

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
STADT GÜSTROW**

Juni 1998

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Stadt Güstrow

Auftraggeber: Stadt Güstrow

Auftragnehmer: S & D STADT & DORF
Planungs-Gesellschaft mbH
Schwerin

Stand: Juni 1998

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	<u>Seite</u>
1 Einleitung	5
1.1 Rechtsgrundlagen	
1.2 Inhalt und Aufgabe des Flächennutzungsplanes	
1.3 Planungsstand	
2 Vorgaben übergeordneter Planungen	8
3 Allgemeine Grundlagen	12
3.1 Lage	
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten	
3.3 Historische Entwicklung	
3.4 Denkmale	
3.4.1 Baudenkmale	
3.4.2 Bodendenkmale	
4 Stadtstruktur und Entwicklungsziele	20
4.1 Stadtstruktur	
4.2 Entwicklungsziele	
5 Bevölkerung	24
5.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung	
5.2 Bevölkerungsstruktur	
5.3 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung	
5.4 Künftige Bevölkerungsentwicklung	
6 Wohnen	32
6.1 Wohnungsbestand	
6.2 Wohnungsbedarf	
6.3 Beabsichtigte Wohnungsentwicklung	
7 Gemischte Bauflächen	42
7.1 Bestand	
7.2 Beabsichtigte Entwicklung	
8 Gewerbliche Bauflächen	46
8.1 Bestand	
8.2 Analyse	
8.3 Planung	
8.4 Fremdenverkehr / Tourismus	
9 Sonderbauflächen	55
10 Flächen für den Gemeinbedarf	58
10.1 Öffentliche Verwaltung	
10.2 Einrichtungen der Bildung und Kinderbetreuung	
10.3 Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens	
10.4 Kultureinrichtungen	
10.5 Freizeitanlagen	
10.6 Feuerwehr	
10.7 Kirchen	

11	Freiflächen	73
11.1	Sportanlagen	
11.2	Öffentliche Grün- und Freiflächen	
11.3	Öffentliche Spielplätze	
11.4	Dauerkleingärten	
11.5	Friedhöfe	
12	Landschaft und Umweltschutz	78
12.1	Landschaftsbild	
12.2	Oberflächengewässer	
12.3	Biotop- und Artenschutz	
12.4	Altlastenverdächtige Flächen	
12.5	Immissionen	
13	Landwirtschaft und Wald	97
13.1	Landwirtschaft	
13.2	Wald	
14	Verkehr	99
14.1	Fließender Verkehr	
14.2	Ruhender Verkehr	
14.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	
14.4	Fußgänger/Radfahrer	
14.5	Wanderwege	
14.6	Schienengebundener Verkehr	
14.7	Flugverkehr	
15	Technische Ver- und Entsorgung	106
15.1	Wasserversorgung	
15.2	Abwasserentsorgung	
15.3	Gasversorgung	
15.4	Energiekonzept	
15.5	Elektroenergie	
15.6	Fernmeldewesen	
15.7	Abfallentsorgung	
16	Flächenbilanz	113

Anlagen:

- Karten:
- 1 Wohnbauflächen
 - 2 Gemischte Bauflächen
 - 3 Gewerbliche Bauflächen
 - 4 Altlastenverdachtsflächen
- Tabellen:
- 1 - Wohnbauflächen
 - 2 - Potentiale (Entwicklungsflächen)
 - 3 - Gewerbliche Bauflächen
 - 4 - Gewerbebetriebe in Wohnbauflächen u. in gemischten Bauflächen
 - 5 - Altlastenverdachtsflächen

1 Einleitung

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189),
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- c) 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),
- d) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- e) Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern - 1.LNatSchG vom 10.01.1992 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 7111-1-1),
- f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205),
- g) Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992, geändert durch Gesetz vom 02.03.1993
- h) Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 08.02.1993
- i) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 19.04.1994
- j) Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Str.WG M-V) vom 13.01.1993
- k) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 30.11.1993

Kartengrundlage

Als Planunterlage dient die Montage von Einzelkarten der topographischen Karte im Maßstab 1 : 10.000 vom Landesvermessungsamt Schwerin.

1.2 Inhalt und Aufgabe des Flächennutzungsplanes

Am 29.09.1990 faßte die Stadtverordnetenversammlung in Güstrow den Aufstellungsbeschuß zum Flächennutzungsplan.

Die letzte rechtskräftige Flächennutzungsplanung für das bebaute Stadtgebiet Güstrows stammt aus dem Jahre 1981 und ist in ihren Aussagen überholt. Der Entwurf des Generalbebauungsplanes aus dem Jahre 1989 wurde vor der Wende nicht mehr beschlossen. Eine auf diesen Plan aufbauende Flächennutzungsplanung erfolgte nicht, da sich wesentliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen in der Zwischenzeit geändert haben, wie:

- Umstrukturierung aller Lebensbereiche mit besonders gravierenden Auswirkungen auf die gewerbliche Wirtschaft und die Landwirtschaft;
- veränderte Ansprüche an das Wohnen, fehlender angemessener Wohnraum, Wunsch nach differenzierten Wohnformen, insbesondere Eigenheimen und Eigentumswohnungen;
- drastische Zunahme des Verkehrsaufkommens verbunden mit der Notwendigkeit, neue Lösungen für die Verkehrsplanung zu finden;
- höheres Umweltbewußtsein;
- Umstrukturierung der technischen Infrastruktur
- höhere und differenzierte Ansprüche an Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Um diesen Ansprüchen auch langfristig planerisch zu genügen, ist zu entscheiden, wie die einzelnen Flächen des Gemeindegebietes entsprechend der Baunutzungsverordnung in den Grundzügen genutzt werden sollen.

Das gesetzliche Instrument hierfür ist der Flächennutzungsplan, entsprechend Baugesetzbuch vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), § 5 BauGB. Er definiert sich als vorbereitender Bauleitplan. Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Er enthält keine parzellenscharfen Aussagen und rechtsverbindlichen Festsetzungen. Er ist Handlungsgrundlage für die Verwaltung und hat für den Bürger rechtlich keine unmittelbare Wirkung. Das bedeutet auch, daß aus dem Flächennutzungsplan von den Bürgern keinerlei Ansprüche abgeleitet werden können.

Ein fester Planungszeitraum ist im Baugesetzbuch nicht vorgegeben. Er ergibt sich jedoch mittelbar aus seiner Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung auf Grund der voraussehbaren Bedürfnisse zu leiten, daß in der Regel ein Zeitraum von 10 bis 15 Jahren angenommen werden kann.

Im Flächennutzungsplan wird sowohl der langfristig beizubehaltende Bestand an bebauten und unbebauten Flächen und deren Nutzung dargestellt, als auch die beabsichtigten Veränderungen und Erweiterungen, die zur Sicherung der zukünftigen Versorgung der Bürger in den verschiedenen Lebensbereichen notwendig sind.

Hierzu zählen beispielsweise die Klarstellung und Erweiterung von Bauflächen, wichtige Verkehrsstrassen, verschiedene Arten von Grünflächen und Anlagen für die technische Infrastruktur.

Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes werden die Träger öffentlicher Belange und Bürger beteiligt, wobei die öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander als auch untereinander gerecht abzuwägen sind.

Der Flächennutzungsplan umfaßt das gesamte Stadtgebiet von Güstrow, einschließlich der Gemarkung Bauhof, Kluess, Neu Strenz und Suckow.

Grundlage bildet die topographische Karte M 1 : 10.000 (Ausgabe für die Volkswirtschaft) von 1993/95, die durch Übertragung aus Bebauungsplänen und örtlicher Bestandsaufnahme durch den Planverfasser ergänzt wurde.

1.3 Planungsstand

Mit dem Flächennutzungsplan entsteht eine Zielplanung, die räumliche und fachliche Einzelplanungen koordinierend zusammenfaßt, Perspektiven für die weitere Stadtentwicklung aufzeigt und übergeordnete Orientierungshilfe bei der Entscheidungsfindung von Einzelaspekten ist.

In den Flächennutzungsplan eingearbeitet sind diverse Fachplanungen mit ihren wichtigsten Ergebnissen. Dazu gehören u.a. folgende:

- Einzelhandelskonzeption, Stand 11/96
- Schulentwicklungsplan des Schulträgers Stadt Güstrow, Stand 7/96
- Tourismuskonzept für Güstrow, Stand 12/96
- Verkehrsentwicklungsplan Güstrow
 1. Teil Innenstadt, Stand 7/95
 2. Teil Gesamtstadt, Stand 1/97
- Stellplatzkonzeption Innenstadt
- Broschüre „Güstrow-Siegergemeinde des 1. Umweltwettbewerbs des Landes M-V“
Bewerbung der Stadt Güstrow um Anerkennung als Dezentrales Projekt der Weltausstellung „EXPO 2000“ in Hannover
- Positionspapier „Die umweltgerechte Stadt Güstrow“, Stand 4/96
- Standortuntersuchungen,
- Gutachten Energiekonzept Güstrow 2000
- Wasser in der Stadt (Gesamtkonzept, Stand 1993)
- Landschaftsplan (Stand 3/1994)

Detailkonzepte der Stadt Güstrow:

- Bebauungspläne,
- Vorhaben- und Erschließungspläne
- Bereichsuntersuchungen,
- Städtebaulicher Entwicklungsbereich „Stahlhof“, Stand 9/96
- Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt, Stand 2/94
- Rahmenplan Nordwest, Teilbereich Nord, Stand 12/94
- Verkehrliche Untersuchung zum RP-Gebiet Nordwest, Stand 2/97
- Rahmenplanung Schweriner Vorstadt, Stand 7/96
- Rahmenplan „Südstadt“, Stand 4/96

Desweiteren wurden die Ergebnisse des Entwurfes zum Landschaftsplan Güstrow vom März 1994 in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

Die Belange der Gemeinbedarfseinrichtungen haben durch Befragung der Bedarfsträger Eingang in die Planung gefunden.

Die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange zum Stand 4/94 sind eingearbeitet worden.

2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Im **Ersten Raumordnungsprogramm** für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 1993 ist Güstrow als *Mittelzentrum* ausgewiesen.

Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihres Einzugsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen.

Mittelzentren bilden nach Oberzentren die wichtigsten räumlichen Entwicklungsschwerpunkte und sollen so ausgebaut werden, daß sie dazu beitragen, auch im ländlichen Raum gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen.

Auszüge aus den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung:

Die Wirtschaft soll nachhaltig gestärkt und der Strukturwandel so unterstützt werden, daß die Wirtschafts- und Leistungskraft möglichst rasch bundesweites Niveau erreicht und ausreichend viele Arbeitsplätze geschaffen sowie gesichert werden.

Die Landwirtschaft ist als wichtiger Erwerbszweig des Landes wettbewerbsfähig, vielseitig strukturiert zu entwickeln und als Faktor zur Pflege der Kulturlandschaft zu erhalten. Für land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sollen hierfür möglichst erhalten und umweltverträglich bewirtschaftet werden. Bei einer Änderung der Bodennutzung, insbesondere bei der Umgestaltung monostrukturierter Flächen, sind vielfältige ökologisch verträgliche Nutzungen anzustreben.

Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken.

Flächeninanspruchnahme und Bebauung sollen so geordnet werden, daß die Ursprünglichkeit und Identität der Mecklenburger und vorpommerschen Landschaft gewahrt bleiben und Beeinträchtigungen vermieden und beseitigt werden. Kennzeichnende Ortsbilder sollen erhalten oder wiederhergestellt werden. Die landestypischen Alleen sollen erhalten werden.

Güstrow liegt im Schnittpunkt zweier überregionaler *Entwicklungssachsen*, die die Städte Rostock - (Skandinavien) - Berlin und Schwerin - Neubrandenburg - (Stettin) verbinden. Für den Raum Güstrow sind folgende *infrastrukturelle Ziele* aus dem Raumordnungsprogramm abzuheben:

- Im Schienenpersonenverkehr sollen die Strecken (Hamburg) - (Hagenow-Land) - (Schwerin) - (Bad Kleinen) - Bützow - Güstrow - Teterow - (Malchin) - (Neubrandenburg) - (Stettin) in das InterRegioNetz aufgenommen werden.
- Stark frequentierte Ortsdurchfahrten sollen durch den Bau von Ortsumgehungsstraßen entlastet werden.
- Der südöstlich gelegene Bereich von Güstrow (Inselsee, Heidberge, Nebeltal) wird als Vorrangraum für Naturschutz und Landschaftspflege bezeichnet.
- Der südlich von Güstrow gelegene Raum weist eine besondere natürliche Eignung für Fremdenverkehr und Erholung auf.
- Güstrow ist ein Raum mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung (Großraum Rostock).
- Eine 380 kV-Hochspannungstrasse von Schwerin nach Rostock quert das Stadtgebiet. Eine 110 KV-Leitung Güstrow-Lübz ist geplant.
- Mit einem Netz von Regionalflugplätzen soll das Land eine bedeutende Standortaufwertung erfahren. Der Raum Rostock/Güstrow ist über Regionalflugplätze in das Luftverkehrsnetz der Bundesrepublik Deutschland einzubeziehen.
Für die bedeutenden Fremdenverkehrsgebiete ist der Betrieb von Verkehrslandeplätzen anzustreben.

In dafür geeigneten Räumen können Anlagen, die überwiegend dem Luftsport dienen, eingerichtet werden.

Im **"Vorläufigen Gutachterlichen Landschaftsprogramm"**, daß das Umweltministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Januar 1992 veröffentlicht hat, sind für den Raum Güstrow neben den allgemeinen Grundsätzen folgende Rahmenbedingungen ersichtlich:

- -Das Warnow- und Nebeltal ist ein vorgeschlagener Raum für das Bundesförderprogramm; "Errichtung und Sicherung schutzwürdiger Teile von Natur und Landschaft mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung".
- -Das Gebiet um Inselfee und Heidberge ist ein "Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege", das angrenzende Nebeltal ist ein "Raum mit hervorragender Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege".
- -Das Niederungsgebiet der Nebel und der Lößnitz bei Kluess sowie die (Recknitz und) Augrabenniederungen, die sich im Nordosten in das Stadtgebiet hineinziehen, sind auf Grund ihrer naturräumlichen Gegebenheiten als Entwicklungsräume für Feuchtbiotope ausgewiesen.

