

# Satzung der Stadt Güstrow

über den Bebauungsplan Nr. 22

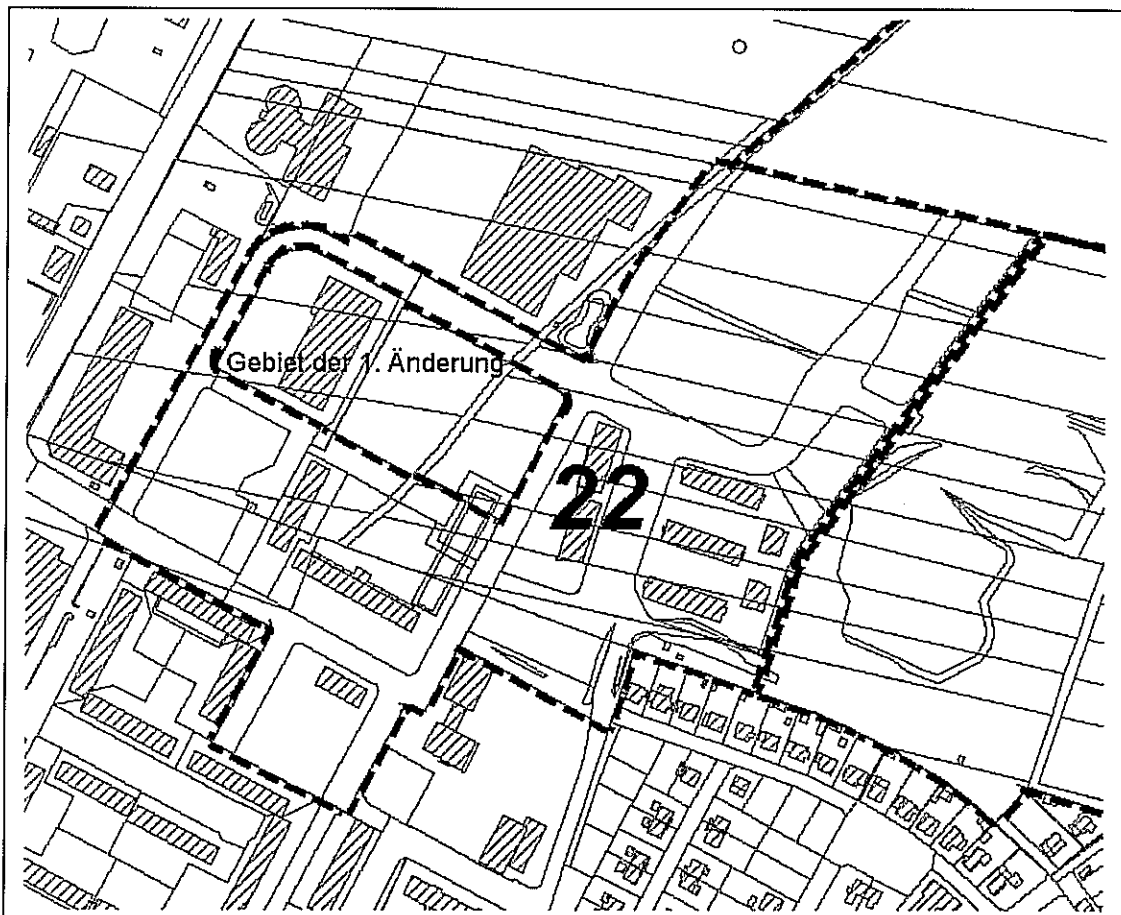
## Distelberg-

1. Änderung für den Teilbereich zwischen den Straßen Ebereschenweg und Eicheneck sowie der Ahornpromenade

## - Begründung -

gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: Satzung



Lage des Bebauungsplanes Nr. 22 Distelberg sowie der 1. Änderung (Auszug aus der Stadtgrundkarte)

**Stadtverwaltung Güstrow**

Stadtentwicklungsamt

Abteilung Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

TEIL A: GRUNDLAGEN .....	3
1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Veranlassung und Ziele .....	3
3. Beschreibung des Geltungsbereiches .....	3
3.1 Lage, Größe, Abgrenzung .....	3
3.2 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen .....	4
TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....	4
1. Bauliche Nutzung.....	4
1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO .....	4
1.1.5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	4
1.2. Bauweise .....	4
1.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche .....	4
1.3. Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3.2. Mischgebiet.....	4
1.3.3. Sondergebiet .....	5
1.6. Flächenbilanzen.....	5
1.6.1 Flächenbilanz der 1. Änderung.....	5
1.6.2 Flächenbilanz für den BP 22 gemäß B-Planausweisung nach der 1. Änderung.....	5
2. Baugestaltung .....	6
2.3 Vorschriften zur Grüngestaltung .....	6
3. Erschließung .....	6

## TEIL A: GRUNDLAGEN

### 1. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 22 – Distelberg gelten auch für die 1. Änderung, lediglich das Baugesetzbuch (BauGB) gilt in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414).

