

ANLAGE 2

Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 100 -
Einzelhandel Heideweg

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Januar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

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

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

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 Grundstück eines bestehenden Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes für großflächigen Einzelhandel von 800 m² Verkaufsfläche und dient vor allem dem Ersatzneubau dieser Verkaufseinrichtung im Rahmen einer funktional ausgewogenen Zentren- und Nahversorgungsstruktur für das betreffende Quartiersumfeld entlang des Heideweges.

Der durch Einzelhandel geprägte Standort ist im Vernehmen mit dem Einzelhandelskonzept der Barlachstadt Güstrow darauf ausgerichtet, eine verbrauchernahe und ausgewogene Versorgung der Bevölkerung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches *Stadtteilzentrum Heideweg* zu gewährleisten.

Aufgrund der integrierten Lage dieses Standortes soll der bestehende Discount durch einen markt- und bedarfsgerechten Ersatzneubau abgelöst werden. Dazu liegen der Stadt bereits konkrete Investitionsabsichten vor.

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 07.05.2020 die Aufstellung des *Bebauungsplans Nr. 100 - Einzelhandel Heideweg* beschlossen. Der Regelungsbedarf des Bebauungsplans umfasst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Lebensmitteldiscounters als großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

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 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil innerhalb des rund 0,7 ha 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 beabsichtigen

Festsetzungen nicht zu befürchten. Darüber hinaus ist auf die bereits bestehenden Nutzungen und die daraus resultierenden Vorbelastungen z. B. durch Gebäude und Flächenversiegelungen 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)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- **Hauptsatzung der Barlachstadt Güstrow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug der Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Rostock, September 2021

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 34/1 (tlw.) und 34/2 der Flur 66 sowie die Flurstücke 26/2 (tlw.) und 26/3 der Flur 67, Gemarkung Güstrow in einem Umfang von etwa 0,7 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.

Die landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Planungsanzeige vom 07.07.2021 schätzt dazu ein:

„Der Entwurf des B-Plans Nr. 100 „SO Einzelhandel Heideweg“ der Barlachstadt Güstrow wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

Güstrow wird im LEP-Kapitel Zentrale Orte, Programmsatz Z 3.2 (3) als Mittelzentrum festgelegt. Bei der vorliegenden Planung ist vor allem entsprechend LEP-Programmsatz Z 3.2 (2) zu beachten, dass der Stadt Güstrow als Mittelzentrum die Aufgabe obliegt, für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bedarfsgerecht Einrichtungen der Grundversorgung vorzuhalten. Zu den typischen Einrichtungen der Grundversorgung zählen entsprechend Begründungsteil des o. g. LEP-Kapitels neben anderen vor allem auch Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf.

Ergebnis der Prüfung:

Nach Abwägung aller landesplanerischen Belange ist die Planungsanzeige zur Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel am Heideweg der Stadt Güstrow durch den Bebauungsplan Nr. 100 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Der geplante Standort ist ein zentraler Versorgungsbereich der wohnortnahen Grundversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche. Dieser wurde so in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Güstrow definiert. Der Standort ist sowohl fußläufig als auch über die Linien des Verkehrsverbundes Warnow und mit der Anbindung an die B 104 gut erreichbar.

Die Stadt Güstrow hatte eine Auswirkungsanalyse für das geplante Vorhaben (Abriss und Neubau eines Lebensmitteldiscounters) erarbeitet, dass im Ergebnis keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung des Standortes feststellt."



Abb. 1: Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg Rostock

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB als Träger öffentlicher Belange kommt das Amt für Raumordnung und Landesplanung zu folgendem Ergebnis:

„Der geplante Abriss und Neubau des Netto-Marktes ist mit den Grundsätzen und Zielen der Raumentwicklung vereinbar. Der Standort befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der wohnortnahen Grundversorgung für die umliegenden Siedlungsgebiete.“

Flächennutzungsplan

Die Barlachstadt Güstrow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darin hälftig als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird für diese Teilfläche eingehalten. Das Gebäude des bestehenden Discounters ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Hier weicht der Bebauungsplan deutlich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a (2) Nr. 1 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird künftig insgesamt als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel dargestellt.

