

Stand: September 2001

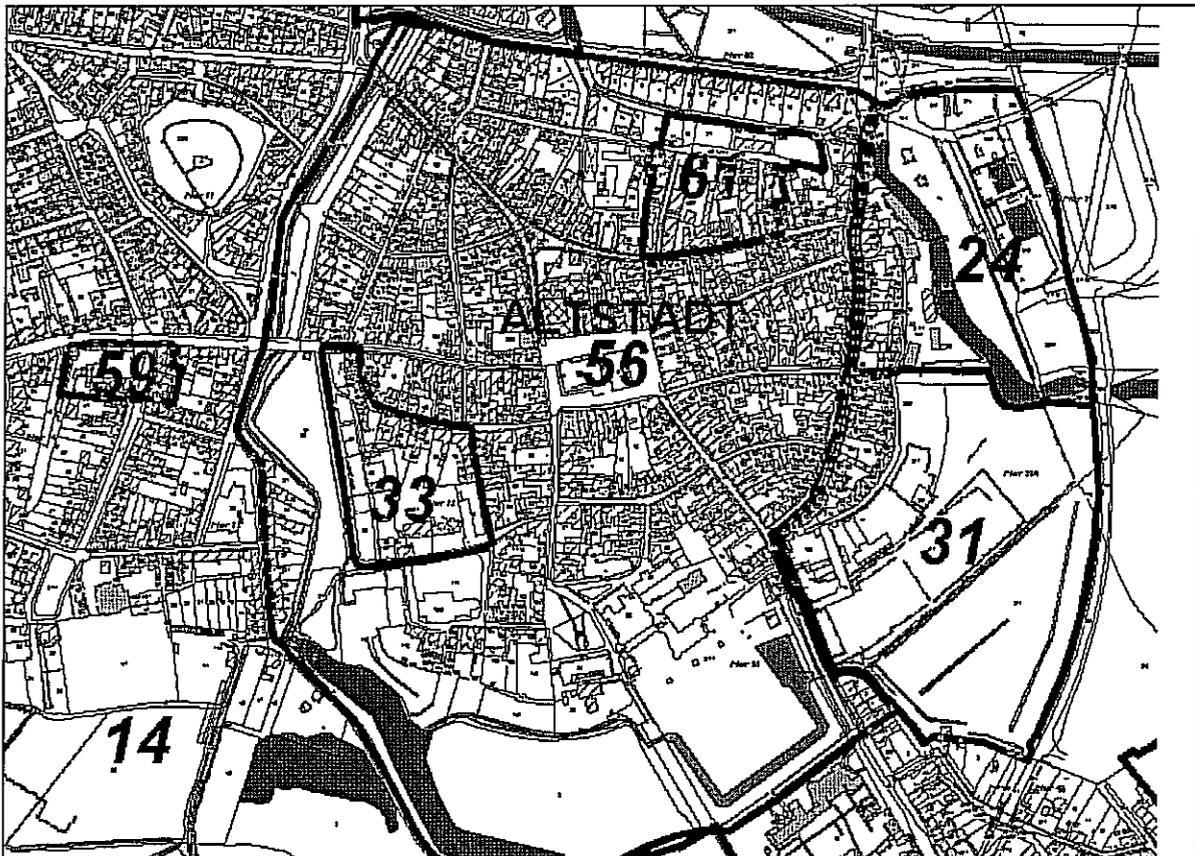
# Satzung der Stadt Güstrow

gemäß § 2 a BauGB-MaßnahmenG  
und § 9 Abs.8 BauGB

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 56

## Altstadt

### - Begründung -



Lage des Bebauungsplanes Altstadt im Stadtgebiet

**Stadtverwaltung Güstrow**

Abteilung für Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>I</b>
<b>Teil A: Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1. <b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
2. <b>Veranlassung, Ziele .....</b>	<b>3</b>
3. <b>Beschreibung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>3</b>
1. Lage und Abgrenzung .....	3
3.2. Nachrichtliche Übernahme .....	5
3.2.1. Bodendenkmale .....	5
3.2.2. Denkmale.....	6
3.2.3. Geologie .....	6
3.2.4. Altlasten .....	6
3.2.5. Gehölzschutz .....	7
4. <b>Vorgaben, Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	7
4.2. Flächennutzungsplan .....	7
<b>Teil B: Städtebauliche Planung.....</b>	<b>8</b>

## Teil A: Grundlagen

### 1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253);
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April (BGBl. I S. 622);
- 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);
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S. 178)
- Einführungserlass zur DVWG Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete. 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ vom Februar 1995
- Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock, Beschluss des Bezirkstages Nr. 22 vom 22. März 1992
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01 1998, S. 12)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatuschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21.07.1998
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP)

### 2. Veranlassung, Ziele

Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer 31. Sitzung am 18.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 - Altstadt beschlossen.

