

Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 93
„Einzelhandel Eisenbahnstraße“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Juli 2020

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER ,PLANUNGEN	5
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	9
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
6.1 Städtebauliches Konzept	10
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Örtliche Bauvorschriften	12
6.4 Umweltprüfung	12
6.5 Verkehrskonzept	13
7. IMMISSIONSSCHUTZ	13
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	14
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
8.2 Gewässer	14
8.3 Telekommunikation	15
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	15
8.5 Brandschutz	16
9. DENKMALSCHUTZ	17
9.1 Baudenkmale	17
9.2 Bodendenkmale	17

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 Quartier eines bestehenden Lebensmitteldiscounters und dient unter anderem der Sicherung dieser Verkaufseinrichtung im Rahmen einer funktional ausgewogenen Zentren- und Nahversorgungsstruktur für das betreffende Quartiersumfeld Steinstraße/Gartenstraße/Eisenbahnstraße. Der durch Einzelhandel geprägte Standort ist im Vernehmen mit dem Einzelhandelskonzept der Barlachstadt Güstrow darauf ausgerichtet, eine verbrauchernahe und ausgewogene Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung zu gewährleisten. Aufgrund der innenstadtintegrierten Lage des Standortes soll zukünftig eine Erweiterung und Ergänzung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.400 m² möglich sein. Dazu liegen der Stadt bereits konkrete Investitionsabsichten vor.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bezog zu diesem Zeitpunkt auch zwei leerstehende Mehrfamilienhäuser in der Eisenbahnstraße 4 und 4a sowie zusätzlich das Wohn- und Geschäftshaus Eisenbahnstraße 5 ein.

Im Ergebnis der durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden wurde der Geltungsbereich im aktualisierten Entwurfsstand auf den für die Planung wesentlichen Bereich des Verbrauchermarktes reduziert, denn der Regelungsbedarf des Bebauungsplans beschränkt sich auf 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 der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt werden.

Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil innerhalb des rund 0,29 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 beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten. Hier ist auf die bereits bestehenden Nutzungen zu verweisen.

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

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

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Hauptsatzung der Barlachstadt Güstrow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug der Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Rostock, Juli 2017

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 50/1, 50/8, 54 (tlw.), 55/1(tlw.) und 55/2 der Flur 63, Gemarkung Güstrow in einem Umfang von etwa 0,29 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 bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

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

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

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

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

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

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

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

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



Abb. 1: Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg Rostock

Nach Abwägung aller landesplanerischen Belange ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 93 „Einzelhandel Eisenbahnstraße“ der Stadt Güstrow mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 25.01.2019).

Flächennutzungsplan

Die Barlachstadt Güstrow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darin weitestgehend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten. Die zum Einkaufsmarkt gehörenden westlichen Parkplatzflächen sind im Flächennutzungsplan aber als Wohnbauflächen dargestellt. Hier weicht der Bebauungsplan deutlich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan kann entsprechend § 13a (2) Nr. 1 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