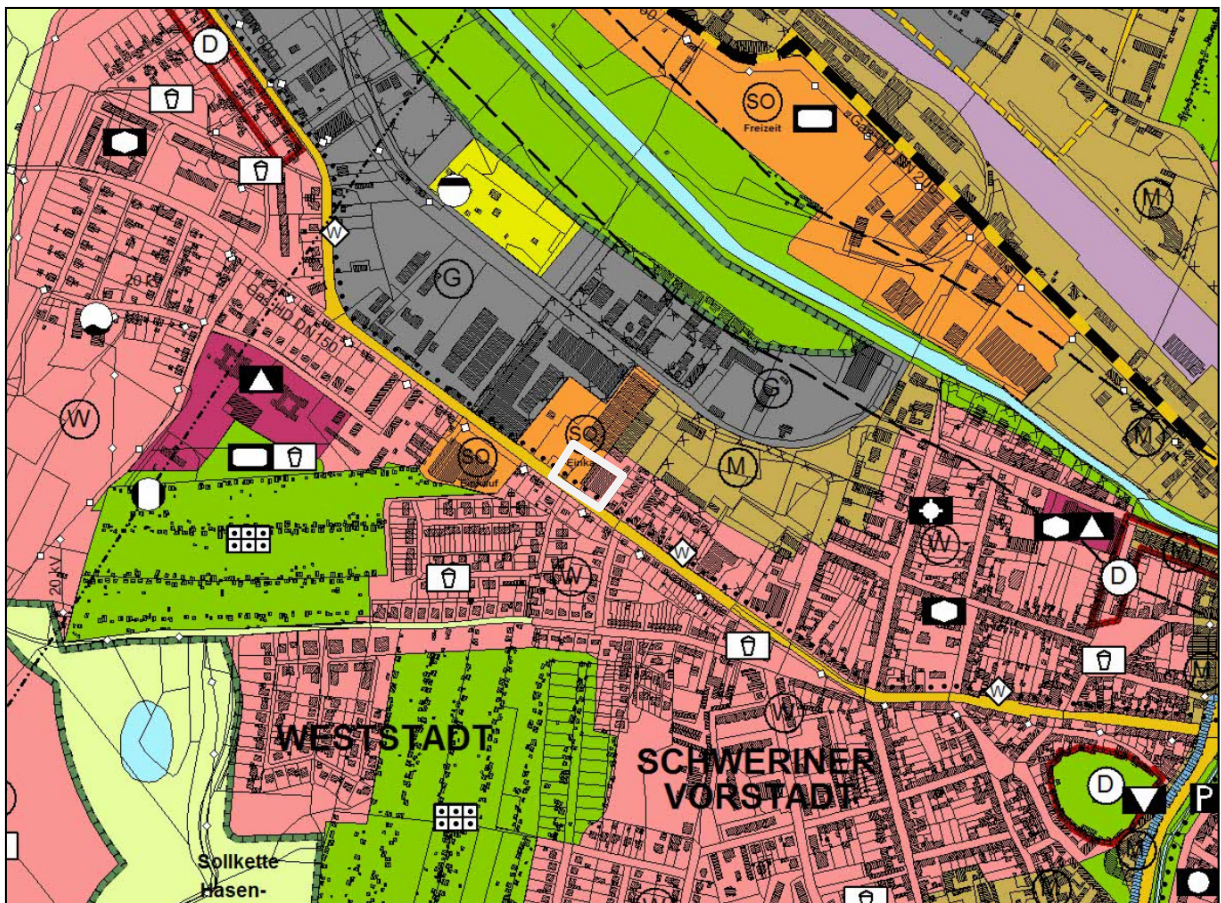


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom Mai 2018, der Bebauungsplan-Standort ist weiß markiert

Einzelhandelsfachplanung

Gemäß der Fortschreibung des *Einzelhandelskonzepts für die Barlachstadt Güstrow* (Stadt + Handel, Endbericht 04. Juli 2016) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 als bestehender Einzelhandelsstandort dem zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Heideweg zuzuordnen.

