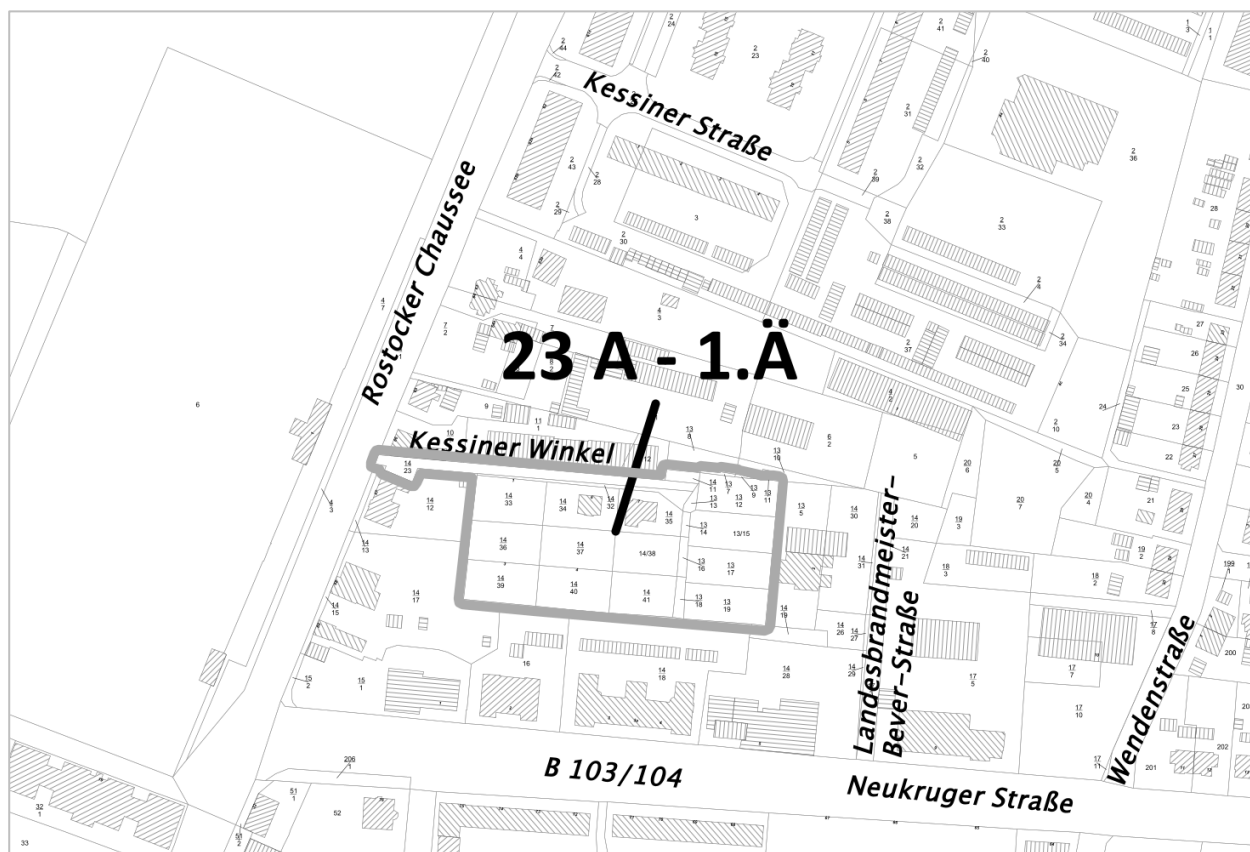


Barlachstadt Güstrow

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Begründung - Mai 2023

Öffentliche Auslegung



Übersichtsplan: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A

Barlachstadt Güstrow, Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen.....	3
2	Veranlassung und Ziele.....	3
3	Beschreibung des Geltungsbereichs.....	5
3.1	Lage, Größe, Abgrenzung	5
3.2	Bestandsbeschreibung	5
4	Vorgaben und Rahmenbedingungen	6
4.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Fachplanung	8
4.3.1	Immissionsschutz	8
1	Bauliche Nutzung.....	9
1.1	Art der baulichen Nutzung	9
1.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	9
1.1.2	Mischgebiet.....	9
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
1.4	Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung	9
2	Erschließung	10
2.1	Verkehr.....	10
2.1.2	Innere Verkehrserschließung.....	10
2.2	Ver- und Entsorgung	10
2.2.1	Fernmeldetechnik.....	10