Das **„Regionale Raumordnungsprogramm, Mittleres Mecklenburg/Rostock“** vom 18.10.1994 präzisiert die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und die Ziele gemäß Landesraumordnungsprogramm für den regionalen Raum. Dazu gehören u.a. die folgenden Schwerpunkte:

Die **Siedlungsentwicklung** im Raum Güstrow bedarf einer sorgfältigen Abstimmung zwischen der Stadt Güstrow und den Umlandgemeinden - Bülow, Glasewitz, Gutow, Gülzow, Lüssow, Mühl Rosin, Prützen und Sarmstorf.

Es ist von Fall zu Fall abzuwägen, inwieweit in den genannten Umlandgemeinden überörtliche Planungen im Interesse von Güstrow notwendig sind.

Ansiedlung von wettbewerbsfähigen **Betrieben** der Nahrungsmittelindustrie in der Stadt mit dem Ziel der Verarbeitung von Produkten der heimischen Landwirtschaft (Arbeitsplätze schaffen).

Zu den **Fremdenverkehrsschwerpunkträumen** des Binnenlandes gehört der Erholungsraum des Güstrow-Bützower Beckens mit dem Schwerpunkt Güstrow (Städtetourismus).

Für **Natur und Landschaft** ergeben sich folgende Prämissen:

Uferzonen sind wegen ihres Einflusses auf die Qualität des Gewässers besonders schützend zu behandeln. Außerhalb der Ortslagen und wenn möglich auch in den Orten sind die Uferbereiche der Seen und Flüsse, insbesondere der Warnow, Recknitz, Trebel, Nebel und Peene, von Bebauung freizuhalten.

Gewässergefährdende Nutzungen dürfen in Uferzonen nicht erfolgen. Die natürlichen Auen- und Uferstreifenfunktionen sollen schrittweise wieder hergestellt werden.

Wichtige **Naherholungsgebiete** sind für Güstrow der Inselfee, die Heidberge und das Nebeltal. Güstrow ist Standort vieler **sozialer und kultureller Einrichtungen**, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt. Dazu zählen u.a. im Gesundheitswesen: Krankenhaus, Reha-Klinik, Psychiatrie; im **Bildungsbereich**: Fachhochschule, Volkshochschule, Berufsschule, Gymnasium, Sonderschule, Gehörlosenschule.

Die **kulturellen Einrichtungen** sollen zur Entfaltung eines vielfältigen kulturellen Lebens beitragen. Dabei kommen der Musikschule sowie dem Ernst-Barlach-Museum mit dem

Landesmuseum Schlösser und Gärten Güstrow besondere Bedeutung zu. Als zusätzlichen Anreiz für die Belebung des Fremdenverkehrs wird der Zugang zu bedeutenden Denkmälern, wie das Schloß und die Parkanlagen von Güstrow, gewertet.

Die für die Region angestrebte wirtschaftliche, räumliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung ist durch den Ausbau der **Verkehrsinfrastruktur** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere dem ÖPNV eine Vorrangfunktion einzuräumen (Berufsverkehr).

Der **Schieneverkehr** ist zielstrebig weiterzuentwickeln und attraktiv auszugestalten. Im Schienenpersonenfernverkehr ist Güstrow als IR-Halt vorgesehen. In das Regionalexpress-Netz soll die Strecke Bützow - Güstrow - Teterow (Neubrandenburg) - (Pasewalk) aufgenommen werden. Zum Regionalbahn-Netz soll auch die Strecke Güstrow - Krakow am See - (Karow) gehören. Die einzelnen Streckenabschnitte sind mit Verknüpfung zwischen Fern- und Regionalbahnen im 2 Stunden-Takt bzw. rhythmischen Angebot zu befahren.

Zur Verbesserung des ländlichen Raumes und des Mittelzentrums Güstrow wird der Ausbau der West-Ost-Verbindung (Lübeck) - Güstrow - Teterow - (Neubrandenburg) - (Stettin) als erforderlich angesehen. Der Bahnhof in Güstrow soll modernisiert werden.

Das **Straßennetz** ist gezielt weiter zu entwickeln. Nach dem Bundesverkehrswegeplan 1992 ist der Bau der Ortsumgehung Güstrow als vordringlicher Bedarf festgeschrieben.

Der **Radverkehr** soll als umweltfreundliche, flächensparende und leicht verfügbare Verkehrsart durch die Errichtung sicherer, attraktiver Radwegverbindungen gefördert werden. Im Bereich des Stadtgebietes von Güstrow sind regional bedeutsame Radrouten ausgewiesen.

Der **Flugplatz** in Güstrow ist vorzugsweise für den Segelflug zu nutzen; der Geschäftsflugverkehr ist hier zu beschränken.

Zum Komplex der **sonstigen technischen Infrastruktur** gehört u.a. der Bereich Kommunikation. Die wichtigste Aufgabe besteht in der Kapazitätserweiterung des Fernmeldeneetzes auf Grundlage der digitalen Nachrichtenübertragung. Die Knotenvermittlungsstelle in Güstrow mit den überregionalen Strecken Rostock - Güstrow - Teterow - (Neubrandenburg) - (Berlin) ist von besonderer Bedeutung.

Für die Bereiche der **Wasserwirtschaft** sind dringende Aufgaben die Absicherung der stabilen, qualitativ und quantitativ ausreichenden Versorgung mit Trinkwasser. Güstrow befindet sich im Bereich des Vorranggebietes zur Trinkwasserabsicherung sowie im Vorrangraum für Oberflächenwasser der Warnow.

Die Abwasserbehandlung muß den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Bis Ende 1998 hat für Güstrow die Fertigstellung von Kanalisation und Kläranlagen mit weitgehender Behandlung zur Nährstoffelimination zu erfolgen (Gemeinde > 10.000 EW).

Für die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung der Region sind vorhandene Energieträger rationell einzusetzen, vorhandene Netze sind zu sanieren bzw. zu ergänzen und zu erweitern.

Zur Sicherung der **Stromversorgung** in der Region durch Auf- bzw. Ausbau einer 380-kV-Leitung Rostock - Güstrow - (Schwerin) - (Lübeck). Netzstabilisierungen sind durch den Umbau der Leitungen von 220-kV auf 380-kV für die Strecken Güstrow - (Perleberg); Güstrow - (Siedenbrünzow) und Güstrow - Bentwisch erforderlich.

Im Bereich der **Wärmeversorgung / alternative Energien** ist auf weniger schadstoffbelastete Energieträger umzurüsten und in wenigen Anlagen zu konzentrieren (Blockheizkraftwerke - BHKW). Das Konzept „Güstrow - Energie 2000“ orientiert auf eine

umweltverträgliche, zukunftsorientierte Energieversorgung. Dazu gehören u.a. der Bau eines BHKW auf Erdgasbasis. Durch Kraft-Wärme-Kopplung können 50 % des Bedarfs an Elektroenergie in der Stadt durch die Stadtwerke Güstrow abgedeckt werden. Planungen in der Region sind so auszurichten, daß schädliche Umwelteinwirkungen durch **Immissionen** ausgeschlossen werden. Grundlage für effektive Lärmschutzmaßnahmen bilden z.B. die Schallimmissionspläne für die Stadt Güstrow. Ehemals militärisch genutzte Liegenschaften sind auf ihre Nutzungsmöglichkeit für arbeitsplatzschaffende Maßnahmen zu prüfen (u.a. Primerburg/Güstrow).

Die **Rettungsdienste** der Region sollen flächendeckend verbessert und ausgebaut werden. Dazu gehört der Aufbau eines Luftrettungszentrums in Güstrow.

Im „**Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Mittleres Mecklenburg, Rostock**“ vom August 1996 werden grundlegende fachliche Belange von Naturschutz und Landschaftspflege dargelegt. Für das Stadtgebiet Güstrow wurden darin folgende schutzwürdige Flächen ausgewiesen:

Bereiche mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt:

- NSG Nebel einschließlich des Natur- und Umweltparkes der Liebnitzwiesen und des Ellerbruches,
- NSG „Gutower Moor und Schöninsel“,
- NSG Bockhorst und die Augrabenniederung,
- Sumpfeeniederung Parumer See mit Feuchtwiesen einschließlich Niederungsbereiche bei Neu Strenz.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt:

- LSG Inselfee und Heidberge,
- Lößnitz,
- Schlenkengraben und einige Waldflächen,
- Niederungsbereich des Augrabens südlich der Glasewitzer Chaussee und Waldgebiet um Rehberg.

Durch die **Kreisgebietsreform** gehören Teile der Altkreise Bützow und Sternberg mit zum Landkreis Güstrow. In diesem Gebiet leben ca. 120.000 Einwohner auf einer Fläche von 2.050 km².

Im **Straßenentwicklungsplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern**, der vom Wirtschaftsminister im November 1992 herausgegeben wurde, ist für die Stadt Güstrow im Norden der Neubau einer Bundesstraße mit dem Vermerk "Vordringlicher Bedarf", gemäß Entwurf Bundesverkehrswegeplan, Linie noch nicht festgelegt, ausgewiesen.

Auf das **Wassergesetz** des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 wird hier hingewiesen, da die Nebel (Kanal) einschließlich Alte Nebel und die Randgräben der Nebel einschließlich Düker zu den Gewässern I. Ordnung gehören.

3 Allgemeine Grundlagen

3.1 Lage

Nordöstlich der Landeshauptstadt Schwerin und südlich von Rostock liegt die Kreisstadt Güstrow mit den Ortsteilen Kluess, Suckow, Neu Strenz und Bauhof.

Der Kreis Güstrow umfaßt eine Einwohnerzahl von ca. 120.000 auf einer Fläche von 2.050 km². Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 58,5 EW/km² gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern von 81 EW/km².

Nach der Bevölkerungszahl ist Güstrow der zweitgrößte Kreis des Landes nach Ludwigslust, nach der Flächenausdehnung steht der Kreis an 6. Stelle. Güstrow ist siebtgrößte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern.

Im Kreisgebiet befinden sich 12 Amtsbereiche und die Stadt Güstrow.

Das Stadtterritorium umfaßt eine Fläche von 7.083,9 ha, bei einer Einwohnerzahl von 36.200, einschließlich Bürger mit Zweit- und Nebenwohnsitz (Stand 8/96).

Das Stadtgebiet wird von folgenden Gemeinden umgeben (von Norden nach Westen).

• Lüssow	1.577,0 ha	1.200 EW
• Sarmstorf	1.618,4 ha	450 EW
• Glasewitz	1.555,1 ha	400 EW
• Mühl Rosin	1.618,4 ha	700 EW
• Gutow	1.601,2 ha	530 EW
• Bülow	740,2 ha	200 EW
• Gülzow	2.832,2 ha	1.000 EW.

Durch die Lage der Stadt an den Eisenbahnstrecken Bützow-Neubrandenburg und Rostock-Schwaan, Neustrelitz-Berlin, an den Bundesstraßen 103 und 104 sowie durch die Nähe der Bundesautobahn 24 Berlin-Rostock ist Güstrow an das überregionale Verkehrsnetz gut angebunden. In Laage/Kronskamp befindet sich ein Militärflugplatz, der auch zivil genutzt wird und den Linienflugdienst aufgenommen hat.

Entfernungen:

Laage/Kronskamp	20 km
Rostock	50 km
Schwerin	60 km
Neubrandenburg	80 km
Berlin	185 km
Lübeck	125 km
Hamburg	200 km
Stralsund	125 km

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Geomorphologie

Güstrow liegt in der Großseenlandschaft des „Rückland der Seenplatte“ und zählt zum Bereich „Warnow- und Recknitztal“ mit Bützower und Güstrower Becken¹.

Das Güstrower Becken ist im Pommerschen Stadium der Weichsel-Vereisung vor ca. 20.000 Jahren entstanden.

Die schwach bis mäßig stark reliefierte Landschaft der Grundmoräne wird in nordost- und südwestlicher Richtung von mehreren Schmelzwasserrinnen durchzogen (Mühlbach, Augraben, Lößnitz), die im Pleistozän die Schmelzwasser des Inlandeises (Pommersches Stadium) abführten. Sie werden in transversaler Richtung vom Rinnental der Nebel durchschnitten, die in die Warnow entwässert.

Die vorhandenen Seen sind ebenfalls in Ergebnis der letzten Eisbedeckung entstanden. Durch späteres Abschmelzen von Toteiskörpern und mit der Auffüllung grundwassernaher Hohlformen entstanden die Rinnenseen Insel- und Sumpfsee sowie der angrenzende Parumer See. Zeugen der Eiszeit sind die vielfach in der Landschaft zu findenden Sölle - Hohlformen, die durch die Ablagerung von Toteis entstanden.

Geologie und Boden

Die Ausgangsform für die Böden im Stadtgebiet bilden ausschließlich die von der Weichseleiszeit hinterlassenen Sedimente der Grundmoräne sowie die holozänen (nacheiszeitlichen) mineralischen und organischen Bildungen der Becken und Täler. Durch die verschiedenartigen Bodenbildungsprozesse entstand eine Vielzahl von Bodenformen.

Für das Stadtgebiet Güstrow liegt eine geologisch-hydrologische Kartierung vor. Demnach bestehen im Stadtgebiet die oberen Schichten überwiegend aus Geschiebemergel und Lehm. In den Becken- und Flußniederungen werden weite Bereiche von sandigen Ablagerungen bedeckt, die unterschiedlich stark von Torfschichten überdeckt werden.

Auf Landesebene wurden Analysen zur Einteilung in Bodenfunktionsbereiche erarbeitet, die im wesentlichen nach Substrat und Hydromorphie gebildet werden. Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock sind die Ackerflächen in Güstrow größtenteils Bereiche mit mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit.¹

Klima

Güstrow gehört zum Klimabereich "Maritim beeinflusstes Binnentiefland". Dieses Klimagebiet weist auf Grund seiner "Nachbarschaft" zur Ostsee bzw. seiner Nähe zur Mecklenburgischen Seenplatte gegenüber dem kontinental beeinflussten Klimabereich

- einen ausgeglicheneren Gang der Lufttemperatur (Jahresmittel der Lufttemperatur: 8,3 °C)
- lebhaftere Luftbewegungen,
- eine etwas höhere Luftfeuchte,
- stärkere Bewölkung und im Winter diesige Luft (im Mittel 61 Nebeltage im Jahr) auf.