Aufgrund des § 30 Abs.2 soll ein einfacher Bebauungsplan gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) sowie nach §2a BauGB Maßnahmegesetz (BGBl. I S.622) zum Ausschluss von Vergnügungsstätten erarbeitet werden.

Planungsziel ist die Zulässigkeit von baulichen Nutzungsarten im Altstadtbereich eindeutig festzusetzen, um einer ungewollten städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken.

### 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

#### 3.1. Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 56 - Altstadt umfasst das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet ohne die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 24 - Östlicher Altstadttrand - Mühlentor, Nr. 31 - Östlicher Altstadttrand - Gleviner Tor, Nr. 33 - Am Wall und Nr. 61 – Armesünderstraße / Schnoienstraße (ehemalige Stadtwirtschaftsfläche) für die bereits separate Planverfahren laufen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 **der Flur 73,**

die Flurstücke 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25/1, 25/2, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 59 (teilweise), 76, 77/1, 77/2, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95,

96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122/1, 122/2, 122/3, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142 **der Flur 72,**

die Flurstücke 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 122/2 **der Flur 71,**

die Flurstücke 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40/1, 40/2, 41/1, 41/2, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56/2, 56/3, 56/4, 56/5, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92/2, 92/3, 92/4, 92/5, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123/2, 123/3, 123/4, 123/5, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161/1, 161/9, 161/11, 161/12, 161/13, 161/14, 162/1, 162/2, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195/1, 195/2, 196, 197/1, 197/2, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208 **der Flur 62,**

die Flurstücke 2, 3, 4, 5/1, 5/2, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16 (teilweise), 17, 18, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46/1, 46/2, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 **der Flur 61,**

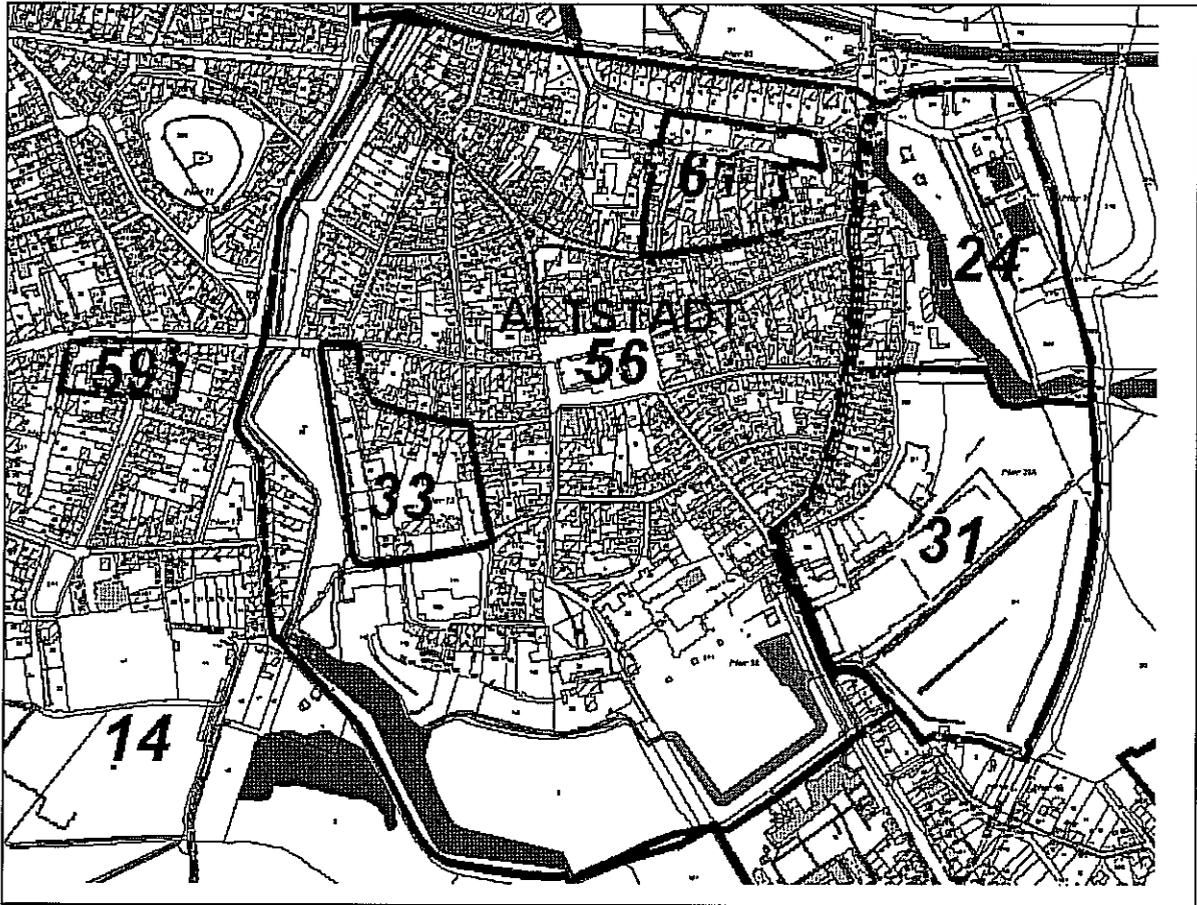
die Flurstücke 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17/1, 17/2, 18/1, 18/2, 19/1, 19/2 (teilweise), 20, 21, 22, 23, 24, 26/1, 26/2, 29, 30, 34, 35, 36/1, 36/2, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 58 **der Flur 60,**