TEIL A: GRUNDLAGEN

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom **3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)**, **das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist**
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom **21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)**, **die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist**
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), **die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist**
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom **15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)**

2 Veranlassung und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 23 Kessiner Viertel - Teilbereich A ist seit Januar 2012 rechtswirksam. Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet sowie eine Verkehrsfläche aus, die als öffentliche Erschließung des Plangebiets dient. Des Weiteren ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, welches sowohl der privaten Erschließung hinterer Grundstücke als auch dem Schutz von Erschließungsleitungen dient. Für den Immissionsschutz wurde die zwingende Errichtung einer Lärmschutzwand festgelegt, ohne die mit der Bebauung nicht begonnen werden durfte. Darüber hinaus wurden grünplanerische Festsetzungen getroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde auf Antrag einer Vorhabenträgerin durchgeführt und über einen Städtebaulichen Vertrag abgewickelt.

Für die Realisierung der Erschließungsanlagen des Bebauungsplans Nr. 23 Kessiner Viertel - Teilbereich A wurde ein Erschließungsvertrag zwischen der Barlachstadt Güstrow und der Vorhabenträgerin geschlossen. Die medientechnische Erschließung des Plangebiets sowie die Beseitigung einer im öffentlichen Verkehrsraum entdeckten Altlast erfolgten in den Jahren 2018/2019. Die Herstellung der Oberflächen der öffentlichen Erschließung ist im Jahr 2020 durch die Vorhabenträgerin erfolgt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Lärmschutzwand wurde durch die Vorhabenträgerin errichtet. Die Einmessung dieser Wand ergab, dass diese im Norden des Plangebiets teilweise nicht an der vorgesehenen Stelle realisiert wurde. Deshalb wurden Grundstückstauschverträge zwischen der Barlachstadt Güstrow und der Vorhabenträgerin zum Flächenausgleich geschlossen.

Die Vorhabenträgerin hat einen Antrag auf Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 23 Kessiner Viertel - Teilbereich A gestellt, da die öffentlichen Verkehrsflächen abweichend zum Bebauungsplan realisiert wurden. Mit der 1. Änderung soll die planerische Angleichung der öffentlichen Verkehrsflächen an die bereits gebauten Erschließungsanlagen erfolgen. Mit dieser Änderung verringert sich die öffentliche Verkehrsfläche, so dass mehr und besser nutzbares Wohnbauland entsteht. Mit der genannten Änderung sollen auch die Anpassung der Lage des bisherigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts und die Neueintragung eines zweiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für die private Erschließung der Grundstücke und Sicherung von Rechten für die Leitungsträger erfolgen. Darüber hinaus wurde die Änderung des ausgewiesenen Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet beantragt.

Da für die geplanten Änderungen kein Planrecht besteht, hat die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow in ihrer Sitzung am 24.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A gemäß § 2 Absatz 1 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) mit folgende Zielen beschlossen:

1. das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen,
2. die öffentliche Verkehrsfläche zu reduzieren, was zu mehr Wohnbauland führt,
3. das städtische Flurstück 14/11 der Flur 20 zur öffentlichen Verkehrsfläche hinzuzunehmen,

Das Flurstück 13/3A erhielt die Flurstücksnummer 13/7 und die 13/4A die 13/9.



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

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung erfolgen im Parallelverfahren. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planung nach § 3 Abs. 1 sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB soll abgesehen werden.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der geplanten 1. Änderung werden nachfolgend nur die Punkte der Begründung dargelegt bzw. die Änderungen „fett“ gekennzeichnet, die durch das Änderungsverfahren berührt werden. Passagen die entfallen, werden durchgestrichen. Zum Satzungsbeschluss werden die geänderten Teile der Begründung in die ursprüngliche Begründung integriert, so dass ein Gesamtdokument entsteht. Gleiches gilt für die Planzeichnung.

3 Beschreibung des Geltungsbereichs

3.1 Lage, Größe, Abgrenzung

(...)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 für den Teilbereich A umfasste die Flurstücke 13/6, 14/23 und 14/24 der Flur 20 Gemarkung Güstrow mit einer Fläche von 0,95 ha. (...)