¹ Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock

Die Jahressumme der Niederschläge beträgt 578 mm, die Hauptwindrichtung ist Südwest-West.

Windexponierte Standorte treten auf Grund der geringen Höhenunterschiede nur in nördlichen und südlichen Bereichen des Stadtgebietes auf. Maximale Windgeschwindigkeiten um 20 m/sec. über die Dauer von einer Stunde hinaus treten mehrmals im Jahr auf. In exponierten Lagen können auch bis 60 m/sec. erreicht werden.

Lokale Kaltluftentstehungsgebiete sind die Wiesenflächen der Niederungsbereiche (Mühlbach, Nebel, Lößnitz, Aufragen) und die größeren Waldgebiete im Süden und Nordosten Güstrows (Heidberge, Vorholz und Suckower Tannen).

Sonstige Vegetationsflächen, wie z.B. die großflächigen Äcker im Norden und Nordwesten der Stadt, dienen der Frischluftproduktion.

Hauptabflurrinnen der Frisch- und Kaltluft, (die sich entsprechend der Hauptwindrichtung von Süd-Südwest nach Nord-Nordost zieht) sind die tieferliegende Nebelniederung sowie die parallel zur Hauptwindrichtung liegenden Wasserflächen des Insel- und des Sumpfsees. Weiterhin sind Kaltluftströme, entgegen der Hauptabflußrichtung auch von Nordost nach Südwest zu erwarten, da die kalte (schwere) Luft der Suckower Tannen zur Nebelniederung hin abfließt.

Das bebaute Stadtgebiet wirkt klimatisch als Wärmeinsel, gekennzeichnet durch erhöhte Lufttemperatur und geringere Luftfeuchte als das Umland. Ursachen hierfür sind u.a. die Strahlungsadsorption und der Wärmeaustausch des gebauten Stadtkörpers, die Strahlungsmodifikation durch die Luftverunreinigung (geringere Sonneneinstrahlung), als auch die Reduzierung des Vegetationsbestandes und der beschleunigte Regenwasserabfluß durch Versiegelung (geringere Gesamtverdunstung).

Über die stadtklimatisch wirksamen Austauschbahnen wird - aufgrund des Temperaturgefälles und der daraus resultierenden Luftbewegung - Frischluft vom Umland in die Stadt transportiert.

Um die klimatisch ausgeglichene Wirkung von Luftaustauschbahnen für das Stadtgebiet zu sichern, sind die klimatisch wirksamen Be- und Entlüftungsschneisen von jeglicher Bebauung oder anderen Luftaustauschhindernissen freizuhalten. Für die kleinteilige Altstadt und die Schweriner Vorstadt bedeutet dies die Herstellung und bauliche Freihaltung eines stadtklimatisch wirksamen Grünzuges vom Sumpfsee mit den Domwiesen über die Schloßanlage und die Nebelniederung nach Nordwesten zur Aufrageniederung mit Abzweig nach Süden über die Nebelniederung.

3.3 Historische Entwicklung

Im 8. Jahrhundert besiedelten Wenden nach Abzug der vorher ansässigen Germanen das Gebiet. Am Inselsee auf einer Halbinsel bei Bölkow zeugt noch heute das Plateau eines wendischen Burgwalls von einer ehemaligen Ansiedlung an dieser Stelle.

Nördlich der Nebel, im Bereich der heutigen Rostocker Vorstadt, entstand auf einem Höhenrücken eine wendische Dorfsiedlung mit dem Namen "Guztrowe", in deren Nachbarschaft sich später auch eine deutsche Ansiedlung entwickelte.

Erst später entstand auch südlich der Nebel, dort wo sich heute die Altstadt von Güstrow befindet, im Niederungsbereich des Flußlaufes, eine Dorfsiedlung. Diese übernahm den Namen von der nördlichen Siedlung und entwickelte sich im folgenden weiter.

Es ist anzunehmen, daß der Grund für den Ortswechsel vom Höhenrücken in das Tal der Nebel die bessere Sicherungsmöglichkeit des neuen Standortes war. Von Osten, Norden und Süden wurde die Ansiedlung durch feuchte, sumpfige Niederungsgebiete und durch den Flußlauf der Nebel vor Angreifern geschützt. Nur im Westen waren aufwendige Befestigungsanlagen notwendig.

Im Jahre 1226 wurde das Domkollegiatstift durch Heinrich Borwin II. gegründet. Er verlieh auch den Güstrowern das Schweriner Stadtrecht.

1228 wurde dieses durch seine Söhne bestätigt. Die Stadt sollte Mittelpunkt und Hauptumschlagsmarkt für den Handelsverkehr werden und das Land wirtschaftlich erschließen. Güstrows Lage am Kreuzungspunkt der Landstraßen aus der Mark Brandenburg nach Rostock und von Lübeck nach Pommern bot hierfür ideale Voraussetzungen.

1229 wurde Güstrow Residenzstadt. Nicolaus, der Sohn Borwins, erhielt nach einer Erbteilung das Land Güstrow-Werle und errichtete seine Residenz auf der schon bestehenden Burg.

Die Stadt entwickelte sich in den folgenden Jahren innerhalb eines regelmäßigen, geplanten Grundrisses, der heute noch erhalten ist. Im Zentrum des gitterförmigen Straßennetzes befand sich der rechteckige Markt, auf dem die Pfarrkirche mit Friedhof und das Rathaus entstanden. Am südlichen bzw. südöstlichen Stadtrand lagen der Dom mit Kollegiatstift und die Burg; beide besaßen ihren eigenen räumlichen Bereich und rechtlichen Status.

1293 wurde die heute noch in Resten vorhandene Stadtmauer errichtet und damit die vorher bestehende Umwehrung der Stadt aus Palisaden und Gräben ersetzt. Ob diese erste Einfriedung dasselbe Stadtgebiet eingefaßt hat wie die Stadtmauer, ist heute nicht mehr nachvollziehbar.

Bereits Mitte des 13. Jahrhunderts wuchsen die Kaufmannsstadt und die Domsiedlung zusammen. Die ökonomische Grundlage für das schnelle Wachstum der Stadt bildeten Handel und Gewerbe, vor allem im Verbund mit der Hansestadt Rostock, während Ackerwirtschaft in Güstrow niemals eine solche Bedeutung erlangt hat, wie in den kleinen Nachbarstädten. Haupthandelsgüter waren Tuch, Bier, Getreide und Heringe.

Durch ihren erfolgreichen Handel, bekamen die Güstrower Bürger bald ein wirtschaftliches Übergewicht gegenüber der feudalen Naturalwirtschaft ihres Landesherrn. Dieser wurde schließlich weitgehend abhängig von der finanziellen Hilfe seiner Stadt. Diese nutzte die Notlage des Fürsten für sich aus, konnte sich im Laufe der Zeit weitgehend aus der feudalen Herrschaft freimachen und staatliche Hoheitsrechte erlangen. Die Stadt sicherte sich durch ein Befestigungssystem aus Wällen und Gräben; die Straßendurchgänge wurden mit festen Türmen versehen.

Eine völlige Unabhängigkeit von den beiden mittelalterlichen Feudalmächten Kirche und Landesherrn, wie sie im 15. Jahrhundert zeitweilig die Städte Rostock und Wismar erkämpft hatten, konnte Güstrow als Fürsten- und Domherrensitz allerdings nie erreichen.

1430 wurde die Gertrudenkapelle im Westen der Stadt (heute Barlach-Gedenkstätte) zum ersten Mal erwähnt. Wahrscheinlich wurde sie als Pilgerkapelle errichtet. Auf dem Gertrudenfriedhof fanden bis 1921 Bestattungen statt.

1436 starb das werlesche Fürstenhaus aus, so daß Güstrow den Status als Residenzstadt verlor. Erst 1555 wurde Güstrow wieder Residenz der Herzöge von Mecklenburg-Güstrow (bis 1695).

In den Jahren 1503, 1508 und 1512 zerstörten drei verheerende Stadtbrände nahezu die gesamte Stadt; Burg und Dom blieben verschont.

Gemäß einer herzoglichen Bestimmung wurden die neuen Häuser auf den alten Parzellen bzw. Grundmauern errichtet, wodurch der mittelalterliche Stadtgrundriß erhalten blieb. Eine Reihe repräsentativer Renaissance-Bauten entstand.

Nachdem 1557 die alte Burg zum größten Teil niederbrannte, wurde 1558 mit dem Bau des heute noch vorhandenen Renaissance-Schlusses begonnen nach Plänen von Franz Parr.

1628/29 wurde A. von Wallenstein mit den beiden Herzogtümern Mecklenburg-Schwerin und Mecklenburg-Güstrow belehnt und residierte in Güstrow. Damit wurde Güstrow für eine kurze Zeit Hauptstadt von Mecklenburg. Die Stadt erlebte in dieser Zeit einen wirtschaftlichen Aufschwung. 1631 übernahmen die früheren Herzöge wieder die Landesregierung.

Der 30jährige Krieg hatte auch in Güstrow starke Auswirkungen, die Zahl der Einwohner reduzierte sich auf fast die Hälfte (2.435).

Nachdem 1695 die Herzöge Mecklenburg-Güstrows ausstarben, wurden 1701 zwei neue Territorialstaaten gegründet: Herzogtum Mecklenburg-Schwerin mit dem Fürstentum Güstrow und Mecklenburg-Strelitz; damit verlor Güstrow erneut den Residenzstatus. Als Ersatz hierfür wurden 1708 das Hof- und Landgericht als höchste juristische Instanz Mecklenburgs nach Güstrow verlegt. Bedingt durch eine verbesserte wirtschaftliche Lage stieg die Einwohnerzahl. 1800 zählte Güstrow 6.500 Einwohner. Damit einhergehend waren die ersten großen Stadterweiterungen jenseits der alten Stadtmauer notwendig.

Im Westen grenzen die „Schnoien - und Hageböcker Vorstadt“ direkt an die Befestigungsanlagen der Altstadt. Die „Mühlenvorstadt im Norden und die Gleviner Vorstadt“ im Südosten sind durch Wasserläufe bzw. Niederungsbereiche von der Altstadt getrennt.

In der langen Friedenszeit des 19. Jahrhunderts erlebte Güstrow einen bedeutenden wirtschaftlichen und kulturellen Aufschwung. Die Stadt wurde durch seine Wollmärkte, die zu den bedeutendsten in Deutschland gehörten, durch Pferderennen, landwirtschaftliche Ausstellungen und zahlreiche große Versammlungen immer mehr zum Mittelpunkt des landwirtschaftlichen Lebens im Lande.

Dem Zeitgeist entsprechend werden vielen historischen Gebäuden klassizistische Fassaden vorgeblendet, die noch heute das Stadtbild entscheidend prägen.

Durch die technische Entwicklung in der Landwirtschaft und die Aufhebung der Leibeigenschaft wurden immer mehr Landarbeiter arbeits- und heimatlos. Das Schloß wurde als Landarbeitshaus eingerichtet.

1828 wurde das Theater gebaut nach Entwürfen von G. A. Demmler.

1833 wurde der städtische Friedhof an der Rostocker Chaussee angelegt.

1850 erhielt Güstrow einen Eisenbahnanschluß nach Bützow und damit eine Anbindung an die kurz vorher eröffnete Linie Rostock-Schwerin, 1862 nach Neubrandenburg, 1882 nach

Plau und 1887 nach Schwaan und Plaaz. Damit einhergehend folgte eine Phase zunehmender Industrialisierung: Im Norden der Stadt, nahe dem Bahnhof, entstanden die ersten Fabriken (z.B. Eisenverarbeitung, Zuckerfabrik und Maschinenbauanstalt). Gleichzeitig wuchs die Zahl der Einwohner.

1890 wurde die Nebel schiffbar gemacht, was eine starke Entwicklung der Holzverarbeitenden und Mühlenindustrie bewirkte.

Im 19. Jahrhundert wurden die alten Stadttore am Gleviner- und Mühlentor durch klassizistische Torhäuser mit Bögen ersetzt. Die Stadttore am Hageböcker Tor und Schnoientor wurden abgerissen.

Wichtige stadtstrukturelle Änderungen wurden durch die Eisenbahntrasse eingeleitet, die zwischen Altstadt und „Mühlenvorstadt“ gelegt wurde. Der Rosengarten erhielt dadurch seinen nördlichen Abschluß, und die Rostocker und Schwaaner Vorstadt wurden von der Altstadt getrennt. Ein weiterer Eingriff erfolgte durch den Neubau der Bleicherstraße und die südlich daran entstandene Bebauung. Die historische Situation mit der nördlich der Schnoienstraße verlaufenden Stadtmauer ist damit kaum mehr im Stadtbild zu erkennen. Auch im Westen wurde der alten Stadtmauer eine neue Bebauung vorgelagert.

Bis 1940 wurden die Vorstädte weiter ausgebaut, vor allem das Goldberger Viertel mit den ersten Gebäuden der heutigen Fachhochschule. Es entstanden die Siedlung Dettmannsdorf, die Bebauung östlich der Plauer Straße sowie die Kasernen an der Neukruger Straße.

Mit dem Bau der Kongreßhalle 1935 in der Speicherstraße gewann Güstrow Bedeutung als Kongreßstadt. In der Halle wurden auch Landwirtschafts-Ausstellungen und -Messen abgehalten, die noch in den fünfziger Jahren den Ruf Güstrows prägten.

Güstrow blieb im zweiten Weltkrieg unzerstört.

In den Nachkriegsjahren ist nur eine geringe Bautätigkeit hinsichtlich des Wohnungsbaus zu verzeichnen. Das Lehrerbildungsinstitut an der Goldberger Straße wurde erweitert (es erhielt 1972 den Status einer Hochschule), die Gehörlosenschule an der Plauer Chaussee und das Kino in der Eisenbahnstraße entstanden.

Mit der Entwicklung der Gewerbegebiete in Rövertannen wurde begonnen, 1962 wurde die Zuckerproduktion aufgenommen, in den siebziger Jahren wurde der Landmaschinenbau aus den Innenstadtlagen hier angesiedelt. Damit war auch ein stetiger Einwohnerzuzug verbunden, neuer Wohnraum mußte geschaffen werden.

