenverunreinigungen ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Anforderungen an eine geordnete Abfallbeseitigung (Beprobungsumfang, Entsorgungsweg etc.) werden durch den zuständigen Landkreis Rostock (Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde) festgelegt.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die Bebauungsplan-Satzung enthält gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften über abweichende Abstandsflächenvorschriften – sh. Pkt. 4.3.

⁵ Altstufenuntersuchung Tiefetal Nr. 12 in Güstrow, IHU Geologie und Analytik, 03/2004

⁶ Abbruchgenehmigung Az. 00102-05-11, Untere Bauaufsichtsbehörde Lkr. Güstrow, 10.08.2005

Anlage: Ideenskizze Parkhaus