Durch Grundstückstausch und die Änderung des Geltungsbereichs (s. Punkt 2) hat sich die Größe des Geltungsbereichs auf 0,953 ha verändert. Durch die Grundstücksparzellierung für die (geplanten) Baugrundstücke umfasst der Geltungsbereich nunmehr die Flurstücke 13/7, 13/9, 13/12, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16, 13/17, 13/18, 13/19, 14/11, 14/23, 14/32, 14/33, 14/34, 14/35, 14/36, 14/37, 14/38, 14/39, 14/40, 14/41 der Flur 20 Gemarkung Güstrow.



Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets der 1. Änderung und neue Flurstücke

3.2 Bestandsbeschreibung

(...)

Von der Rostocker Chaussee führt die ~~eine ca. 4 m breite befestigte Fläche~~ **Straße Kessiner Winkel** in das Gebiet. ~~Eine öffentliche Erschließung des Gebietes ist nicht vorhanden.~~ Auf dem Gelände befanden sich ehemals Baracken, die zwischenzeitlich beräumt wurden. ~~so dass das Gelände unbebaut ist.~~ **Mittlerweile sind alle Baugrundstücke verkauft und bereits sechs Einfamilienhäuser entstanden.**

~~Die nach Gehölzschutzsatzung bzw. § 18 NatschAG M-V geschützten Gehölze wurden erfasst und in den Plan übernommen. Die im Ursprungsbebauungsplan als erhaltenswerte festgesetzten Bäume wurden mit Genehmigung abgenommen.~~

4 Vorgaben und Rahmenbedingungen

4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

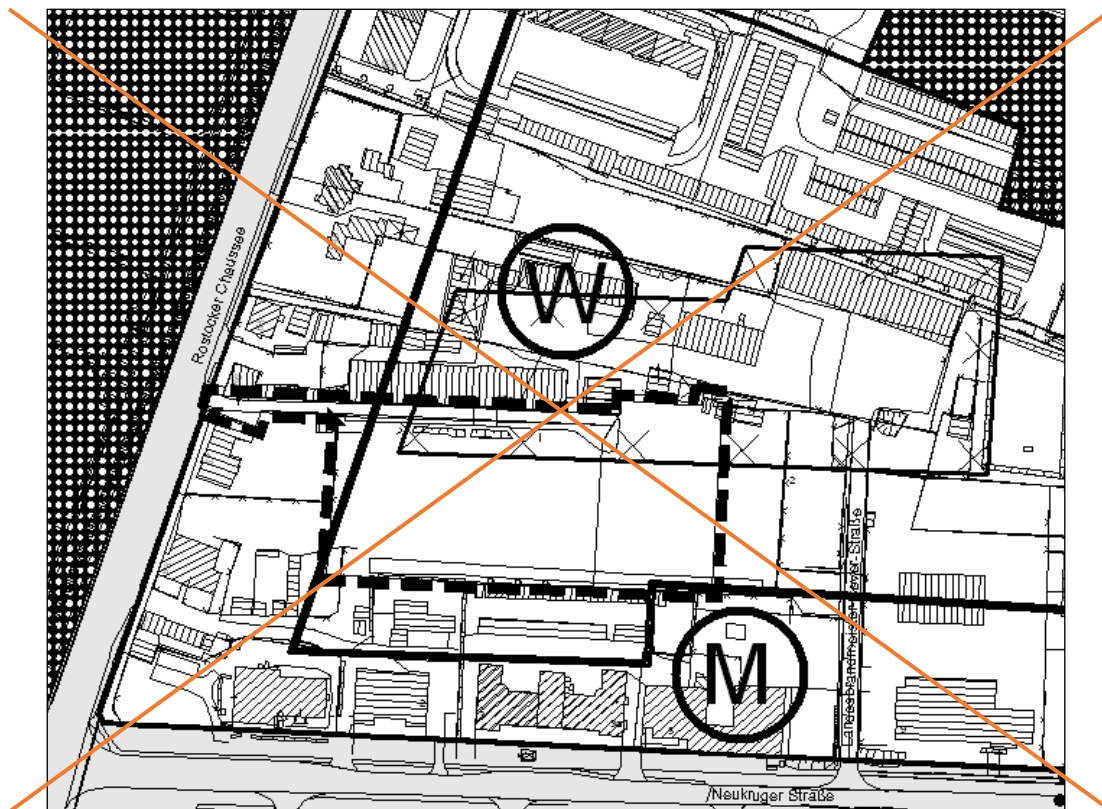
(...)