Von 1958 bis 1975 wurde das Wohngebiet Südstadt aufgebaut und um 1960 die Blöcke in der Elisabethstraße. Zu Beginn der siebziger Jahre wurde der Eigenheimbau (Heideweg, Fischerweg, Bockhorst, Suckower Graben u.a.), der Schulneubau (Hamburger Straße, Waldweg) und der Geschoßwohnungsbau gefördert. So entstanden die viergeschossigen Gebäude am Bärstammweg und 1986 begann die Bebauung des Wohngebietes "Am Distelberg".

Von 1963 bis 1981 wurde das Güstrower Schloß und 1985 das Kersting-Museum zu Ehren des 200. Geburtstages des Malers saniert.

Anfang der 80er Jahre dehnten sich auch die Gewerbegebiete im Norden der Stadt aus - Heideweg, Strenzer Weg. Neue Anlagen zur technischen Versorgung wurden erforderlich: Umspannwerk, Heizhaus Rövertannen.

Immer mehr Flächen wurden in den Randlagen bebaut, die Innenstadtlagen wurden nicht intensiv genutzt, immer mehr Gebäude wurden dem Verfall preisgegeben, insbesondere in der Altstadt und der westlichen Vorstadt.

3.4 Denkmale

3.4.1 Baudenkmale

Güstrow zählt zu den wenigen Städten Deutschlands, deren mittelalterliche Stadtstruktur bis heute erhalten geblieben ist.

Neben zahlreichen Einzelgebäuden steht der gesamte Altstadtkern mit großen Teilen des ihn umgebenden Grüngürtels (Wallanlagen, Schanze) unter Denkmalschutz.

Die Denkmale der Stadt Güstrow, wie sie in der Denkmalliste des Landkreises Güstrow vom 24.10.1996 aufgeführt sind, unterliegen dem Denkmalschutz entsprechend § 31 DSchG M-V vom 30.11.1993.

In der Planzeichnung werden lediglich die flächenrelevanten **Denkmalbereiche** § 5 (3) DSchG M-V dargestellt.

- Altstadtbereich, umgrenzt durch die Straßen Am Wall, Hageböcker Mauer, Schnoienstraße, Am Berge, Kleine und Große Gleviner Mauer, südliche Bebauung des Franz-Parr-Platzes und die Grundstücke südlich der Philipp-Brandin-Straße mit Schloß, Dom, Rathaus und Stadtpfarrkirche
- Am Wall, Korff-Villa (1910), klassizistisches Museum/Bank, ehem. Landesbauernschaft von Adolf Kegebein (größter Bürobau der Stadt, vorbildliche Lückenbebauung), Reste Billardsaal (Säulenbasen, Kellermauern) (klassizistisch), Hansenstraße 1 (Jugendstilvilla mit Jugendstilzaun zum Wallgraben)
- Gertrudenplatz, Platzanlage vor dem ehem. Friedhof mit kleinstädtischem Charakter
- Hafenstraße 1 - 13 mit Trotschestraße 2 - 6 und 11 - 16
- Heiliggeisthof 1 - 3, Heiliggeistkirche einschließlich Baumbestand
- Schabernack 33, Gelände der ehem. Landwirtschaftsschule
- Schöninsel mit Brücke, Eiskeller, Scheune und Wohnhaus.
- Am Mühlbach 1 - 12, 15 - 18, Falkenflucht 7/9/11, 12, 13 - 21, Werderstraße 1 - 39, Siedlung mit Wohnblocks
- Bleicherstraße 1 - 14, Wohnhäuser
- Bürgermeister-Dahse-Straße 1/2, 3, 4/5, 6, 7/8, 9/10, 11, 12, Goldberger Straße 92, 93, 94, Pustekowstraße 1/2, 3/4, 5/6, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, Weinbergstraße 7/8, 9, 10/11, 14, 15, 16, 20, 21, 30, 31, 33, 34, 35, Siedlung
- Gustav-Adolf-Straße 1/2, 3, 4, 5, 14, 18, Straßenzug
- Hansenstraße 5, 6, 7/8, 9/10, 12, 14, 18, 19, Straßenzug mit Wohnhäusern
- John-Brinckmann-Straße 1/2, 3, 4, 5/6, 7/7 a, 9, 11, 12/13, 14/15, 16, 17, 18/19, Straßenzug
- Lange Stege 25 - 42, Wohnhauszeile der 20er, vor Nr. 40/41 erhaltener Originalzaun
- Parumer Weg 1/2, 9/10, 11/12, 13/14, 15/16, 17/18, 19/20, 21/22, 23/24, 25/26, 27/28, 29/30, Siedlung
- Prahmstraße 7,8, 30, 32, 40, 41, Wohnhäuser
- Rövertannen 1, 2, 2 a, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 11, Siedlung
- Sandstraße 1, 2, 3, 4, Wohnhäuser
- Alt Güstrower Straße, Am Brink, Am Suckower Graben, Dachsteig bis Niklotstraße, Fuchsteig, Hasenhörn, Heinrich-Bowin-Straße, Werlestraße, Wendenstraße mit Kopfsteinpflasterstraße und Allee und Ziegeleiweg

Neben den Bereichen stehen noch viele Einzelobjekte unter Denkmalschutz, die jedoch im Flächennutzungsplan nicht gekennzeichnet sind und der aktuellen Denkmalliste zu entnehmen sind (liegt im Stadtentwicklungsamt zur Einsicht vor).

3.4.2 Bodendenkmale

Im Stadtterritorium befinden sich außerdem Bodendenkmale, die im Plan gekennzeichnet wurden. Diese sind durch die Zuarbeit des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ergänzt worden. Folgende Hinweise sind zu beachten:

Im Bereich des Vorhabens sind zahlreiche Bodendenkmale bekannt. Dazu zählt auch die Altstadt in ihrer Gesamtheit. Jegliche Veränderungen an Bodendenkmalen (z.B. durch Erdarbeiten) erfordern eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 7 DSchG M-V. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird durch das fachlich zuständige Landesamt mitgeteilt, ob es sich um Bodendenkmale handelt,

- bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann oder ob es sich um Bodendenkmale handelt,
- 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. 23 vom 28.12.1993, S. 975 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. Die zu erteilenden Bau- oder sonstigen Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten 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.

Die Kartierung entspricht dem Kenntnisstand des Jahres 1994. Das Landesamt für Bodendenkmalpflege ist deshalb als Träger öffentlicher Belange an allen weiteren Planungen und Maßnahmen im Plangebiet zu beteiligen, damit der jeweils aktuelle Kenntnisstand berücksichtigt werden kann.

Durch das Geologische Landesamt sind außerdem verschiedene Flächennaturdenkmale zugearbeitet worden, die ebenfalls in den Plan eingearbeitet wurden.

4 Stadtstruktur und Entwicklungsziele

4.1 Stadtstruktur

Güstrow liegt im welligen bis kuppigen Rückland der Mecklenburger Seenplatte und wird deutlich strukturiert durch die Niederungsgebiete der Nebel und der Seen sowie der „Höhen“ im Süden, Westen und Norden der ursprünglichen Stadtlage.

Die geologischen Verhältnisse bestimmten das Wachstum der Stadt. Vorstädte entstanden erst auf den „Höhen“, so daß der Altstadtkern deutlich durch einen Grüngürtel von der übrigen Bebauung getrennt ist und sich ein Grünzug vom Osten nach Südwesten durch die Stadt zieht.

Neben der Nebelniederung und den Domwiesen prägen das leicht kuppige Gelände mit den eingelagerten Söllen, die Waldgebiete Heidberge, Priemer Wald, Suckower und Lüssower Tannen sowie die drei großen Seen (Insel-, Parumer- und Sumpfsee) das landschaftliche Bild der Umgebung Güstrows.

Die Signifikanz der Stadtsilhouette im Zusammenspiel mit den Landschaftsräumen ist von unschätzbare Bedeutung für den Identifikationswert der Stadt. Sie wird von den Bauten des Altstadtkerns wie Dom, Pfarrkirche und Schloß bestimmt. Begünstigt durch eine relativ geringe Ausdehnung und die landschaftlichen Gegebenheiten ist das Panorama der Stadt als Ganzes wahrnehmbar. Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Bundesstraße aus Richtung Schwerin zu. Von hier aus kann ein großer Teil der Gesamtstadt erlebt werden; sowohl der beeindruckende Blick auf den Altstadtkern, als auch der Komplex der Fachhochschule, der Wasserturm und in angemessenem Abstand zum Stadtzentrum Teile des Neubaugebietes Südstadt.

Güstrow gehört zum Typ der Residenzstädte in Mecklenburg-Vorpommern, die sich seit der Renaissance entwickelt haben. Dominierende Schlösser oder Herrenhäuser mit anschließender Bebauung für die Hofbediensteten und Handwerker sind hierfür charakteristisch.

Bedeutend für die Stadtstruktur sind die Verkehrsadern der Stadt. Die bedeutenden Ausfallstraßen nach Schwerin, Schwaan, Rostock, Goldberg und Plau waren bestimmend für die Entwicklung der großen Wohngebiete, die mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs und mit Gewerbe durchsetzt sind.

Durch die Gewerbeentwicklung an der Bahntrasse hat die Stadt in Ost-West-Richtung die größte Ausdehnung erreicht (ca. 6 km).

Die bedeutenden, zusammenhängenden Wohnbauflächen haben sich in Richtung Westen, Nordosten und Süden in einem Radius von ca. 2 km entwickelt, so daß die Nord-Süd-Ausdehnung der Stadt knapp 4 km beträgt.

Die Eisenbahntrasse trennt die Stadt in zwei Teile unterschiedlicher Nutzung und Gestaltung:

1. Der durch großflächige Gewerbegebiete, durch Wohn- und Mischgebiete sowie durch technische Einrichtungen (Umspannwerk) geprägte nördliche Teil mit einer weiten flächenmäßigen Ausdehnung nach Osten.
2. Der durch den historischen Altstadtkern, durch die Wohngebiete sowie durch die bedeutendsten Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Erholung geprägte südliche Teil, der an eine sehr reizvolle und schützenswerte Landschaft angrenzt.

Das Stadtgebiet umfaßt eine Fläche von 7.084 ha, davon sind

- 890 ha bebaute Fläche
- 2.380 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche
- 1.500 ha Forst
- 651 ha Gewässer
- 100 ha Naturschutzgebiet
- 1.000 ha Landschaftsschutzgebiet.

4.2 Entwicklungsziele für das gesamte Stadtgebiet

Die Wiedervereinigung bedeutete für Güstrow, wie für alle ostdeutschen Städte eine Umstrukturierung aller Lebensbereiche. Es galt aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen und sozialen Situation, über neue stadtentwicklungspolitische Wege nachzudenken und sich endogener Potentiale zu besinnen.

Im Jahr 1992 begann die Stadt Güstrow in Zusammenarbeit mit dem Bundesdeutschen Arbeitskreis für umweltbewußtes Management (B.A.U.M. e.V.), dem Umweltministerium M-V, dem Landesamt für Umwelt und Natur und dem Landkreis das Modellvorhaben „**Die umweltgerechte Stadt**“ als Ausgangspunkt für den Prozeß der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Das durch die Stadtvertretung beschlossene „Positionspapier“ vom 25.04.1996 ist Leitbild künftiger Stadtentwicklung mit Zielen und Handlungsschwerpunkten, die die Vernetzung von ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Aspekten mit dem Schwerpunkt Umweltvorsorge in den Vordergrund stellt.

Im Rahmen der Initiierung und Etablierung dieses Modells wurde, ausgehend von dem politischen Konsens zur Prozeßentwicklung der ganzheitlichen Projektansatz der „Lokalen Agenda 21“ fortgeschrieben, der sich bis heute wie folgt darstellt:

- Flächenrecycling, Revitalisierung und Nachverdichtung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Bewahrung der Landschaft vor weiterer Zersiedlung
 - durch:
 - verbindliche Anwendung des Biotopflächenfaktors
 - Entsiegelungsmaßnahmen für städtische Flächen
 - Altlastensanierung
 - Integration und Festsetzung zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung über die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes hinaus
- Erhalt der besonderen landschaftlichen Eigenarten, insbesondere der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt
 - durch:
 - Entwicklung weiterer Grün- und Waldflächen
 - Schaffung attraktiver Naherholungsmöglichkeiten durch die Verknüpfung von Stadt- und Landschaftsraum
 - Schaffung eines Grüngürtels um die Stadt unter Einbeziehung bereits vorhandener Biotope
 - Wohnumfeldverbesserung, vorrangig in den dicht besiedelten Stadtteilen

- Erhalt und Qualitätssicherung aller Gewässer
 - durch:
 - ökologische Aufwertung der Uferbereiche
 - umweltverträgliche Nutzung von Sport, Tourismus und Erholung
 - sparsamer Umgang mit Trinkwasser
 - Schaffung von Regenrückhaltebecken in naturnaher Ausführung
 - Rückbau verrohrter Grabenabschnitte
 - Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken
- intelligente Kombination verschiedener Leistungsträger und Leistungsangebote umwelt-schonender Verkehrsentwicklung und Energiepolitik
 - durch:
 - vernetzte Erarbeitung von Verkehrsentwicklung-, Lärminderungs- und Schallimmissionsplan
 - Förderung des „Umweltverbundes Bahn, Bus, Fahrrad“
 - Reduzierung der Mobilitätswänge durch Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte
 - Ausweisung von Standorten für den Einsatz alternativer Energieformen
 - Förderung und Nutzung regenerativer Energiesparkonzepte

Die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für eine umweltgerechte nachhaltige Entwicklung sind günstig:

- Durch die Aufnahme der **Altstadt Güstrow** in das Modellvorhaben für Stadtsanierung des Bundes im Jahr 1991 konnte die historische Altstadt nicht nur vor dem Verfall bewahrt werden, sondern eine behutsame denkmalgerechte Sanierung und Modernisierung der historischen Bausubstanz und die Wiederherstellung öffentlicher Plätze und Grünanlagen eingeleitet werden.
- Darüber hinaus wurde **Güstrows Südstadt**, eine Plattenbausiedlung mit ca. 12.000 Einwohnern, 1993 in das Programm zur Weiterentwicklung großer Neubaugebiete des Bundes und des Landes aufgenommen, durch das Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung gefördert werden.
Im Rahmen dieses Programmes wurden bereits zwei Innenhöfe neu gestaltet. Die Spiel- landschaft, ein stadtübergreifender Grünzug, Neuordnung von Hausvorzonen und des ruhenden Verkehrs sowie Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind im Bau oder in Planung.
Das Gebiet des **Rahmenplan Nordwest** soll im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus „Stadt der Zukunft“ (Exwest) gefördert werden und als Modellgebiet einer nachhaltigen Stadtentwicklung entstehen. Es wird charakterisiert durch ein typisches altes, zum Teil brachgefallenes Gewerbegebiet auf der vernachlässigten Nordseite der Bahn, jedoch stadtnah, gut erreichbar, mit landschaftlichen Bezügen und Qualitäten. Ein Stadtteil mit vielen Mängeln und Konflikten (Altlasten, Erschließungsprobleme, entwicklungsstimmende Nachbarschaften und problematische Grundstückszuschnitte), die exemplarisch sind für jene Bereiche.
Das zugrunde liegende Rahmenplankonzept entwickelt ein eigenständiges Stadtquartier mit differenzierten Formen von Nutzungsmischungen. Grün- und Freiflächen werden erhalten und weiterentwickelt.
- Für den Bahnhof Güstrow wird ein Konzept für einen Umweltbahnhof als Schnittstelle zwischen dem motorisierten Individualverkehr und den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes entwickelt. Zur Realisierung wurden Fördermittel bei der Europäischen Union und dem Land M-V beantragt.
- Die Stadtwerke als Eigenbetrieb der Stadt sind Leistungsträger für die Medien Wasserver- und entsorgung, Strom-, Gas- und Wärmeversorgung. Mit einer aufgeschlossenen Ge- schäftspolitik wurde das Projekt „Energie 2000“ und „Wasser in der Stadt“ initiiert, so daß auch hier innovative Wege gegangen werden.