### 2. Veranlassung und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 22 –Distelberg ist seit Dezember 2003 rechtskräftig.

Für den Bereich des SO Einkauf/MI 1 liegt ein Antrag auf Änderung der Planung vor. Ziel der Änderung ist es, Anbauten an die vorhandenen Verkaufsflächen zu ermöglichen. Des weiteren sollen Garagenstellplätze für die vorhandene Wohnbebauung des MI 1 errichtet werden. Die Stadtvertretung Güstrow hat am 01.09.2004 der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 - Distelberg für den Teilbereich zwischen den Straßen Ebereschenweg und Eicheneck sowie der Ahornpromenade gefasst.

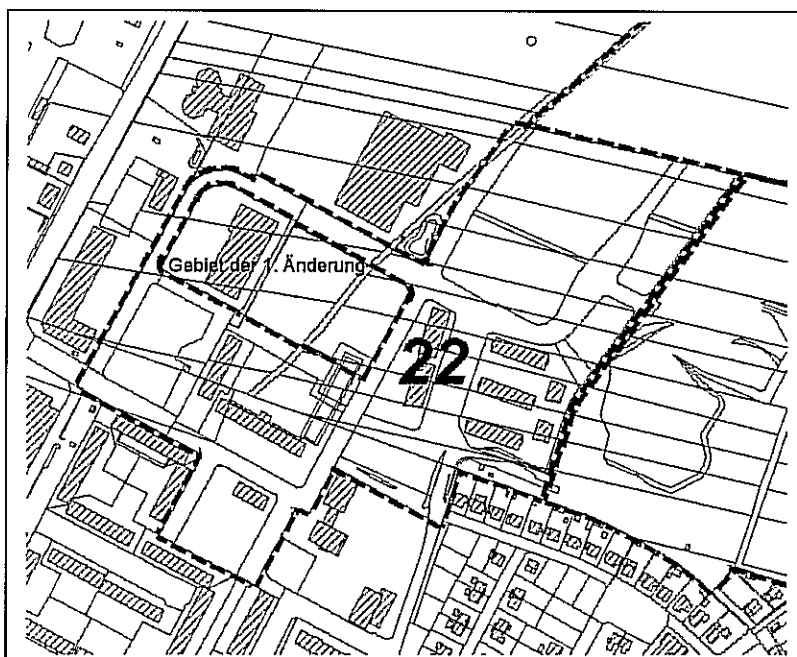
Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Aus diesem Grund wird auch von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 Distelberg bleiben bestehen und werden um den Punkt I Nr.1 Unterpunkt 1.3.1 und Nr. 3 Unterpunkt 3.5 ergänzt. Es wird deshalb die Begründung in ihrer Struktur beibehalten und nur in den geänderten Punkten ergänzt .

### 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

#### 3.1 Lage, Größe, Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 1.Änderung umfasst eine Fläche von 15 725 m<sup>2</sup>.



Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 – Distelberg

### **3.2 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen**

Das Plangebiet stellt sich im westlichen Teilbereich als Bestandsgebiet mit Einzelhandelseinrichtungen und Wohnen dar. Im östlichen Teilbereich befindet sich derzeit eine Wohnanlage im Bau. Der mittlere Teilbereich ist nicht genutzt und stellt sich als Brachfläche dar.

## **TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **1. Bauliche Nutzung**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO**

Die Ausweisungen als Allgemeines Wohngebiet (WA 3), Mischgebiet (MI 1) sowie als Sonstiges Sondergebiet Einkauf bleiben bestehen ebenso die entsprechenden textlichen Festsetzungen. Aufgrund der Ausweisung einer Fläche von Gemeinschaftsstellplätzen/Gemeinschaftsgaragen zugunsten des MI 1 haben sich die Flächenanteile des MI 1 zu Lasten des WA 3 vergrößert (s.a. Flächenbilanz Punkt 1.6.1).

Aufgrund von vorhandener Bebauung läßt § 1 Abs. 10 BauNVO die Möglichkeit zu Erneuerungen und Änderungen (z.B. durch Betreiberwechsel) die durch die bestehenden Festsetzungen unzulässig wären ausnahmsweise zulässig zu machen. Diese Ausnahme wird für den bestehenden Schuhmarkt eröffnet und somit die textliche Festsetzung Nr. 1 um den Unterpunkt 1.3.1 ergänzt.

##### **1.1.5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Die textlichen Festsetzungen zur Anordnung, Lage und Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bleiben bestehen. Im Rahmen der 1. Änderung wird jedoch zusätzlich eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen zugunsten des MI 1 ausgewiesen. Diese Festsetzung erfolgt, da durch die Erweiterung der Baugrenzen im SO Einkauf vorhandene Stellplätze entfallen. Darüber hinaus sind durch diese Festsetzung Stellplätze für die Wohnbebauung des MI eindeutig zugeordnet und Parksuchverkehre werden vermieden.