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat auf die eingereichte Planungsanzeige vom 03.12.2019 wie folgt beurteilt: „Nach Abwägung aller raumordnerischen Belange ist festzustellen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Kessiner Viertel- Teilbereich A“ der Stadt Güstrow mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Der Bebauungsplan ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_075/95 erfasst.“

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen. Planerische Zielstellung war es, entlang der Haupteerschließungsstraßen Rostocker Chaussee und Neukrüger Straße eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu erhalten und weiter zu entwickeln und in dem Blockinnenbereich Wohnungsbau zu ermöglichen.

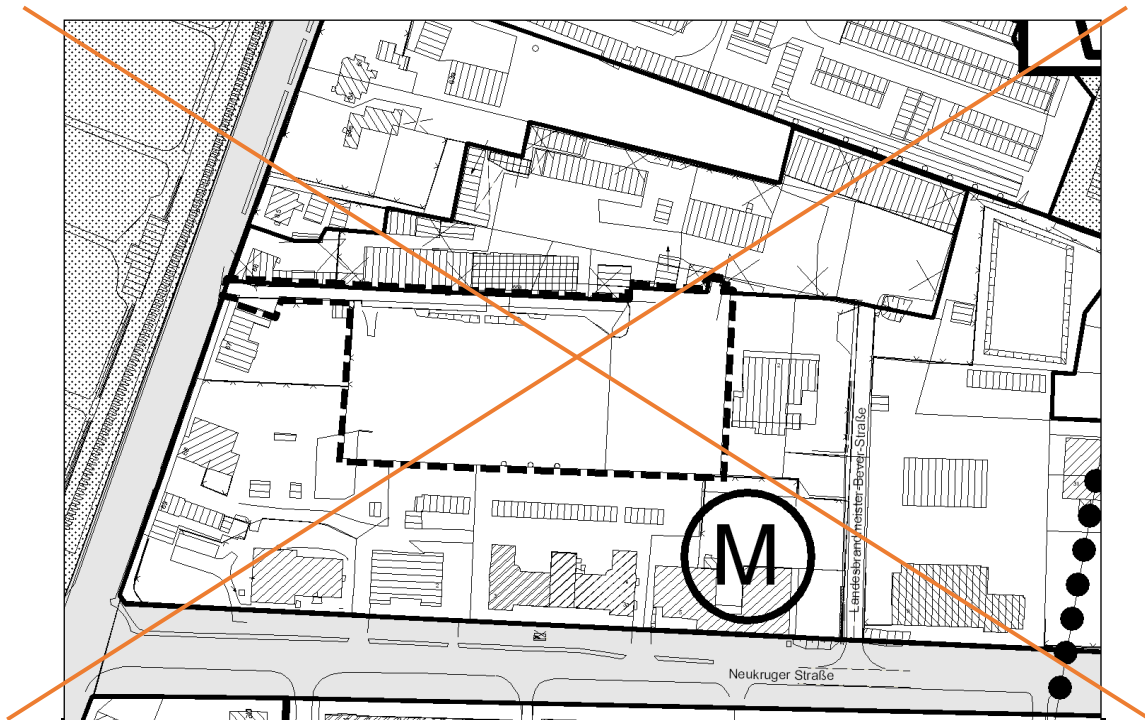
Die im Flächennutzungsplan eingetragene Altlastenverdachtsfläche bezieht sich nicht auf das Plangebiet, sondern auf die nördlich angrenzende Fläche des kleinen Gewerbehofes (ehemals PGH-Motorfläche).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Mit der Ansiedlung der Freiwilligen Feuerwehr, des Technischen Hilfswerkes sowie eines Baustoffmarktes stellt sich ein Teil des Gebietes als gemischte Baufläche da.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, und mit dem Vorhaben die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist der FNP gemäß §13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erfolgt parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens. (s.a. nachfolgende Zeichnung)



Auszug aus dem berichtigten Flächennutzungsplan

Die Barlachstadt Güstrow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans wird darin als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächen, die mit dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A hinzugekommen sind, sind als Wohnbauflächen dargestellt.