- Die Umwandlung des Tierparks in einen Natur- und Umweltpark mit artgerechter Haltung einheimischer Tiere und der Renaturierung der Sumpfseewiesen mit Inbetriebnahme des historischen Schneckenschöpfwerkes wären erste Schritte für einen umweltfreundlichen Fremdenverkehrsort.
- Weitere Maßnahmen wie der Bau der Radfernroute und die Wiederbelebung der Güstrower Wasserkunst werden die Attraktivität der Stadt steigern. Desweiteren wurden 50 Einzelprojekte umgesetzt, viele durch die Integration von Maßnahmen aus dem 2. Arbeitsmarkt sowie Unterstützung des B.A.U.M. e.V., der Deutschen Bundestiftung Umwelt sowie des Bundes und des Landes unter Einbeziehung sozialer Aspekte. Damit sind diese Maßnahmen, insbesondere im Hinblick auf die hohe Arbeitslosenquote von 20,8 % (Arbeitsamtbezirk Rostock, Dienststelle Güstrow, 1997) wichtiger Faktoren für die wirtschaftspolitische Entwicklung der Stadt.

Die Ziele der „Umweltgerechten Stadt“ sind für die gesamte Wirtschaftspolitik der Stadt Güstrow maßgebend. Dies gilt sowohl für Gewerbeansiedlungen als auch für die touristische Entwicklung. Dem Tourismus als Wirtschaftssektor kommt daher aufgrund steigender Gäste- und Übernachtungszahlen eine wachsende Bedeutung zu.

Die Einordnung der Stadt als **Mittelzentrum** stellt vielfältige Anforderungen. Neben einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort für die Region bedeutet es insbesondere mit der Entwicklung des Innenstadtbereiches die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Außerdem gilt es, den vielfältigen Anforderungen an Bildungs-, kulturellen und Freizeiteinrichtungen gerecht zu werden.

Die Innenstadt muß eine eigene Identität entwickeln. Insbesondere im Hinblick auf die Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung sind Steuerungsinstrumente zu finden, die die Stadt zum attraktiven Mittelzentrum machen, ohne die Altstadt zu zerstören.

Unter der Zielsetzung, Stärkung des Einzelhandels im **Innenstadtbereich**, ist es in Güstrow bereits im Vorgriff auf die Einzelhandelskonzeption gelungen, den zentrumsschädigenden Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Produkten auf der Grünen Wiese zu verhindern. In drei Stadtteilzentren entstanden lediglich Einzelhandelseinrichtungen, die vorwiegend der Nahversorgung des betroffenen Stadtteils dienen. 40 % der Einzelhandelsflächen können im Altstadtbereich konzentriert werden, so daß Güstrow seiner Bedeutung als Einkaufsstandort für die Region gerecht wird.

Ein unschätzbare Vorteil stellt in diesem Zusammenhang das sogenannte **Stahlhofgelände** dar, ein direkt an den Altstadtbereich angrenzendes Gebiet mit unmittelbarer Anbindung zum Bahnhof, das als ehemaliger Gewerbestandort (ursprünglich der Schwerindustrie) wichtige altstadtergänzende Funktionen, insbesondere des großflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches, übernehmen soll.

Die dramatische **Verkehrsbelastung** der inneren Stadt muß vordringlich beseitigt werden. Eine nördlich um die Stadt zu führende Umgehungsstraße soll die Innenstadt und die Wohngebiete vom Durchgangsverkehr entlasten sowie zur besseren Erreichbarkeit der nördlichen Bauflächen beitragen und die Attraktivität der Gewerbebetriebe erhöhen. Die bestehenden und geplanten Nutzungen sind durch ein leistungsfähiges, ausgebautes Straßennetz untereinander und mit den übergeordneten Verkehrsnetz zu verknüpfen. Dabei sind alle Verkehrsarten zu betrachten und miteinander verträglich abzuwickeln. Der öffentliche Personennahverkehr soll über die Verkehrsmittel des Umweltverbundes als Alternative zum Individualverkehr entwickelt werden.

5. Bevölkerung

5.1. Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung wird durch die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten/Sterbefälle) und die räumliche Bevölkerungsbewegung (Zu-/Wegzüge) bestimmt.

Die aktuellen Zahlen über die Bevölkerung der Stadt Güstrow wurden vom Einwohnermeldeamt der Stadt Güstrow übergeben.

Im Dezember 1996 beträgt die Zahl der mit Hauptwohnung gemeldeten Einwohner **33.726**.

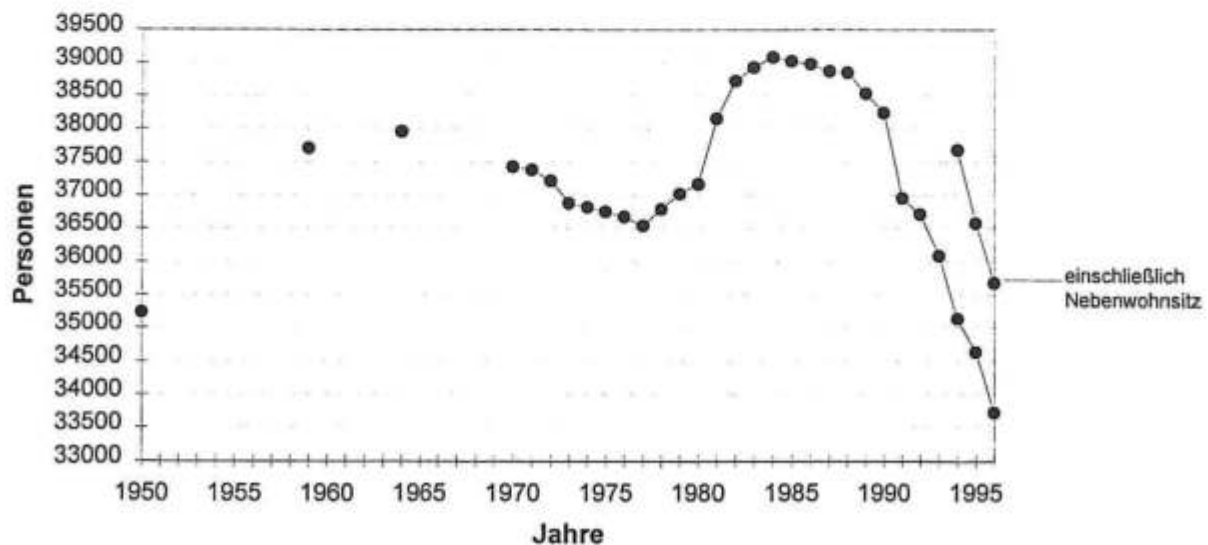
Darüberhinaus sind jedoch in Güstrow pro Jahr ca. 1.800 bis 2.000 Personen mit Nebenwohnung gemeldet, über die jedoch kein statistisches Material vorliegt, so daß in die folgende Betrachtung zur Einwohnerentwicklung nur die Einwohner mit Hauptwohnsitz eingehen.

Die Zahlen von 1950 bis 1993 sind der Statistik, der Volkszählung bzw. dem Einwohnerdatenspeicher entnommen.

Danach beträgt in Güstrow die Einwohnerzahl

	mit Hauptwohnsitz	mit Nebenwohnsitz	Gesamt
1950	35.237		
1970	37.428		
1980	37.169		
1990	38.244		
1994	35.133	2544	37.677
1995	34.629	1945	36.574
1996	33.726	1953	35.679

**Stadt Güstrow
Bevölkerungsentwicklung**



1950-1988 Statistische Jahrbücher, Volkszählung, Einwohnerdatenspeicher
 1989-1993 Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern
 1994-1996 Stadt Güstrow Einwohnermeldeamt, Stand Dezember 1996

Die Kurve der Einwohnerentwicklung ist im gesamten Zeitraum von 1950 bis 1996 durch Schwankungen gekennzeichnet. Von 1950 bis 1964 steigt die Einwohnerzahl um ca. 2.000, fällt dann bis 1977 auf ca. 36.500, erreicht ihren Höchstwert 1984 von knapp 39.100, bleibt bis 1989, bezogen auf den Hauptwohnsitz relativ stabil und ist seitdem bis heute rückläufig. Dagegen gewinnt der Nebenwohnsitz seit der Wende an Bedeutung.

In den vergangenen sieben Jahren, von Dezember 1989 bis Dezember 1996, sank die absolute Bevölkerungszahl in Güstrow um 4.800, also um 12 %. Im gleichen Zeitraum verringerte sich in Mecklenburg-Vorpommern die Bevölkerungszahl um ca. 10 %.

Von den Einwohnern der Stadt Güstrow lebten in den Ortsteilen :

	1970	1981	1988	1989	Juli 1993	1996*
GÜSTROW	36.578	37.438	38.099	37.834	35.832	34.919
KLUSS	350	453	515	490	452	498
PRIMERBURG	140	46	47	39	36	34
SUCKOW	360	216	189	189	196	228
	37.428	38.153	38.850	38.552	36.516	35.679

* einschließlich Nebenwohnung

1970-1981 Statistik
1988-1989 Einwohnerdatenspeicher
1993-1996 Stadt Güstrow

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten vier Jahre in den einzelnen Stadtgebieten zeigt die folgende Tabelle:

(hier: einschließlich Personen mit Nebenwohnung)

	1994	1995	1996	1997	1994-97	Veränderung in %
Distelberg	3657	3559	3509	3589	- 68	- 1,9
Dettmannsdorf	4353	4299	3609	3337	- 1016	- 23,3
Rostocker Vorstadt	3439	3294	3153	3042	- 397	- 11,5
Altstadt	3272	3015	2765	2554	- 718	- 21,9
Schweriner Vorstadt	6666	6276	6038	5817	- 849	- 12,7
Bärstammweg	1650	1672	1701	1671	+ 21	+ 1,3
Am Werder	1297	1294	1268	1251	- 46	- 3,5
Magdalenenlust	805	847	1290	1351	+ 546	+ 67,8
Südstadt	10489	9971	9834	9637	- 852	- 8,1
Bauhof	207	255	255	259	+ 52	+ 25,1
Goldberger Viertel	1964	2010	2016	2019	+ 55	+ 2,8
Sonst. Straßen	349	385	390	376	+ 27	+ 7,7
Ortsteil Kluss	529	530	486	498	- 31	- 5,9
Ortsteil Primerburg	36	35	31	34	- 2	- 5,6
Ortsteil Suckow	208	227	228	228	+ 20	+ 9,6
Stadt Güstrow gesamt	38921	37669	36573	35663	- 3258	- 8,4

Stand jeweils der 01. Januar des Jahres

Quelle: Stadt Güstrow Einwohnermeldeamt

Magdalenenlust und Bauhof hatten den größten prozentualen Zuwachs an Einwohnern, den größten Verlust Dettmannsdorf und die Altstadt.

5.2. Bevölkerungsstruktur

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung (nur mit Hauptwohnsitz) in Güstrow:

Altersstruktur (absolut)

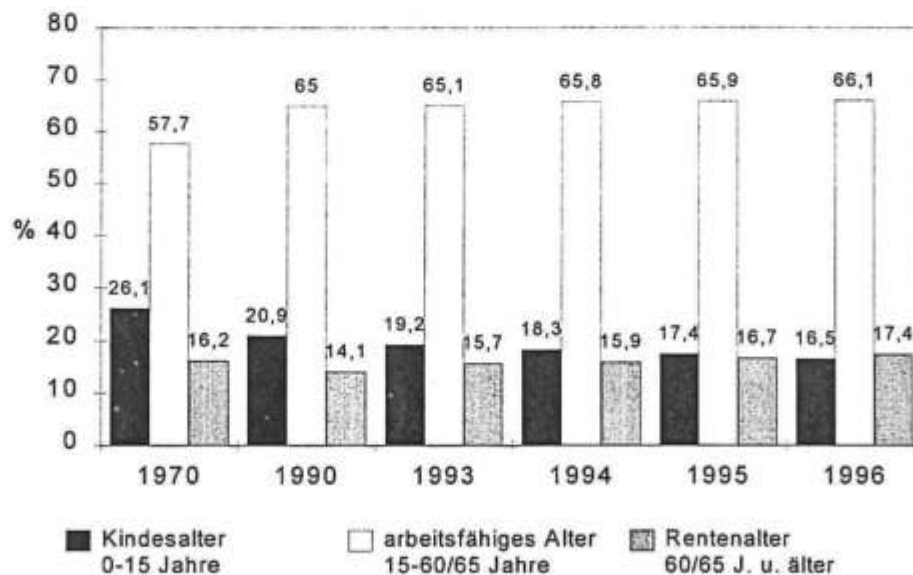
	1994	1995	1996
Kindesalter (0 bis unter 15 Jahre)	6.443	6.023	5.560
arbeitsfähiges Alter (15 bis unter 60/65)	23.099	22.818	22.283
Rentenalter (60/65 Jahre und älter)	5.591	5.788	5.883
gesamt	35.133	34.629	33.726

Altersstruktur (in %)

	1970	1990	1993	1994	1995	1996
Kindesalter (0 bis unter 15 Jahre)	26,1	20,9	19,2	18,3	17,4	16,5
arbeitsfähiges Alter (15 bis unter 60/65)	57,7	65,0	65,1	65,8	65,9	66,1
Rentenalter (60/65 Jahre und älter)	16,2	14,1	15,7	15,9	16,7	17,4

Gegenüber 1970 hat 1990 der Anteil der Bewohner im arbeitsfähigen Alter stark zugenommen. Seit 1990 ist eine prozentuale Abnahme der Zahl der Kinder und eine prozentuale Zunahme der Zahl der Personen im Rentenalter erkennbar.