die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11/1, 11/2, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44/1, 44/2, 45, 46, 47, 48, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81/2, 81/3, 81/4, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95/1, 95/2, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155/1, 155/2, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166/1, 166/2, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 197 **der Flur 59,**

die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76/1, 76/2, 78, 79, 80, 81/1, 83, 84, 85, 86, 87, 88 **der Flur 58,**

die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5 **der Flur 57**

und die Flurstücke 2, 3, 4, 5, 9 (teilweise) **der Flur 55** der Gemarkung Güstrow.



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 Altstadt

## 3.2. Nachrichtliche Übernahme

### 3.2.1. Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff. [DSchG M-V]) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit.

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal „Altstadt Güstrow“.

Die I kennzeichnet Teile des Bodendenkmals, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung gemäß § 7 Abs. 1 b DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann.

Die II kennzeichnet Teile des Bodendenkmals, 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. 1 vom 14.1.1998, S. 12 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.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten außerhalb der markierten Flächen 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 3.2.2. Denkmale

Die Altstadt Güstrows wird laut Entwurf der in Rechtsetzung befindlichen Denkmalsbereichsverordnung als Denkmalbereich eingestuft. Bei allen Um- und Ausbaumaßnahmen sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

### 3.2.3. Geologie

Baugrund :

Unter setzungsgefährdeten Aufschüttungsablagerungen stehen im Plangebiet überwiegend nichtbindige und bindige Sedimente an, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Der südliche Randbereich des Geltungsraumes liegt in einem holozänen Niederungsgebiet. Hier bedecken ca. 2 m mächtige setzungsempfindliche organische Böden den tragfähigen Baugrund.

Hydrologie :

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M: 1 : 50 000 (HK 50) vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen in Teilflächen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50 > 2 - 5 m.

Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich zur Nebel.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Oberflächengewässers Nebel. Bezüglich der Trinkwasserschutzzonen wird auf die Richtlinien zum Grundwasserschutz des DVGW-Regelwerkes W 101 vom Februar 1995 und auf die Schutzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow Beschl.-Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980, sowie auf die fachliche Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde verwiesen.

### 3.2.4. Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Die durch die chemische Reinigung in der Baustraße hervorgerufene Grundwasserkontamination ( innerhalb des B-Planes Nr. 59) befindet sich in Sanierung. Sie hat Einfluss auf mögliche Grundwasserfassungen in der Altstadt. Jeder Entnahme oder Haltung von Grundwasser ist mit der Stadt im Vorfeld abzustimmen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeigen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) verpflichtet und unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502] für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i. V. m. § 2 AbfBodZV von den StÄUN anzuordnen.

### 3.2.5. Gehölzschutz

Im Plangebiet gilt für alle Bäume, Sträucher und Hecken die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001 mit ihren Ver- und Geboten.

## 4. Vorgaben, Rahmenbedingungen

### 4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Das erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von 1993 weist Güstrow als Mittelzentrum aus. Eine bedarfsorientierte Neuausweisung und die Anbindung neuer Siedlungsflächen an die bestehenden Ortslagen ist vor allem in den zentralen Orten gewünscht, um der Zersiedlung des Landes vorzubeugen und eine flächenschonende Erschließung sicherzustellen.

Mit Schreiben vom 23.02.1998 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock die beabsichtigte Planung wie folgt beurteilt:

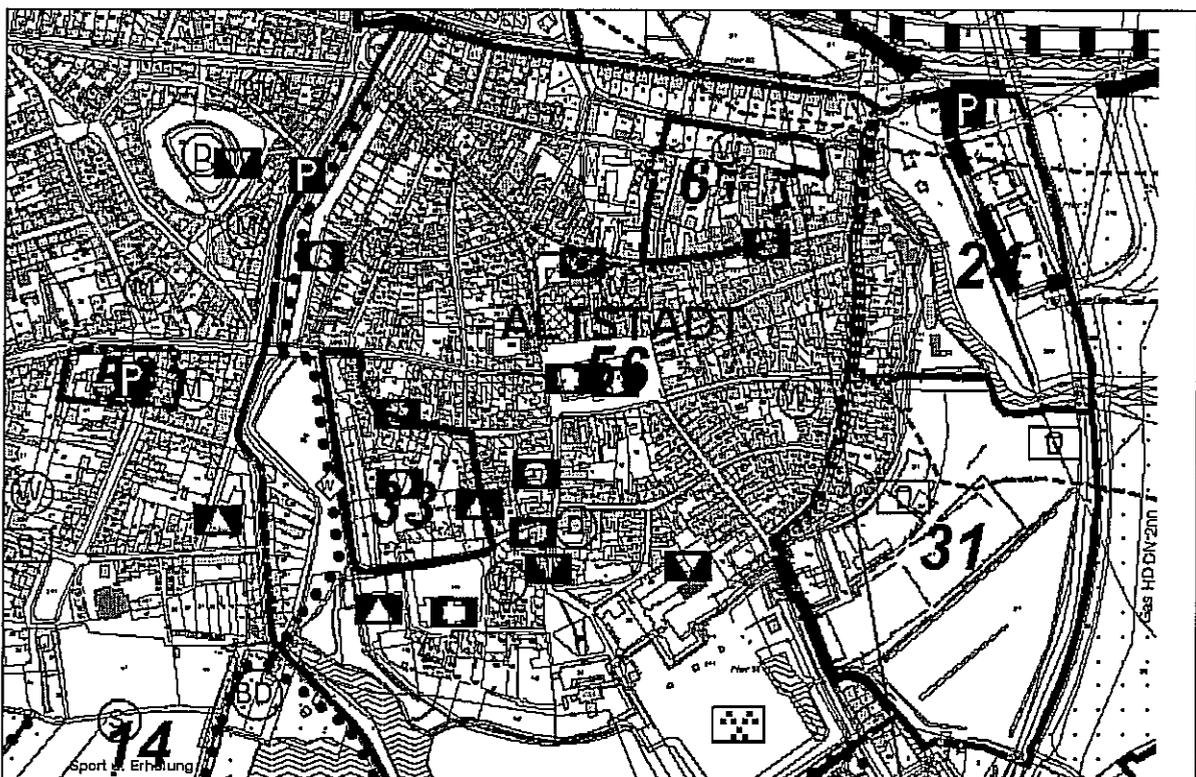
„Die angezeigte Planungsabsicht steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung, u. a. durch entscheidende innenstadtrelevante Festsetzungen eine Vitalisierung der Innenstädte zu erreichen. In der verbindlichen Planung ist die Zulässigkeit von Baumaßnahmen darauf zu orientieren, für die Stadt Güstrow als Touristenstadt und Stadt der Kunst ihr eigenes „Flair“ weiter zu entwickeln und somit ihr Attraktivität zu stärken.

Die Klarstellung der baulichen Nutzungsart erfährt im Sinne der Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Altstadtkerns besondere Bedeutung.

Neben dem Einzelhandel als wichtigsten Funktionsträger für die Innenstadtentwicklung sind darüber hinaus die Bereiche Dienstleistung, Gewerbe, Tourismus, Kultur und Freizeit in einem ausgewogenen Verhältnis zu entwickeln. Ein besonderer Stellenwert ist der Wohnnutzung als einer bedeutenden Innenstadtvitalisierungskomponente einzuräumen.

### 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Güstrow ist seit September 1999 rechtskräftig Für den Bereich des Bebauungsplanes weist der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen aus.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow

## Teil B: Städtebauliche Planung

Das Plangebiet umfasst das in Zusammenhang bebaute Gebiet der Altstadt, welches zugleich die Innenstadt der Stadt Güstrow darstellt. Städtebaulich und planungsrechtlich wird das Gebiet nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Städtebauliche Zielstellung ist es, mit vielfältigen Mitteln die historische Altstadt zu revitalisieren, so dass gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sowie Tourismus und Kunst in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wohnnutzung stehen. Um aber die vorhandene und geplante Wohnnutzung in ihrer Wohnruhe sowie vorhandene Kirchen und Schulen vor Beeinträchtigung zu schützen, wird von dem § 2 a BauGB-MaßnahmenG Gebrauch gemacht und Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen.

Unter den bauplanungsrechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten fallen alle Gewerbebetriebe, deren Zweckbestimmung in der gewinnbringenden Unterhaltung und Zerstreuung ihrer Besucher liegt. Zu den Vergnügungsstätten zählen insbesondere :Diskotheken, Spielhallen, Spielcasinos, Nachtbars und Varietés.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am : 17.01.2002

ausgefertigt am :27.02.2002

i.v.  
  
- Der Bürgermeister -

Rechtskraft ab: 1.März 2002