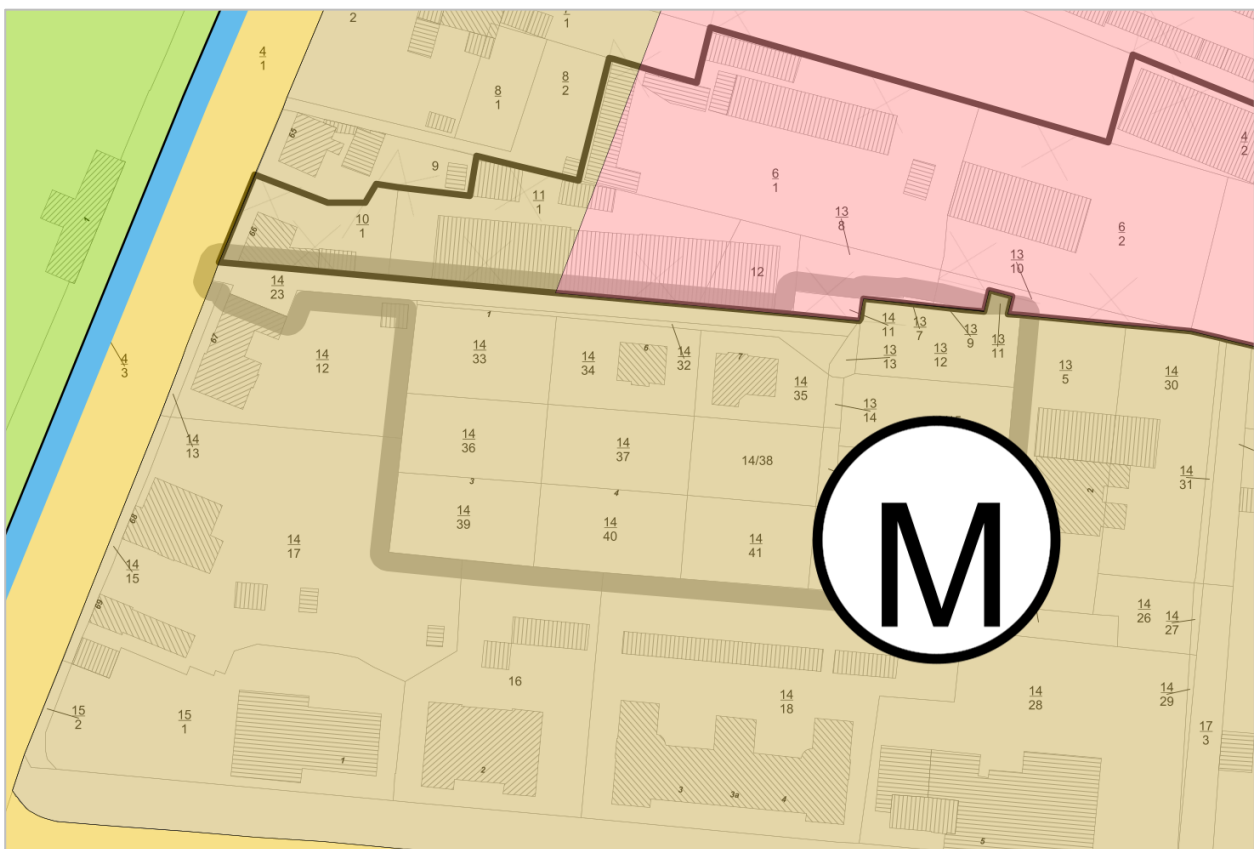


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist u. a. die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Entsprechend wird das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB nicht eingehalten. Mit

dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplans dahingehend, dass die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt wird (§ 12 Absatz 2 Nr. 2 BauGB) (s. nachfolgende Abbildung).