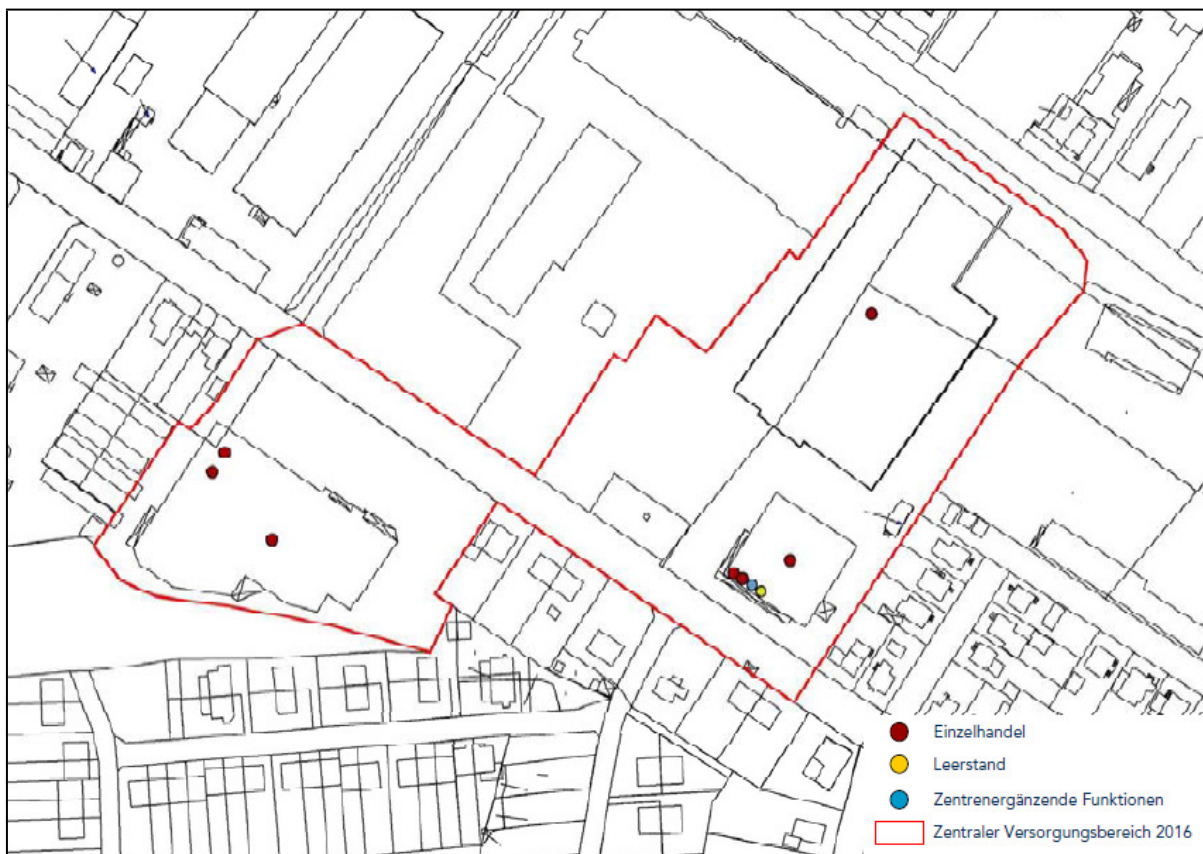


Abbildung 3: Räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums Heideweg als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept), Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014, S. 82

Für den geplanten Abriss und Neubau des NETTO-Marktes am Heideweg mit der Erweiterung der Verkaufsflächenzahl von aktuell 682 m² auf bis zu 1.200 m² liegt der Barlachstadt Güstrow zusätzlich eine entsprechende Auswirkungsanalyse¹ vor. *Stadt + Handel* beurteilt darin die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens.

Im zusammenfassenden Ergebnis wird dem Planvorhaben eine überwiegende Konformität zu den relevanten Vorgaben des Einzelhandelskonzepts für die Barlachstadt Güstrow aus 2016 attestiert.

Festgestellt wird darüber hinaus, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder

¹ Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines NETTO-Lebensmittelmarktes in Güstrow, Heideweg 49 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO; Stadt + Handel, Dortmund November 2019

Nahversorgungsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten sind.