Stadt Güstrow Altersstruktur



Entwicklung der Zahl der Unter-1-Jährigen

im Jahr :	1989	429
	1990	411
	1991	289
	1992	218
	1993	183
	1994	170
	1995	208
	1996	184

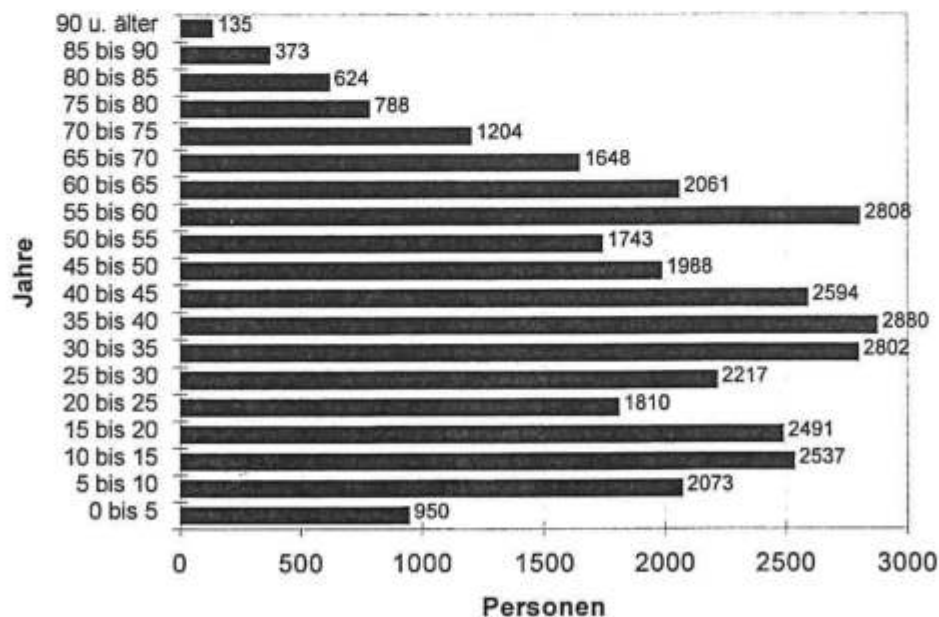
Beachtet werden muß dabei u.a.:

- Verschiebung des Alters der Frau für Geburt des 1. Kindes von durchschnittlich 21 Jahre in der ehemaligen DDR auf ca. 26 Jahre in der BRD
- geburtenschwächere Jahrgänge der Frauen: 1967 bis 1974,
- geburtenreichere Jahrgänge der Frauen: 1977 bis 1981 (läßt Geburtenzunahme erwarten!)

Entwicklung der Zahl der Über-65-Jährigen

im Jahr :	1994	4.530
	1995	4.683
	1996	4.755

Das Alter der Personen mit Hauptwohnsitz in 5-Jahresgruppen zeigt folgendes Diagramm:

Altersgruppen 1996

Bei den Über-65-Jährigen beträgt der Anteil der Frauen 1996 66,3 %. Der Frauenanteil unter den Güstrowern insgesamt beträgt 52,1 %.

Haushaltsstruktur

1970 (Volkszählung) bestanden in der Stadt Güstrow 13.023 Privathaushalte. Der Haushaltsfaktor betrug 2,8 Einwohner je Haushalt.

1990 (Einwohnerdatenspeicher) bestanden 15.780 Haushalte in der Stadt Güstrow. Der Haushaltsfaktor betrug 2,4 Einwohner je Haushalt.

Für 1995 enthält die Gebäudezählung keine aktuellen Angaben, so daß nur Vergleiche 1970 zu 1990 möglich sind.

Die Einwohnerzahl stieg 1990 im Vergleich zu 1970 auf 120 % und die Zahl der Haushalte erhöhte sich auf 121 %.

	1970		1990	
	absolut	%	absolut	%
1 Person	3.204	24,6	5.019	31,8
2 Personen	3.307	25,4	4.276	27,1
3 Personen	2.577	19,8	3.086	19,6
4 Personen	2.231	17,1	2.721	17,2
5 Personen	940	7,2	550	3,5
> 5 Personen	764	5,9	128	0,8
gesamt	13.023	100,0	15.780	100,0
	2,8		2,4	

Im Vergleich zu 1970 hat sich der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte wesentlich erhöht, von 50 % auf 59 %; dagegen verringerte sich der Anteil der Haushalte mit 5 und mehr Personen von 13 % auf 4 %.

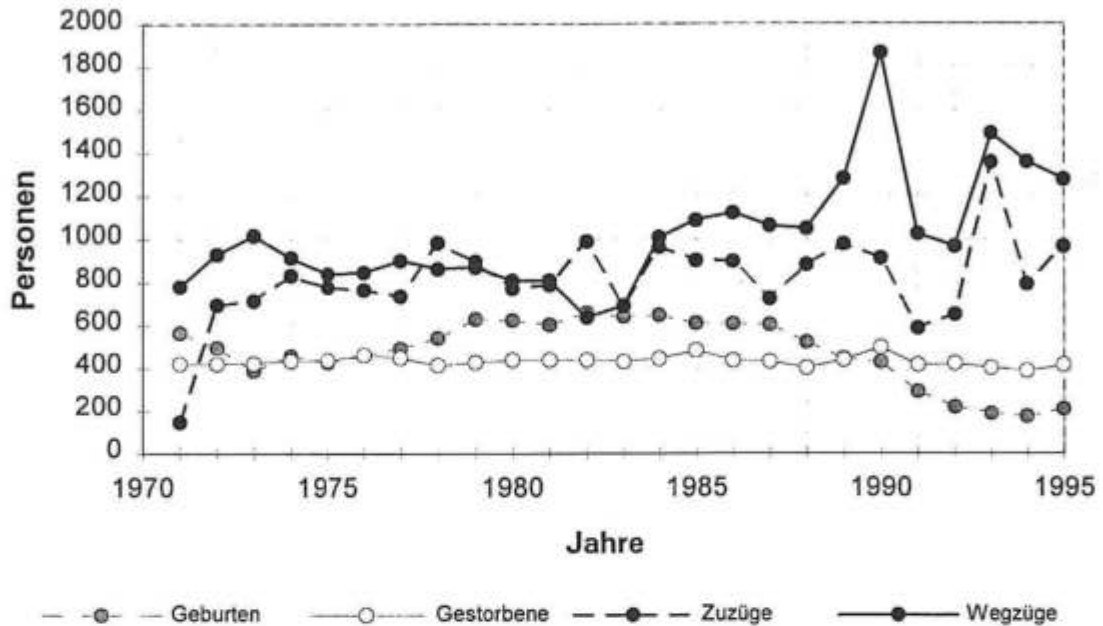
Durchschnittlich leben derzeit in Güstrow etwa 2,44 Einwohner je Wohnung.

Bis zum Jahr 2010 wird für die Region Mittleres Mecklenburg/Rostock mit einer rückläufigen Entwicklung der Bevölkerung insgesamt, jedoch einer stabil bleibenden Zahl der Haushalte bei prognostiziertem Rückgang der Haushaltsgröße von 2,56 Pers./HH (12/92) auf 2,16 Pers./HH (lt. Studie AXIOM Berlin GmbH) gerechnet.

5.3. Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung

Zunehmend wirkt sich in Güstrow, wie tendentiell in ganz Ostdeutschland, das veränderte Geburtenverhalten und trendverstärkend die Abwanderung der unter 40jährigen aus.

Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung



entnommen: Statistik

Gründe für die Wegzüge sind u.a. in tiefgreifenden strukturellen Veränderungen zu finden, z.B. Abwanderungen in die alten Bundesländer aufgrund besserer Verdienstmöglichkeiten, die mit dem wirtschaftlichen Umbruch einhergehende Arbeitslosigkeit vor Ort, ein zu geringes Angebot an Lehrstellen, verstärkter Wohnungsbau in Nachbargemeinden. Seit 1994 ist eine Abnahme des Wanderungsverlustes erkennbar.

Seit den 70er Jahren hatten sozialpolitische Maßnahmen für steigende Geburtenraten und Geburtenüberschuß gesorgt. Die veränderte soziale Lage mit Verunsicherung und Zukunftsangst, Arbeitslosigkeit sowie die Angleichung an die Lebensführung der alten Bundesländer hatten maßgeblich Anteil an einem geringeren Kinderwunsch.

In der DDR wurden die meisten Kinder von Frauen im Alter von 21 Jahren geboren, in der BRD im Alter von 26 Jahren. Das künftige Fruchtbarkeits- und Sterblichkeitsniveau des vereinten Deutschlands wird dominant durch das der alten Bundesländer geprägt werden.

Während die Zahl der Sterbefälle relativ konstant blieb, ist die Zahl der Geburten auf fast die Hälfte gesunken.

Jahr	Geburten	Sterbefälle
1990	425	495
1991	289	414
1992	218	419
1993	188	401
1994	172	386
1995	208	412

Entwicklung der Frauen im gebärfähigen Alter:

	Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter (Alter von ... bis unter ... Jahre)						gesamt
	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45	
31.12.1993	1064	1055	1303	1669	1387	1229	7707
31.12.1995	1186	901	1159	1503	1432	1319	7500
31.12.1996	1230	837	1054	1379	1448	1258	7206

1993; 1995 Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern
1996 Einwohnermeldeamt Güstrow

Die Zahl der Frauen im Alter von 15-20 und von 35-40 Jahren ist angestiegen, in allen anderen Altersgruppen ist sie gesunken. Eine Zunahme der Geburten wird erst längerfristig aufgrund der veränderten Familienplanung der Frauen zu erwarten sein.

Jahr	Zuzüge	Wegzüge	Saldo
1990	912	1863	-951
1991	586	1023	-437
1992	649	965	-316
1993	1353	1486	-133
1994	791	1357	-566
1995	965	1275	-310

einschließlich Zuzüge aus dem Ausland und Fortzüge in das Ausland

Von 1994 bis 1995 hat sich der Wanderungsverlust deutlich verringert.

5.4. Künftige Bevölkerungsentwicklung

Prognosen stellen den Versuch dar, aufgrund der Kenntnis des IST-Zustandes und unter Berücksichtigung von Entwicklungstendenzen in der Vergangenheit, gegebenenfalls unter Einbeziehung von entwicklungsrelevanten Maßnahmen der Gegenwart, Erkenntnisse für Zeitpunkte der Zukunft zu gewinnen. Die Zuverlässigkeit der Bevölkerungsprognosen bestimmt sich auf der Wahrscheinlichkeit der zugrundeliegenden Annahmen.

Für die künftige Bevölkerungsentwicklung werden drei Annahmen getroffen, (A ungünstig, B wahrscheinlich, C günstig), die einen Zeitraum von ca. 10-15 Jahre umfassen und den möglichen Entwicklungsrahmen abstecken sollen.

Annahme A

Betrachtet man die Jahre von Dezember 1989 bis Dezember 1996, so besteht ein Bevölkerungsverlust von durchschnittlich ca. 680 Einwohner pro Jahr bezogen auf den Hauptwohnsitz. Bei Beibehaltung eines Einwohnerrückganges von angenommen ca. 1,5 % pro Jahr, bedeutet dies, daß sich die Bevölkerungszahl mit Hauptwohnsitz reduzieren wird. Hinzugerechnet werden müssen die ca. 2.000 EW mit Nebenwohnsitz, so daß bei einer Stagnation/leichten Rückgang mit ca. 35.700 EW gerechnet wird und auch hierfür entsprechende Wohnungen zur Verfügung stehen müssen.

Annahme B

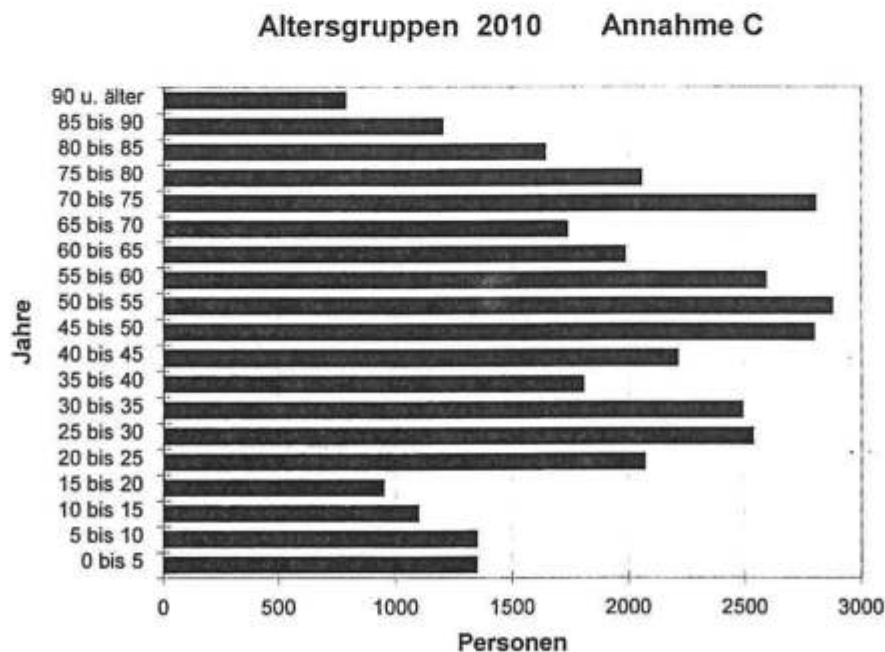
Die wirtschaftliche Entwicklung stabilisiert sich, ein Wachstum setzt langsam ein. Das bis heute anhaltende starke Geburtendefizit pegelt sich auf das Niveau der alten Bundesländer ein. Die Bevölkerungszahl wird sich stabilisieren und danach um 5 % einschließlich Personen mit Nebenwohnsitz auf 37.500 ansteigen.