#### **1.2. Bauweise**

##### **1.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei werden (teilweise) sehr großzügige Baufelder ausgewiesen, um eine größere Variabilität in der Bebauung zu ermöglichen. Im Rahmen der 1. Änderung werden die Baugrenzen des SO Einkauf und des MI 1 nochmals erweitert um so die Möglichkeit von Anbauten für Verkaufs- und Lagerflächen zu schaffen. Die Vergrößerung der Baugrenzen hat keinen Einfluss auf die Einhaltung der maximalen Verkaufsfläche von 1900 m<sup>2</sup>. (s.a. Textliche Festsetzung I Nr. 1.3.1).

#### **1.3. Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.3.2. Mischgebiet**

Aufgrund des vorhandenen Baukörpers und der jetzt neu festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen wird die Grundflächenzahl (GRZ) des MI 1 auf 0,6 erhöht. Gleichzeitig wird die GFZ nicht mehr festgesetzt, da die Geschossfläche durch die

GRZ und die Anzahl der Vollgeschosse (III + S (S = Staffelgeschoss)) eindeutig festgelegt ist.

### 1.3.3. Sondergebiet

Aufgrund des vorhandenen baulichen Bestandes sowie der vorhandenen versiegelten Stellplatzfläche wird die GRZ auf 0,8 erhöht. Aus den gleichen Gründen wie im MI 1 dargelegt, entfällt auch hier die GFZ-Ausweisung.

## 1.6. Flächenbilanzen

### 1.6.1 Flächenbilanz der 1. Änderung

<b>Bruttobauland (Gesamtfläche)</b>	=	<b>15 725 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet 1	=	3 192 m <sup>2</sup>
SO Einkauf	=	4 613 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet 3	=	7 920 m <sup>2</sup>

### 1.6.2 Flächenbilanz für den BP 22 gemäß B-Planausweisung nach der 1. Änderung

<b>Bruttobauland (Gesamtfläche)</b>	=	<b>107 340 m<sup>2</sup></b>
./.. überörtliche Verkehrsfläche	=	0 m <sup>2</sup>
<b>= Nettobauland</b>	=	<b>107 340 m<sup>2</sup></b>
./.. Mischgebiet	=	15 171 m <sup>2</sup>
./.. Sondergebiet	=	4 613 m <sup>2</sup>
./.. Fläche für Gemeinbedarf	=	4 233 m <sup>2</sup>
<b>= Bruttowohnbauland</b>	=	<b>83 323 m<sup>2</sup></b>
./.. Fläche für den internen fließenden Verkehr	=	18 348 m <sup>2</sup>
./.. öffentliche Fußwege	=	7 890 m <sup>2</sup>
./.. öffentliche Grünfläche (inkl. Pflanz- und Erhaltungsgebote)	=	10 427 m <sup>2</sup>
davon Spiel-/Bolzplatz	=	4 021 m <sup>2</sup>
./.. private Grünfläche	=	4 812 m <sup>2</sup>
<b>= Nettowohnbauland (bebaubares Gebiet und private Gärten)</b>	=	<b>41 846 m<sup>2</sup></b>

## 2. Baugestaltung

### 2.3 Vorschriften zur Grüngestaltung

Die Begrünung von Carports und Garagen sowie Nebenanlagen zum öffentlichen und privatem Raum sind in der Textlichen Festsetzung II Nr. 2.3 beschrieben. Darüber hinaus ist die Gemeinschaftsgaragen-/Gemeinschaftsstellplatzanlage des MI 1 mit Rankpflanzen der Pflanzliste 4 zu begrünen, um die zumeist monoton wirkenden Einhausungen optisch und mit einem geringen Kostenaufwand aufzuwerten. Desweiteren werden damit auch stadökologisch wirksame Vegetationsflächen und Teillebensräume für die heimische Fauna geschaffen.

## 3. Erschließung

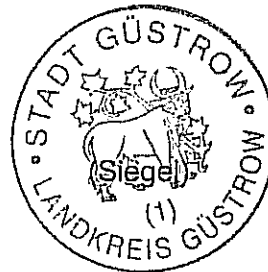
Die Verbindung zwischen Am Eicheneck und Ebereschenweg (vorhandenes Leitungsrecht - A) wird im Rahmen der 1. Änderung das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – E mit dazugehöriger neuer Textlicher Festsetzung I Nr. 3 Unterpunkt 3.5. Dieses Recht dient als einerseits der Erschließung der Gemeinschaftsstellflächen/Gemeinschaftsgaragen, als Fußweg sowie dem Schutz der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 30.03.2006

ausgefertigt am: 25.04.2006

Der Bürgermeister

(Unterschrift)



in Kraft getreten am: 01.05.2006