Die vorliegende Planung erfüllt die Vorgaben der o. g. Einzelhandelsfachplanung und trägt durch die langfristige Sicherung der Nahversorgungsfunktion am Standort des Lebensmitteldiscounters zur Stärkung und Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Heideweg bei.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Betriebsgelände eines bestehenden Lebensmitteldiscounters einschließlich des zugehörigen Kundenparkplatzes.

Die Verkaufseinrichtung einschließlich Warenanlieferung befindet sich östlich; die Stellplätze werden als Kundenparkplatz im westlichen Teil des Planungsraumes vorgehalten.

Erschlossen wird der Planungsraum ausgehend vom südlich verlaufenden Heideweg über zwei bestehende Zufahrten westlich sowie östlich.



Abbildung 4: Luftbildauszug mit 3D-Gebäudekubaturen, der Planungsraum ist rot gekennzeichnet
Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Nördlich grenzt ein Baumarkt an den Geltungsbereich und bildet einen wesentlichen Bestandteil des Gesamtstandortes ab, da durch diesen eine teilweise gemeinsame Nutzung der PKW-Stellflächen und Zufahrten stattfindet. Westlich befindet sich eine gewerblich genutzte Lagerhalle mit vorgelagertem Parkplatz.



Abbildung 5: östliche Grenze des Lebensmitteldiscounters mit Lärm- und Sichtschutzwand, Blickrichtung Süden; Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG, September 2021

Im Übergang zum südlich verlaufenden Heideweg besteht ein Grünstreifen mit Einzelbäumen, der weitestgehend in das neue Konzept integriert werden kann.

Die östlich angrenzenden Wohnnutzungen werden bereits durch eine mindestens 1,50 Meter hohe und durch Betonkübel massiv ausgebildete Lärm- und Sichtschutzwand von der Ladezone des Discounters abgegrenzt.

Zusammenfassend ist der Planungsraum durch das Bestandsgebäude des Discounters und die westlich bestehenden Parkplätze mit einem hohen Versiegelungsgrad von etwa 90 % ausgestattet. In großräumlicher Betrachtung prägt zudem der direkt angrenzende Baumarkt, welcher sich nicht im Geltungsbereich des B-Planes befindet, den Gesamtstandort deutlich erkennbar mit. Zwischen den Parkplatzreihen lockern Grünstreifen mit Sträuchern und kleineren Bäumen das Gesamtbild auf. Als Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat der Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedeutung.

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

Der Planungsraum befindet sich in der Schutzzone 111 der mit Beschluss des Bezirkstages Schwerin Nr. 22 vom 22.03.1982 festgesetzten Schutzverordnung für das **Trinkwasserschutzgebiet** Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock.

Der Geltungsbereich des B-Plans ist als Altlastenverdachtsfläche mit der Kennziffer 72-043-063 „Güstrower Türenwerke“ bekannt. (siehe Pkt. 8.4 Abfallentsorgung/Altlasten)

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung geht die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs einher.

Der Ersatzneubau eines Lebensmitteldiscounters in einem zentralen Nahversorgungsbereich erzeugt trotz der Erhöhung der betriebsbezogenen Verkaufsflächenzahl keinerlei städtebauliche Spannungen, denn das städtebauliche Konzept beinhaltet ausschließlich eine Umverteilung des baulichen Bestandes in der Grundfläche als Maßnahme der Innenentwicklung sowie die Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächenzahl für den großflächigen Einzelhandel.

Damit orientiert sich die Planung an den heutigen marktüblichen Erwartungen der Kunden und Einzelhandelsunternehmen an eine moderne Marktaufteilung mit breiten Gängen und ansprechend präsentiertem Waresortiment.

Weitere städtebauliche Anforderungen bestehen auch aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Planungsraumes nicht.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als wesentliches Planungsziel soll der bestehende Lebensmittel-Discounter durch einen Ersatzneubau mit einer bedarfs- und funktionsgerechten Verkaufsfläche abgelöst werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird dazu ein sonstiges Sondergebiet *großflächiger Einzelhandel* gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

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 0,80 dient insbesondere der optimierten Ausnutzbarkeit eines baulich bereits stark vorgeprägten Areals und wird insbesondere den heutzutage üblichen Anforderungen an die Stellplatzkapazitäten gerecht.