Annahme C

Aufgrund des wirtschaftlichen Aufschwungs in der Stadt Güstrow wird der arbeitsplatz-motivierte Wechsel des Wohnortes zurückgehen. Durch eine deutlich positive Arbeitsplatz-situation und Erhöhung der Attraktivität der Stadt Güstrow als Wohnstandort werden sich Wanderungsverlust und Geburtendefizit verringert haben. Die Zahl der Einwohner wird sich dauerhaft auf 37.500 stabilisieren. Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz wird in Güstrow zunehmen (insbesondere durch die Zusammenfassung der Kreisverwaltung durch die Kreisgebietsreform, das Kreiskrankenhaus und die Fachhochschule für Öffentliche Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern). Durch die Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage in Güstrow kann ein Zuzug aus dem Umland erwartet werden. Die Einwohnerzahl wird sich auf 41.000 einschließlich Personen mit Nebenwohnsitz annähern.

Für den Kreis Güstrow wird bis zum Jahr 2010 eine positive Entwicklung der Lebend-geburten zu verzeichnen sein. Besonders in Städten wird der Sterbeüberschuß deutlich zurückgehen.

Bei der vorliegenden Prognose der Altersstruktur der Bevölkerung für das Jahr 2010 blieben natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen unberücksichtigt.



Es wurde hier für die Unter-10-Jährigen bis zum Jahr 2000 eine jährliche Erhöhung der Zahl der Geburten um 10 % angenommen.

6 Wohnen

6.1 Wohnungsbestand

Die Daten basieren auf Zahlenmaterial des Ergebnisses der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 vom Statistischen Landesamt M-V - Gemeindeblatt für die Gemeinde Güstrow, Stadt -.

Danach existierten 1995 im Stadtgebiet:

4.194 Gebäude mit
15.385 Wohnungen, wovon
939 Wohnungen vorwiegend in der Altstadt und Schweriner Vorstadt leer standen.

Der tatsächliche Wohnungsbestand 1995 betrug somit 14.446 Wohnungen.

Seit 1990 wurden in Güstrow 1.144 Wohnungen **neu gebaut**.

1991/92	200 WE
1993/94	219 WE
1995	323 WE (= 14.446 WE)
Stand 8/96	<u>402 WE</u>
	1.144 WE

Somit ergibt sich für die Stadt ein **Wohnungsbestand** mit Stand 8/96 von **14.848 WE**.

Die **Analyse der Bausubstanz** und der Wohnungen nach der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 ergab weiterhin:

Das **Baualter** der Gebäude mit den erfaßten 15.385 Wohnungen (inkl. Leerstand) gliedert sich wie folgt:

bis 1900	16,1 %
1901 - 1948	26,7 %
1949 - 1981	36,7 %
1982 - 1990	15,4 %
1991 und später	5,1 %.

Der **Bauzustand** wurde in der Zählung nicht erfaßt. Aus den Untersuchungen des AC Rostock von 1996/97 sind folgende Einschätzungen entnommen:

- Den ältesten Bauzustand besitzen die Gebäude in der Altstadt und in der Schweriner Vorstadt, die zu 80 % vor 1900 gebaut wurden. Aufgrund der allgemeinen Vernachlässigung der Altbauquartiere vor der Wende haben die Gebäude einen schlechten Bauzustand und hohen Sanierungsbedarf.
- Die Bebauung der Schwaaner und Rostocker Vorstadt sowie angrenzender Bereiche südöstlich der Altstadt entstanden in den 20er und 30er Jahren. Sie weist durchgehend leichte Schäden an den Gebäuden auf.
- Einfamilienhausbebauungen im Bereich Bauhof, Dettmannsdorf oder den Ortsteilen Suckow und Klueß weisen u. a. trotz Baualters um 1930 kaum Mängel auf.
- Die Geschößwohnungsbauten in der Südstadt oder am Distelberg besitzen leichte Mängel.
- Diese Feststellung trifft auch für Bauten in der Elisabethstraße oder am Bärstammweg zu.

Die **Wohnungsgrößenstruktur** sieht für die Stadt wie folgt aus:

Wohnungen mit	1 Raum:	2,0 %
	2 Räumen:	4,4 %
	3 Räumen:	29,1 %
	4 Räumen:	41,4 %
	5 Räumen und mehr:	23,1 %.

Als Räume wurden alle Räume mit 6 m² oder mehr sowie alle Küchen erfaßt.

Die **Ausstattungen** der Wohnungen wurden in folgende Gruppen zusammengefaßt:

- mit Bad/Dusche, WC und Zentralheizung: 68,7 %
- mit Bad/Dusche, ohne WC und Zentralheizung: 17,2 %
- mit Bad/Dusche, WC z.T. außerhalb der Wohnung: 2,4 %.

Die Aussagen zum Gesamt-Bestand wurden durch eine zellenbezogene Datenerfassung des Wohnungsbestandes für die Stadt Güstrow durch das AC Rostock präzisiert. In dieser Erfassung werden Zellen als Bereiche mit homogenen Nutzungen analog der Verkehrsuntersuchung von planiver Neubrandenburg definiert. Sie sind bezüglich ihrer Größe, EW-Zahl, WE, Standortqualität, Beeinträchtigungen durch die Umgebung usw. aufbereitet worden. Außerdem sind Wohnungsbedarfsanalysen anhand ausgewählter Neubauvorhaben in Güstrow angefertigt worden. Sie werden im Punkt Wohnungsbedarf mit berücksichtigt.

Zum Komplex **Wohndichte** ist der Untersuchung zu entnehmen:

- Im Bereich Altstadt beträgt sie ca. 793 EW/ha bei ca. 3,5 WE/Gebäude und 2 EW/WE. Damit liegt der Altstadtbereich über den allgemeinen Richtwerten von 600 - 700 EW/ha für Innenstadtlagen.
- In den Stadtteilen mit Geschößwohnungsbau wie Südstadt oder Distelberg wurden Wohndichten von 185 EW/ha bzw. 125 EW/ha ermittelt. Diese liegen weit unter dem Richtwert, der bei ca. 400 EW/ha im 4geschossigen Wohnungsbau liegt.
- Ebenso finden sich in den Gebieten mit Einzel- oder Doppelhäusern (z. B. Dettmannsdorf, Bauhof, Kuhlweg) mit ca. 60 EW/ha geringere Wohndichten, als der Richtwert mit ca. 80 EW/ha vorgibt.

Nicht zuletzt sind auch in den Wohngebieten zahlreiche nichtstörende Handels- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt, die den Charakter der Stadtteile mitprägen (siehe Tabelle 4).

6.2 Wohnungsbedarf

Als Annahme für den Flächennutzungsplan, Stand 1994, wurden für 1991 16.098 Wohnungen als Fortschreibung der Wohnungszählung 1981 angesetzt. Es zeigt sich hier, daß der tatsächliche Wohnungsbestand wesentlich geringer ist als 1994 angenommen. Daraus sind entsprechende Aufgaben für die Stadt abzuleiten.

Die durchschnittliche Wohnungsbelegung (Personen/Haushalt) liegt in Güstrow nach Aussagen des Statistischen Landesamtes M-V 1996 bei 2,44; im Durchschnitt standen jedem Einwohner 26,4 m² zur Verfügung.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung beträgt nach der Zählung 1995 64,5 m².

Vergleichswerte:

	EW/WE	m ² /WE	m ² /EW
Bundesgebiet	2,32	84,8	37,0
Ostdeutschland + Berlin Ost	2,30	-	29,8
M-V	-	69,6	27,1
Güstrow	2,44	64,5	26,4

Es ergeben sich folgende **Feststellungen**, die mit für die Ermittlungen des Wohnungsbedarfs herangezogen werden müssen:

- die durchschnittliche Wohnungsbelegung liegt für die Stadt deutlich über dem Bundesdurchschnitt,
- die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt weit unter dem Bundesdurchschnitt,
- für die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes werden weiterhin steigende Wohnflächen/Person und eine Reduzierung der Einwohner/Wohnung prognostiziert.

Der Wohnungsbedarf in Güstrow bis 2015 ergibt sich aus:

- dem Nachholebedarf durch die kontinuierliche Angleichung der
Wohnflächen pro Wohneinheit (WF/WE)
Wohnfläche pro Einwohner (WF/EW)
Belegungsdichte (Einwohner/WE) an den **heutigen** Bundesdurchschnitt

Güstrow 1994	Bund 1994	
64,5	84,8	WF/WE
2,44	2,32	EW/WE
26,4	37,0	WF/EW

- und dem Neubedarf durch folgende Annahme zur Bevölkerungsentwicklung (siehe auch 5.4.)

1. Stagnation (1996)	35.700 EW
2. Zuwachs um 5 % kurz- bis mittelfristig (2001)	37.500 EW
3. Zuwachs um 15 % langfristig (2015)	41.000 EW

Aus der Analyse und der Einstufung Güstrows als Mittelzentrum ergeben sich folgende Szenarien:

- 2.1. Als Nachholebedarf ergibt sich ausgehend von der jetzigen Einwohnerzahl von 35.700 EW und 14.848 bewohnten Wohnungen ein Nachholebedarf von ca. 4.300 WE.
Bei einer angenommenen gleichmäßigen Verteilung auf 19 Jahre bis 2015 ergibt sich ein Bedarf von 226 WE/Jahr.
- 2.2. Als Neubedarf bis 2001 ergeben sich durch den Zuwachs der Einwohner um 5 % zusätzlich ca. 780 WE.
- 2.3. Als Neubedarf bis 2015 ergeben sich durch den Zuwachs der Einwohner um 15 % ca. weitere 1.520 WE.

Zusammenfassend stellt sich somit die Bedarfssituation wie folgt dar:

	Nachholebedarf	Neubedarf	Gesamt
2001 (kurzfristig)	1.130 WE	780 WE	1.910 WE
2015 (mittel/langfristig)	3.170 WE	1.520 WE	4.690 WE
gesamt	4.300 WE	2.300 WE	6.600 WE

Fazit: Es gilt, für die Stadt Güstrow einen Wohnungsbedarf von ca. 1.900 WE kurzfristig bis zu 6.600 WE langfristig abzudecken.

Hierbei ist berücksichtigt, daß sich die Wohnungen allmählich dem Standard der westlichen Bundesländer annähern und daß die Stadt Güstrow einen Einwohnerzuwachs aufgrund ihrer Einordnung als Mittelzentrum erfährt.

Auch wenn die EW-Zahlen stagnieren sollten, ergibt sich bei Zugrundelegung der unterschiedlichen Parameter ein reiner Nachholebedarf bis zu 4.300 WE).

Die für den Bund prognostizierte weitere Reduzierung der Belegungsdichte bleibt für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs in Güstrow unberücksichtigt, da nicht zu erwarten ist, daß sie auch in den Neuen Bundesländern bis 2015 erreicht wird.

6.3 Beabsichtigte Wohnungsentwicklung

Die bestehenden Wohnbauflächen befinden sich entsprechend der Gesamtstruktur der Stadt in:

- der Altstadt
- West: - Schweriner Vorstadt, Heideweg, Bärstammweg, Elisabethstraße
- Süd: - Goldberger Viertel, Südstadt, Fischerweg, Werder, Wallensteinstraße
- Nord: - Lange Stege, Dettmannsdorf, Distelberg
- Schwaaner Vorstadt, Rostocker Vorstadt
- Bauhof
- Suckow
- Kluess.

Die Einordnung entspricht den statistischen Erhebungen des Einwohnermeldeamtes.

Die **Altstadt** ist in ihrer mittelalterlichen Struktur erhalten und steht als Ensemble unter Denkmalschutz. Die überwiegende Mehrzahl der Gebäude sind Einzeldenkmale bzw. erhaltenswert. Da die Altstadt gleichzeitig das Zentrum der Gesamtstadt darstellt, besteht ein großer Entwicklungs- und Umnutzungsdruck, so daß die Wohnnutzung gesichert werden muß. So besteht für dieses Gebiet eine rechtskräftige Erhaltungssatzung und eine Sanierungssatzung. Die Ziele der Sanierung wurden in einer Rahmenplanung untersetzt. Trotzdem ist zu vermuten, daß nach Abschluß der Sanierungsarbeiten ein leichter Rückgang der Wohnungszahl gegenüber dem Stand von 1989 zu verzeichnen ist bedingt durch die Umnutzung, aber auch durch den Zustand der Wohnung selbst, der oftmals in Widerspruch zu den Anforderungen an eine Wohnung steht (Abgeschlossenheit, Ausstattung, Belichtung, Freiraum).

Dem gegenüber stehen die Schließung einiger Baulücken, vor allem im Umfeld der Schnoienstraße, Krönchenhagen und Baustraße. Dachausbauten sind aufgrund der denkmalgeschützten Stadtstruktur nur in geringem Umfang möglich.

Die Wohnbauflächen in Richtung **Westen, Süden und Nordosten** haben sich seit Mitte des 19. Jahrhunderts kontinuierlich entwickelt, so daß die Gebiete unterschiedliche Gebäude- und Strukturformen enthalten. Am Rande dieser Gebiete sollen **Neubauten** mit der Einordnung von Abrundungen und Verdichtungen vorgenommen werden, die gleichzeitig als Maßnahmen zur gestalterischen Einbindung zu sehen sind.