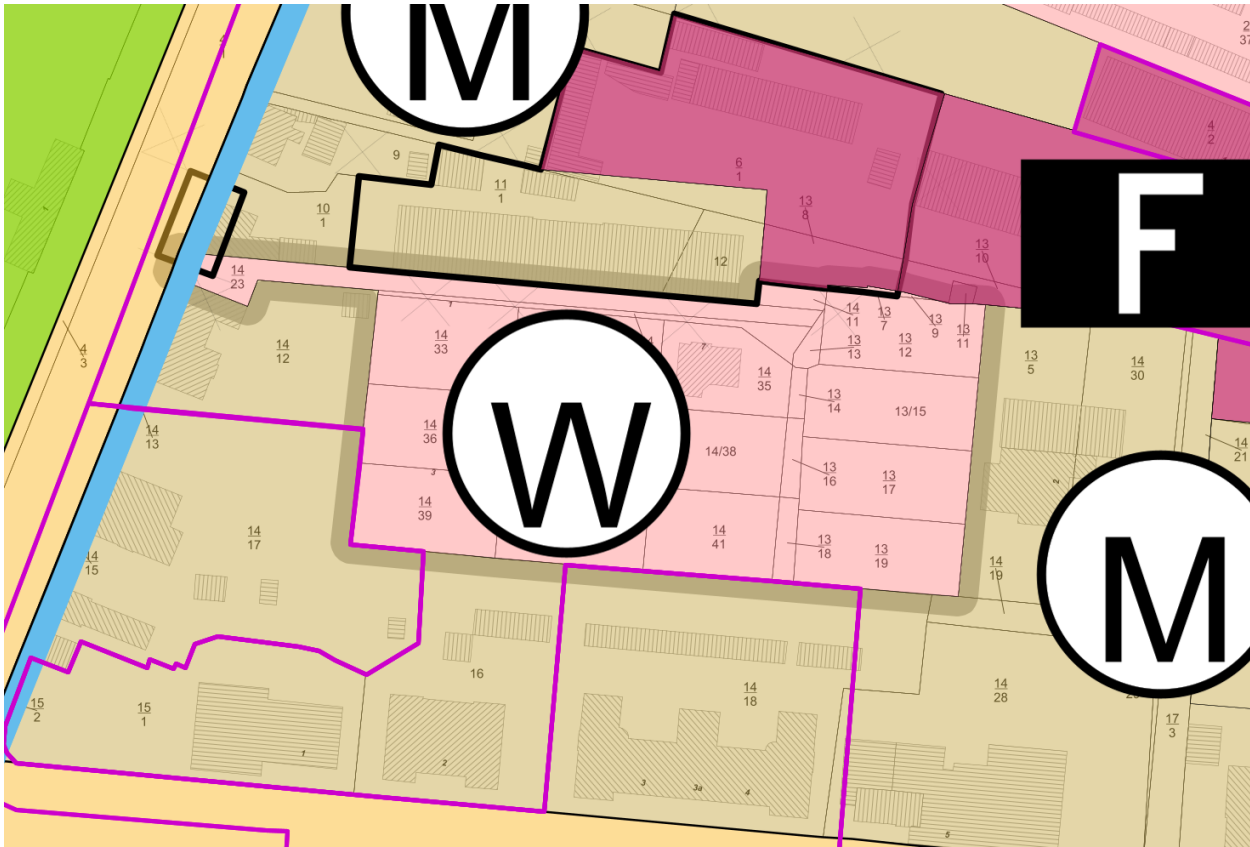


Abbildung 4: geplante Berichtigung des Flächennutzungsplans

4.3 Fachplanung

4.3.1 Immissionsschutz

(...)

Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A für den östlichen Teilbereich des Plangebiets auch ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, war nachzuweisen, dass die errichtete Lärmschutzwand den Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet entspricht, d.h. dass die Richtwerte nach TA Lärm und DIN 18005 eingehalten werden. Dabei ist der Gutachter von folgenden Ansätzen ausgegangen: „4 Gebäude mit eingeschossiger Bebauung d.h. es sind schutzbedürftige Räume im 1. OG möglich. Der Abstand zur östlichen Grenze des Baugebietes beträgt mindestens 15 Meter, zur Privatstraße auf der westlichen Seite 6 Meter.“ (Bericht über die Lärmprognose zur Anlage der Wohnbebauung „Kessiner Winkel“ in 18273 Güstrow, S. 6)

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis: „Zusammengefasst werden die jeweils anzuwendenden Richt- oder Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet an keiner Fassade des Erdgeschosses oder 1. Obergeschosses überschritten. Bei einer Anordnung der Wohnhäuser 10-13 wie beschrieben, sowie unter Beibehaltung der Lärmschutzwand laut Bebauungsplan, ist eine Einstufung der Bebauung als allgemeines Wohngebiet möglich.“ (ebenda, S. 23)

TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der westliche Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (**WA 1**) ausgewiesen, um hier stadtnah eine Einfamilienhausbebauung zu entwickeln. **Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A wird der östliche Teil des Plangebiets ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA 2) ausgewiesen.**

Über die Textlichen Festsetzung I Nr. 1.1 wird definiert, dass innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes** Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Diese Nutzungen fügen sich in das Gebiet ein. Dies ist jedoch bei z. B. der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder den sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht der Fall. Sie werden deshalb ausgeschlossen.