Die gem. § 16 i.V.m. § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgesehenen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wird nicht überschritten. Die Planung bewegt sich somit im vorgegebenen Rahmen für die in § 17 BauNVO vor-

gegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen hinsichtlich der maximal auszuweisenden Grundflächenzahl. Nachteilige Umweltauswirkungen sind folglich nicht zu erwarten.

Die Planung schöpft damit die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale vollständig aus.

Der neue Markt mit einer benötigten Verkaufsflächenzahl von bis zu 1.200 m² soll im westlichen Teil des Planungsraumes errichtet werden, während das östlich bestehende Gebäude weiter genutzt und betrieben wird.

Anschließend, also nach Fertigstellung des neuen Discounters wird das Altgebäude abgebrochen, so dass im östlichen Teil die notwendigen Kundenparkplätze neu geschaffen werden können und eine Grünfläche vor der Lärmschutzwand das Plangebiet zur Wohnbebauung am Kiebitzweg abgrenzt. Straßenbegleitend zum Heideweg ist ebenfalls eine Begrünung geplant.

Durch die Festlegung der Baugrenze und die Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, sowie für private Grünflächen wird dieser planerische Ansatz verbindlich.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten im Wesentlichen Regelungen zum Höchstmaß der betriebsbezogenen Verkaufsfläche, zur zulässigen Höhe des neuen Verbrauchermarktes mit einer Gesamthöhe von bis zu 7,0 m ab OK Fertigfußboden sowie zur Grundflächenzahl.

Weil das anstehende Gelände sich nahezu homogen bei etwa 9,0 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 bewegt, wird im Bereich des Baufeldes ein entsprechender unterer Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist damit auf 16 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 beschränkt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. *Das sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:*
 - *Nahrungs- und Genussmittel, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden*
 - *sonstige Waren auf einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m²*
- Zulässig sind darüber hinaus Gastronomie- und Versorgungsbetriebe bis zu einer Grundfläche von 120 m².*

2. *Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 1.200 m² nicht überschreiten.*
3. *Werbeanlagen sowie Unterstände für Fahrräder oder Einkaufswagen sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
4. *Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,80 begrenzt.*
5. *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 16 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 beschränkt.*

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

Notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beziehen auf den geplanten Gebäudeabbruch innerhalb des Geltungsbereichs. 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 in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen. Unter Ein-

haltung dieser Maßnahmen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population ableiten.

6.4 Verkehr

Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Pkw-Stellplätze und den hier bestehenden Discounter sowie die westlich und nördlich angrenzenden betriebsfremden Nutzungen werden die Zufahrtsmöglichkeiten weiterhin über den Heideweg genutzt. Westlich besteht dazu eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer. Die südöstliche Zufahrt, welche sich derzeit noch im Bestand abbildet, entfällt.

Für den Discounter selbst soll eine zentrale Zufahrt gegenüber des Kreuzungsbereiches Heideweg/Mühlenweg genutzt werden. Diese Zufahrt soll neu errichtet und als private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Entsprechend werden diese Ein- und Ausfahrten mit dem Planzeichen 6.4 (Einfahrt) gekennzeichnet.

Zusätzlich dazu beinhaltet der Bebauungsplan eine räumliche Zuordnung der Stellplätze für den Kundenverkehr über das Planzeichen 15.3 mit rot gestrichelter Linienführung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Die Überplanung als sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erzeugt jedoch keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen oder eine Veränderung des spezifischen Verkehrsaufkommens über die derzeitige Situation hinaus.

7. Immissionsschutz

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

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

Die vorliegende *Schallimmissionsprognose der öko-control GmbH Bericht-Nr: 1-21-05-230_Rev01* untersucht entsprechend den Einfluss des Gewerbelärms des Lebensmittelmarktes auf die umliegenden Wohnnutzungen.