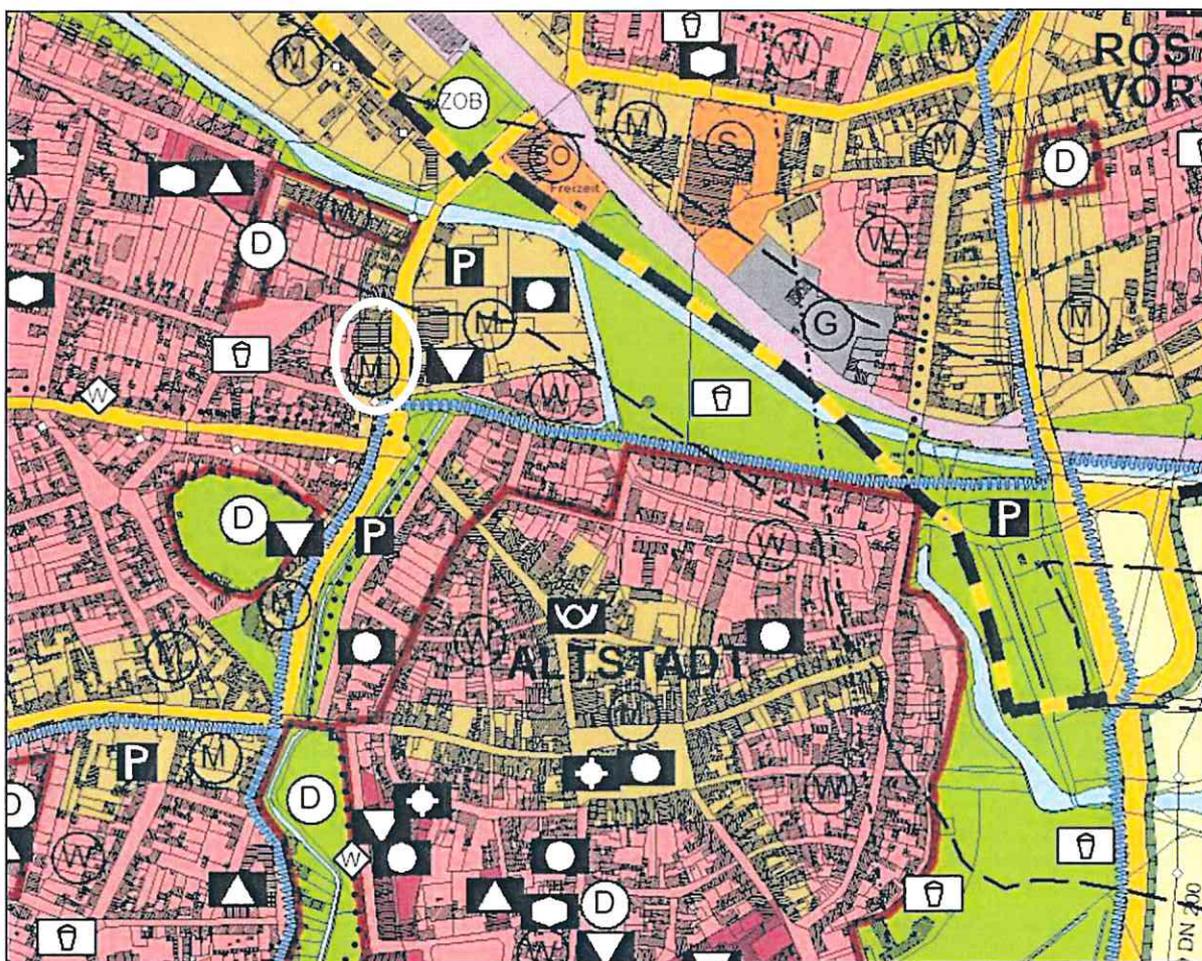


Abb. 2: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom Mai 2018, der Standort ist weiß markiert