1.1.2 Mischgebiet

~~Für den östlichen Teil des Plangebietes ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt worden. In der Textlichen Festsetzung I Nr. 1.2 wird definiert, dass Nutzungen wie Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Diese Nutzungen fügen sich in das Gebiet ein. Alle weitere Nutzungen die in einem Mischgebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, fügen sich in dieses Gebiet nicht ein, so dass sie ausgeschlossen werden.~~

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird **mit 0,4 in beiden WA-Gebieten** die jeweils mögliche **HöchstObergrenze der Orientierungswerte** der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. ~~,d. h. 0,4 für das WA-Gebiet und 0,6 für das MI-Gebiet. (...)~~

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

~~Für das die Allgemeinen Wohngebiete sowie für das Mischgebiet~~ ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt, so dass hier jegliche Art von Gebäudeformen entstehen kann, die eine maximale Länge von 50 m nicht überschreitet. (...)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A wird die Baugrenze im WA 1 im östlichen Bereich dahingehend reduziert, dass sie einen Abstand von 3 m zum östlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erhält. Die Baugrenze im WA 2 wird an die Vorgaben der Lärmprognose angeglichen, d.h. die westliche Grenze verläuft in einen Abstand von 6 m zum östlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und in einem Abstand von 15 m zur östlichen Plangebietsgrenze. Die Verkleinerung der Baugrenze ist notwendig, da nur so aus schalltechnischer Sicht eine Zulässigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets möglich ist.

1.4 Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung

Bruttobauland (Gesamtfläche)	= 9.531 m ²
Verkehrsflächen gesamt	= 1.042 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	= 5.840 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	= 2.648 m ²
Mischgebiet	= 2.324 m ²
Bauflächen/Nettobauland gesamt	= 8.251 m ²

2 Erschließung

2.1 Verkehr

2.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die bisher vorhandene ca. 4 m breite Grundstückszufahrt ~~wird~~ **wurde** zu einer 5,0 - 5,5 m breiten Erschließungsstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ausgebaut, **die den Straßennamen Kessiner Winkel erhalten hat**. Die ~~Plan~~ Straße endet in einem Wendehammer der das Wenden von Müllfahrzeugen ermöglicht, **allerdings wurde im Rahmen der Erschließungsplanung/Erschließung die Straßenfläche verkürzt und die Wendeanlage verkleinert**. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A wird die Ausweisung der Verkehrsfläche entsprechend an die gebaute Verkehrsfläche angepasst und um das Flurstück 14/11 der Flur 20 vergrößert, so dass eine Anbindung der Grundstücke nördlich des Kessiner Winkels ermöglicht wird. **Die reduzierten Verkehrsflächen werden dem WA 2 zugeschlagen, so dass dort eine bessere Nutzung der Baugrundstücke entsteht**. ~~Von dieser Erschließungsstraße erfolgt dann auch die Anbindung des vorhandenen Gewerbehofes, sie ermöglicht gleichzeitig auch eine zukünftige Anbindung an die Kessiner Straße.~~

~~Gleichzeitig wird durch eine 4 m breite private Stichstraße (in der Planzeichnung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet) das Mischgebiet erschlossen.~~

Zwei private Stichwege, ausgewiesen als 5 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, dienen der Erschließung der hinteren Grundstücke im WA 1 und WA 2. Sie sind als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen. Die Grundstücksflächen verbleiben im Eigentum der Anlieger.

2.2 Ver- und Entsorgung

~~Im Planungsgebiet sind keine Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. In der Rostocker Chaussee befinden sich Anlagen für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Fernwärme. Der bedarfsgerechte Ausbau aller Medien ist mit den jeweiligen Anbietern zu verhandeln.~~ **im Rahmen der Erschließung des Plangebiets erfolgt**. Die neue Erschließungsstraße **Kessiner Winkel sowie die privaten Stichwege** ~~ist~~ **sind** so ausreichend bemessen, dass alle Medien innerhalb dieses Bereiches verlegt ~~werden können~~ **wurden**.

2.2.1 Fernmeldetechnik

~~Informationen über fernmeldetechnischen Anlagen im Plangebiet liegen nicht vor.~~

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am:

ausgefertigt am:

Arne Schuldt

Der Bürgermeister

(Siegel)

in Kraft getreten mit Ablauf des 1.