Der Gutachter stellt dazu auf die Irrelevanz der Zusatzbelastung ab. Entsprechend muss die Zusatzbelastung die unter Nr. 6.1 der TA-Lärm genannten Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Für die schutzbedürftige Nachbarschaft am östlichen Rand des Planungsraumes sowie südlich des Heideweges erfolgte gutachterlich die Gebietseinordnung der maßgebenden Immissionsorte als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Der Vergleich der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm Nr. 6.1 und Nr. 6.3 mit den Berechnungsergebnissen des Gutachters zeigt, dass an allen Immissionsorten und zu allen Beurteilungszeiten das Irrelevanzkriterium von mindestens 6 dB(A) Richtwertunterschreitung nachgewiesen werden kann, wenn die an der östlichen Geltungsbereichsgrenze bestehende Lärmschutzwand in ihrer Funktion erhalten bleibt. In Reaktion auf eine angepasste Freiflächen- und Erschließungsplanung erfolgte in der aktualisierten Schallschutzprognose (Berichts-Nr. 1-21-05-230_Rev01) eine explizite Bestätigung der im südlichen Planbereich bestehenden Lärmschutzwand in ihrer Funktion als Schallschirm: *„Da die Mauer im östlichen Bereich des Planungsgebietes alle Anforderungen an einen Schallschirm entsprechend der DIN 9613-2 erfüllt, wird die Mauer als Schallschirm berücksichtigt.“*

Eine Anlieferung zur Nachtzeit ist nicht vorgesehen, sodass dieser Beurteilungszeitraum zwar erfasst worden ist, jedoch im Weiteren als obsolet betrachtet werden kann.

Insbesondere für die Immissionsorte IO3 *Kiebitzweg 21* und IO4 *Heideweg 51* zeigt die Betrachtung der Zusatzgeräuschsituation, dass eine Überschreitung des Irrelevanzkriteriums bezogen auf den Tages-Immissionsrichtwert nur durch die bestehende Lärmschutzwand abgesichert werden kann.

Sofern ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch eine ausreichend große räumliche Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen erzielt werden kann, ermöglicht § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit L gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 1,5 m über dem angrenzenden Gelände zu erhalten.*

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. Die energetische Optimierung des neu zu errichtenden Gebäudekörpers ist auf eine Verbrauchsreduzierung ausgelegt. Sollten von den bisherigen Verbräuchen abweichende Bedarfe, z.B. für eine bereitgestellte Ladeinfrastruktur für den Individualverkehr zur Unterstützung der Klimaziele der Bundesregierung, ist dies mit dem mit dem jeweiligen Versorger in enger Abstimmung umzusetzen. Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

Die vorgesehene Anlage großflächiger Grünflächen erzeugt bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zeitgemäße Versickerungsgrade. Im Zuge der auf der Genehmigungsebene vorzulegenden Entwässerungsplanung, ist ein angemessenes Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzulegen.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Schutzzone 111 der mit Beschluss des Bezirkstages Schwerin Nr. 22 vom 22.03.1982 festgesetzten Schutzverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock.

Es befinden sich weiterhin keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung innerhalb des Planungsraumes.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock als Altlastenverdachtsfläche mit der Kennziffer 72-043-063 unter der Bezeichnung „Güstrower Türenwerke“ geführt. Auf der östlichen Teilfläche befand sich einst das Heizhaus mit Kohlelagerfläche. Das Heizhaus wurde ca. 1994 abgerissen und der Boden teilweise bis ca. 1 m unter Geländeoberkante entfernt. Im Rahmen von durchgeführten Untersuchungen wurden Schadstoffe im Grundwasser (LHKW, AOX) festgestellt. Mit den vorliegenden Informationen kann der Altlastenverdacht nicht ausgeräumt werden. Die gemäß der vorliegenden Planung angestrebte gewerbliche Nutzung steht diesem Umstand jedoch nicht entgegen. Weitere Maßnahmen sind nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde nicht erforderlich.

Hinweise:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

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 Boden-

aushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

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 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen. Entsprechend der Löschwasserauskunft der Stadtwerke Güstrow vom 14.12.2022 (STN 22-29) wurde für den Hydranten mit der Nummer H 11020/07, welcher sich im Bereich des Gehweges vor dem derzeitigen Netto-Bestandsmarkt befindet, eine Durchflussmenge von 96m³/h bestätigt.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale betroffen.

9.2 Bodendenkmale

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

Hinweis: 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 13. APR. 2023

ausgefertigt am: 05. JULI 2023

Der Bürgermeister
Arne Schuldt



Die Satzung ist mit Ablauf des 01.08.23 in Kraft getreten.