Einzelhandelsfachplanung

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

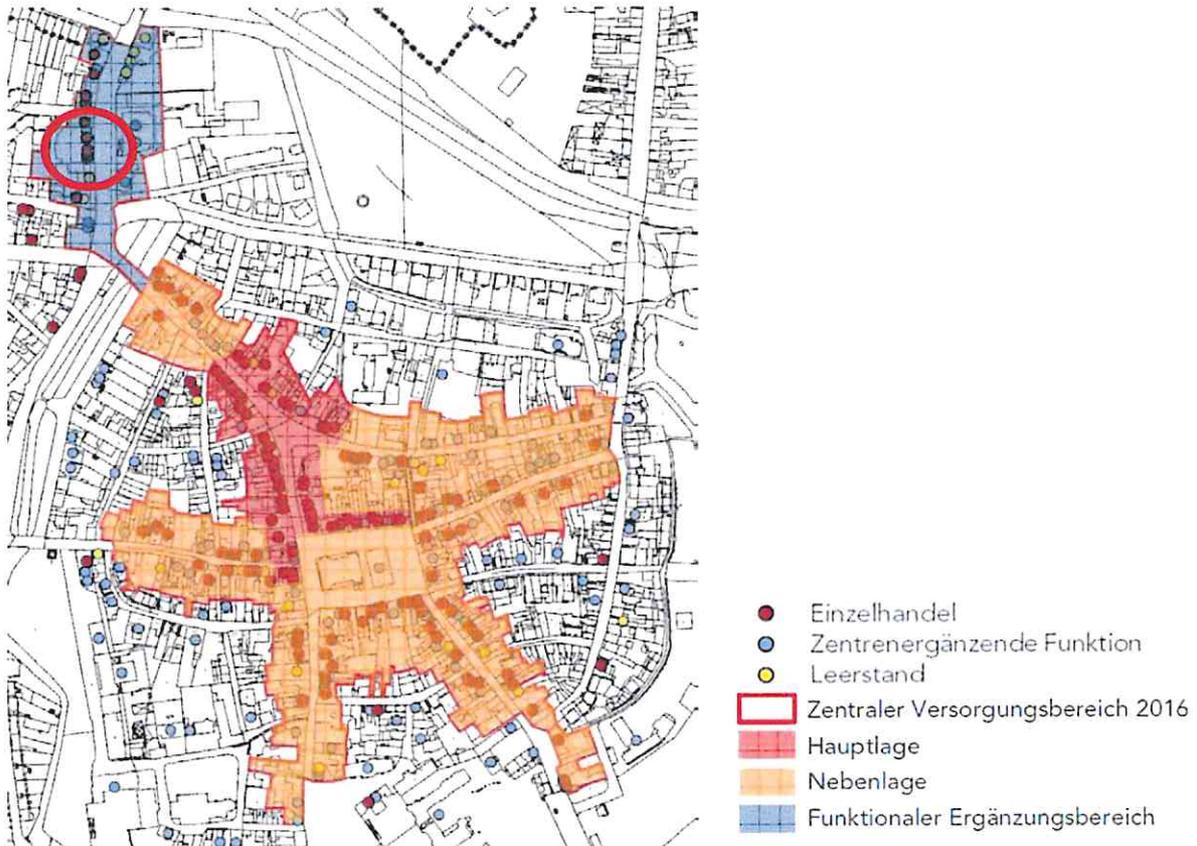


Abbildung 3: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014

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 Innenstadtzentrum bei.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen seit 1995 als NORMA-Markt rückwertig bestehenden Lebensmitteldiscounter einschließlich des zugehörigen Kundenparkplatzes mit seiner Zufahrt.

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



Abbildung 4: rückwertige Ansicht des NORMA-Marktes aus Richtung Westen, Google Earth 2019



Abbildung 5. Haupteingang NORMA im Bereich in Verlängerung der Zufahrt Gartenstraße 2, Foto Wittenburg, Januar 2020

Die Erschließung des Innenhofes und der hier bestehenden Stellplatzanlage erfolgt über die Gartenstraße 2. Westlich schließen sich weitere Parkplätze an, die überwiegend den umliegenden Wohnnutzungen zuzuordnen sind.

Etwa 90 Prozent des Geltungsbereichs sind vollständig versiegelt.

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

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

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

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

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

Das städtebauliche Konzept beinhaltet deshalb die Verdichtung des baulichen Bestandes in der Grundfläche für den großflächigen Einzelhandel als Maßnahme der Innenentwicklung.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als wesentliches Planungsziel soll der bestehende Lebensmittel-Discounter mit einer bedarfs- und funktionsgerechten Verkaufsfläche ausgestattet werden.

Die dazu notwendige Verkaufsflächenzahl von bis zu 1.400 m² lässt sich über die Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren.

Nach Schaffung der oben benannten planungsrechtlichen Voraussetzungen könnte die aktuelle Verkaufsfläche durch Einbeziehung von Lagerflächen ohne grundlegende bauliche Veränderungen an der baulichen Hülle des Discounters ausgedehnt werden. Mittelfristig soll auf dem bestehenden Betriebsgelände ein Ersatzneubau möglich sein.

Durch entsprechende Festsetzungen ist abgesichert, dass auch der neue Verbrauchermarkt eine Gesamthöhe von 7,0 m ab OK Fertigfußboden nicht überschreiten wird.

Weil die vorhabenkonkrete Ausgestaltung des neuen Gebäudes und die damit in Verbindung stehende erforderliche überbaubare Grundstücksfläche bisher nicht festgelegt sind, wird die Baugrenze großzügig festgesetzt.

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

Vorliegend wird auch schon im Bestand ein Versiegelungsgrad von gut 90 % erreicht.

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

Die Überschreitung der für Sondergebiete vorgesehenen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wird zu keinen nachteiligen Umweltauswirkungen führen, weil durch die hohe Konzentration an Nutzungen im Geltungsbereich andere, weniger stark verdichtete Räume des Stadtgebietes nicht für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden müssen.

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

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (SO gE) gewerbliche Nutzungen als Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m² zulässig.*
- 2. Innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (SO gE) wird die Grundflächenzahl auf 0,90 begrenzt (§ 17 Abs. 2 BauNVO).*

6.3 Örtliche Bauvorschriften

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

6.4 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

Die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beziehen sich auf eventuelle Abbrucharbeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 93. Grundsätzlich muss der Abbruch von Gebäuden durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde vorab anzuzeigen.

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

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

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

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

Die Gehölzrodung ist nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig. Wird von diesem Zeitraum abgewichen, ist vor der Gehölzentnahme eine nachweisliche Kontrolle auf Besatz mit Nestern brütender Vogelarten erforderlich.

6.5 Verkehr

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

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

Die Überplanung als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erzeugt keine sonstigen verkehrlichen Auswirkungen. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist gesichert.

7. Immissionsschutz

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

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

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

Maßgebend ist in diesem Zusammenhang, dass die durch den Betreiber geplante Verkaufsflächenerweiterung auf etwa 1.400 m² erfolgen soll. Für die schutzbedürftige Nachbarschaft resultiert daraus keine höhere Geräuschbelastung und kein höherer Kunden- oder Warenverkehr.

In diesem Zusammenhang wird auf die durchgeführte *Schallimmissionsprognose der öko-control GmbH Bericht-Nr: 1-19-05-263* verwiesen. Untersucht wurde der Einfluss des Gewerbelärms des Lebensmittelmarktes auf die umliegenden Nutzungen. Für die Lüftungs- und Kühlanlagen wurden Planungsvorgaben der maximalen Schalleistungspegel der Anlagen berechnet. Bei Einhaltung der Planungsvorgaben auf der nachgelagerten Ebene der Vorhabenzulassung treten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm auf. Die Maximalpegel werden ebenfalls unterschritten.

Der Bebauungsplan und die damit zulässigen Nutzungen erzeugen im Ergebnis der durchgeführten Schallimmissionsprognose keine relevanten Wirkungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans in Frage stellen.

Dennoch ist auf der nachgelagerten Ebene der Vorhabenzulassung und bei Vorliegen aller bisher unbekanntem, vorhabenspezifischen Kennwerte der im Geltungsbereich geplanten Nutzungen die vorliegende Schallimmissionsprognose fortzuschreiben.

In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass die Sicherung der für Wohnnutzungen zumutbaren Immissionsricht- und Grenzwerte grundsätzlich als wesentliche Zulassungsvoraussetzung eingehalten wird.

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

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

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

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

8.2 Gewässer

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

Anfallendes Niederschlagswasser wird weiterhin gesammelt und der Vorflut zugeführt.

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

8.3 Telekommunikation

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

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

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

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

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

Das Gebiet des Bebauungsplans wurde vor der Wende von der Konsumgenossenschaft des Kreises Güstrow gewerblich genutzt, wahrscheinlich begann die gewerbliche Nutzung jedoch bereits lange vorher. Von der Konsumgenossenschaft wurde im Bereich Eisenbahnstraße 5-6 die Betankung und die Wartung betriebseigener Fahrzeuge vorgenommen. Im Bereich Einfahrt in der Gartenstraße befanden sich unterirdische Dieseltanks einer ehemaligen Tankanlage sowie eine „Abschmiergrube“. 1992 wurden diese Bereiche durch die Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH im Auftrag der Konsumgenossenschaft untersucht.

Dabei wurden nur geringe Kontaminationen im Bereich der Tankstelle gefunden. Seitdem ist das Grundstück im Altlastenkataster des Landkreises enthalten und wird dort mit der Kennziffer 72-043-023 geführt.

Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind derzeit nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht zu besorgen. Bei Erschließungsarbeiten können kontaminierte Böden anfallen, die entsprechend ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten / entsorgen sind. Die untere Bodenschutzbehörde ist im Fall des Auftretens kontaminierter Böden zu benachrichtigen.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfall-besitzer 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 Altlasten-verordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

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.

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.

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: 10.09.2020

ausgefertigt am: 29. OKT. 2020

i. V.
Der Bürgermeister
Arne Schuldt



(Siegel)

Die Satzung ist mit Ablauf des 01.11.2020 in Kraft getreten.