Auf die **Schweriner Vorstadt** - insbesondere auf die Randbereiche zur Altstadt und zum Bahnhof sowie in der Schweriner Straße - und auf die Bebauung in der Schwaaner, Rostocker und Neuen Straße besteht ein höherer Umnutzungs- und Entwicklungsdruck durch gewerbliche Einrichtungen. Diese Wohngebiete weisen nach der Altstadt die größten Probleme bezüglich der Wohnqualität auf (Größe, Ausstattung, Bauzustand, Wohnumfeld). Auch hier existieren Rahmenplanungen.

In den großen Neubaugebieten **Südstadt** und **Distelberg** sind vorrangig wohnumfeldverbessernde Maßnahmen und die Ergänzung mit Einrichtungen zur Versorgung dieser Gebiete vorgesehen. Die Rahmenpläne Südstadt und Distelberg beschäftigen sich im Detail mit der Wohnumfeldverbesserung in diesen Stadtteilen.

Um Baurecht zu erhalten, sind zwischenzeitlich für das Stadtgebiet zahlreiche Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne erstellt worden (siehe Tabelle 1 sowie Darstellung Wohnbauflächen).

Neben der Funktion der Neuordnung und Verdichtung bestimmter Bereiche, wie z.B. Hafenstraße, Prahmstraße oder Neue Straße/Nebelgang sind Arrondierungen bestehender Wohngebiete wie z.B. am Hengstkoppelweg, Magdalenenlust oder Bauhof vorgenommen worden. Ein Teil dieser Standorte befindet sich in der Umsetzung bzw. ist bereits bebaut und bewohnt. Auch in den Ortsteilen Suckow, Kluess und Neu Strenz sind Verdichtungen vorgenommen worden bzw. befinden sich Bebauungspläne in der Realisierung. Als neue Bauflächen werden jedoch nur Kluess und Suckow festgeschrieben. Für Neu Strenz und auch den Bereich Pfahlweg bleibt die Bestandsdarstellung bzw. das Bauen entsprechend § 35 BauGB, d.h. die Flächen sind Außenbereiche.

Der Bedarf an Wohnungen kann jedoch nicht nur durch Maßnahmen der Verdichtung und Neuordnung und der Arrondierung abgedeckt werden, in Einzelfällen sind auch Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich notwendig. Das trifft z.B. für die Flächen Hasenwald oder Südstadt zu. Diese Erweiterungen sind gleichzeitig als gestalterische Arrondierungen zu verstehen (Minderung der Höhe der Baukörper, Stadteingangssituation und mit Maßnahmen zur Einbindung der Gebiete in die Landschaft zu verbinden).

Neben den ausgewiesenen Wohnbauflächen stehen auch gemischte Bauflächen für das Wohnen zur Verfügung. Sie werden dort entwickelt, wo bereits enge Verflechtungen zwischen Wohnen und Gewerbe bestehen bzw. in den Übergangszonen zu Wohnbauflächen und zu gewerblichen Bauflächen.

Die Wohnqualität wird entscheidend geprägt durch die unmittelbare Nähe zu den gewerblichen Einrichtungen, durch kurze Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz.

**Wohnbauflächen - Stadt Güstrow, Stand 1998
laufende Planverfahren**

B-Plan Nr.	Gebietsbezeichnung	Stadtteil	Geltungsbereichsgröße (ha)				Planungsstand	Anzahl WE
				davon als Wohnbaufläche ausgewiesen				
				LN	UN			
1	Suckow - Siedenlande *	N	3,5	1,5	-	1,5	§ 33 BauGB	20
2 a	Teilbebauungsplan Hasenwald	W	7,6	7,6	7,6	-	3,1 ha bebaut	* 160
2 b	Teilbebauungsplan Hasenwald/ Schweriner Chaussee	W	35,0	22,0	22,0	-	Aufstellungsbeschuß	350
6	Suckow - Kattenberg*	N	12,5	12,5	7,0	5,5	§ 33 BauGB	80
7	Bauhof	S	33,0	30,3	11,2	11,2	§ 33 BauGB	265
10	Magdalenenluster Weg	S	8,5	6,5	6,5	-	Rechtskraft, bebaut	**
11	Nord 1 - Wohngebiet Hengstkoppelweg	N	15,4	6,5	6,5	-	§ 33 BauGB	120
13	Zentrum 1 (Stahlhof)	A	4,5	4,5 ●		4,5	Aufstellung	140
15	Schwaaner Str./ St. Jürgensweg	NW	7,0	7,0 ●	5,0	2,0	Aufstellungsbeschuß	275
17	Schwaaner Str./ Bredentiner Weg	NW	3,5	3,5 ●	-	3,5	Aufstellungsbeschuß	15
19	Wallensteinstraße/ Schwarzer Weg	S	9,1	9,1	6,0	3,1	Aufstellungsbeschuß	60
22	Distelberg	N	10,8	10,8	-	10,8	§ 33 BauGB	275
23	Kessiner Viertel	N	13,0	13,0 ●	-	13,0	Aufstellungsbeschuß	200
26	Neue Straße/Nebelgang	NW	2,8	2,8 ●	-	2,8	Aufstellungsbeschuß	200
30	westl. Ulrichstraße	W	9,8	9,8	-	9,8	Aufstellungsbeschuß	300
32	Seeblick	S	6,6	2,8	2,8	-	Aufstellungsbeschuß	50
38	Goldberger Str./ Clara Zetkin- Str. (ehemaliges Plattenwerk)	S	1,4	1,4	-	1,4	Aufstellungsbeschuß	100
40	Prahmstraße	N	1,1	1,1	0,5	0,6	Aufstellungsbeschuß	88
42	Rostocker Str./Querstraße	NW	2,2	2,2	-	2,2	Aufstellungsbeschuß	85
43	Seniorenwohnpark, Neue Str. 1/2	NW	0,7	0,7 ●	-	0,7	Aufstellungsbeschuß	22
46	Kuhlenweg	W	1,9	1,9 ●	0,9	1,0	Aufstellungsbeschuß	25
	VE-Plan Nr. 8 Bauhof	S	3,6	3,6	1,8	1,8	Aufstellungsbeschuß	50
	Außenbereichssatzung Pfahlweg	S						20
			256,5	161,1	77,8	75,4		2.900

- * Ortsteil Suckow wird dem Stadtteil Nordstadt zugeordnet
- * - Zahlen sind im WE-Bestand 1996 enthalten
- - als gemischte Baufläche ausgewiesen

UN - Umnutzung bereits bebauter/versiegelter Flächen
LN - landwirtschaftliche Nutzfläche/andere Freiflächen

N - Nordstadt W - Weststadt S - Südstadt NW - Nordwest A - Altstadt

Tabelle 2

Potentiale (Entwicklungsflächen)

Ifd. Nr.	Gebiet	Stadtteil	Gesamtfläche (ha)*			Planungsstand	Anzahl WE
			davon				
			LN	UN			
1	Bärstammweg (Arrondierung)	W	10,6	3,9	6,7	Aufstellungsbeschuß	50
2	Südstadt (Abrundung, Nachverdichtung, Neuentwicklung)	S	13,6	6,2	7,4	teilweise existieren Rahmenpläne aus denen verbindliche Bauleitpläne zu entwickeln sind bzw. die Vorhaben sind nach § 34 BauGB einzuordnen	730
3	Schweriner Vorstadt (Aktivierung)	W	35,0 *	-	35,0		200
4	Schweriner Vorstadt (Nachverdichtung)						200
5	Lange Stege/Prahmstraße	N	22,0 *	-	22,0		62
6	Altstadt, inkl. laufender B-Pläne (Aktivierung, Baulücken)	A	30,0 *	-	30,0		450 134
7	Klueß* (Nachverdichtung)	S	23,0 *	-	23,0		50
8	Glockenberg (Arrondierung)	W	2,1	0,8	1,3		30
9	Am Werder/Lindengarten (Arrondierung)	S	0,8	0,5	0,3		20
10	Schwaaner Vorstadt (Nachverdichtung)	NW	4,7 *	-	4,7		250
11	Plauer Chaussee (ehemaliges Arbeitsamt)	S	2,4	-	2,4		80
12	Fischerweg	S	6,4	2,4	4,0		90
13	Nord/West (nördlich der Bahn) (Nachverdichtung/Umnutzung)	NW	5,8	-	5,8		355
			156,4	13,8	142,6		

* Ortsteil Klueß wird dem Stadtteil Südstadt zugeordnet

* Fläche entspricht der Gesamtfläche des Stadtgebietes, z.Zt. keine Differenzierung möglich

* Flächenermittlung erfolgte durch Planimetrieren M 1: 10.000 bzw. durch Angaben aus Rahmenplänen oder Bebauungsplänen

UN - Umnutzung bereits bebauter/versiegelter Flächen

LN - landwirtschaftliche Nutzfläche/andere Freiflächen

N - Nordstadt W - Weststadt S - Südstadt NW - Nordwest A - Altstadt

Die Entwicklungsflächen der Stadt beschränken sich eindeutig auf Nachverdichtungen, Umnutzungen und Arrondierungsflächen. Diese sind der Tabelle 2 und der Anlage zu entnehmen.

Gemäß der Sachstandsberichte der Stadtverwaltung Güstrow sind mit laufenden Planverfahren (B-Pläne für Wohnen sowie anteiliges Wohnen in Mischgebieten und VE-Pläne für Wohnen)

kurz- bis mittelfristig **2.885 WE** unterlegt
sowie langfristig **2.701 WE** vorgesehen.

Mit der Gesamtzahl von ca. **5.586 WE** kann die Stadt Güstrow ihren prognostizierten Bedarf bis ca. 2015 abdecken. Enthalten ist hierin ebenfalls die Aktivierung der leerstehenden Wohnungen im Rahmen der als Potential ausgewiesenen Flächen.

Weitere Flächenausweisungen des bis darüber hinaus prognostizierten Bedarfs sind nicht vorgenommen worden, da diese nur zu Lasten von Kleingärten oder landwirtschaftlichen Flächen erfolgen können. Es ist beabsichtigt, die prognostizierte Einwohnerentwicklung mit der tatsächlichen laufend zu überprüfen, um dann ggf. mit der notwendigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes reagieren zu können.

Flächeninanspruchnahme²

Mit Stand 1997 sind insgesamt 506,1 ha als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Diese gliedern sich auf die einzelnen Stadtteile sowie nach Bestandflächen, laufende Planverfahren und Potentialflächen wie folgt:

Stadtteil	Gesamtfläche (ha)	davon Bestand	davon lfd. Planverfahren - Anlage 1 -	davon Potentiale - Anlage 2 -
Nordstadt	131,3	63,9	45,4	22,0
Nordwest	26,7	-	16,2	10,5
Weststadt	134,0	39,9	46,4	47,7
Südstadt	184,1	88,6	49,3	46,2
Altstadt	30,0	-	-	30,0
gesamt	506,1	192,4	157,3	156,4

Den beigefügten Tabellen 1 und 2 ist die Aufgliederung auf die einzelnen Gebiete zu entnehmen.

Danach sind von den 153,2 ha mit **Bebauungsplänen** unteretzten Wohnbauflächen 7,8 ha auf extensiven Flächen ausgewiesen; teilweise auch schon realisiert. Die Flächeninanspruchnahme ist somit zu ca. 50 % landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünland bzw. andere Freiflächen und zu ca. 50 % bereits bebaute, versiegelte Flächen.

Die Inanspruchnahme von **langfristigen Flächen-Potentialen** beträgt 156,4 ha, die nur 13,8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünland oder andere Freiflächen beinhalten (9 %). Zu 91 % sind die ausgewiesenen Gebiete Abrundungs- oder Nachverdichtungsbereiche bestehender Wohngebiete.

² Die Ermittlung der Flächen erfolgte auf der Kartengrundlage M 1 : 10.000 durch Planimetrieren.

In der Flächenbilanz treten diese im Bestand nicht gesondert auf, um zu unterstreichen, daß in diesen Gebieten die Faktoren Neuordnung, Verdichtung, Arrondierung von besonderer Bedeutung sind.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GÜSTROW Stand 1997

- Wohnbauflächen -

①



Nr. Laufende Planverfahren
Gebiet / B-Plan ⑥

- 1 Suckow - Siedenlande
- 2a Teilbebauungsplan
Hasenwald/südlicher Teil
- 2b Teilbebauungsplan
Hasenwald/Schweriner Chaussee
- 6 Suckow - Kattenberg
- 7 Bauhof
- 11 Nord 1 - Wohngebiet
Hengstkoppelweg
- 15 Schwaaner Str./St. Jürgensweg
- 17 Schwaaner Str./Bredentiner Weg
- 19 Wallensteinstraße/Schwarzer Weg
- 22 Distelberg
- 23 Kessiner Viertel
- 26 Neue Straße/Nebulgang
- 30 westl. Ulrichstraße
- 32 Seeblick
- 38 Goldberger Str./Clara Zetkin
(ehemaliges Plattenwerk)
- 40 Prahmstraße
- 42 Rostocker Str./Querstraße
- 43 Seniorenwohnpark
- 46 Kuhlenweg
VE - Plan Nr. 8 Bauhof
- A Außenbereichssatzung Pfahliweg

Potentiale (Entwicklungsflächen)
lfd. Nr. Gebiet ②

- 1 Bärstammweg
- 2 Südstadt
- 3 Schweriner Vorstadt
- 4 Schweriner Vorstadt
- 5 Lange Stege/Prahmstraße
- 6 Altstadt inkl. laufender B-Pläne
- 7 Klueß
- 8 Glockenberg
- 9 Am Werder/Lindengarten
- 10 Schwaaner Vorstadt
- 11 Plauer Chaussee
- 12 Fischerweg
- 13 Nord/West (nördlich der Bahn)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 GÜSTROW Stand 1997
 - Wohnbauflächen -

①

7 Gemischte Bauflächen

In Mischgebietsflächen ist die Unterbringung von Wohnen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorgesehen. Dabei sind beide Nutzungsarten gleichwertig und gleichrangig vorhanden. Diese Flächen bieten damit den Vorteil einer Nutzungsvielfalt, was besonders für die Unterbringung von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen wichtig ist.

Zu den gemischten Bauflächen gehören nach BauNVO Dorfgebiete, Mischgebiete und Kerngebiete. Die Zulässigkeiten von Anlagen und Nutzungen sind in den entsprechenden Paragraphen festgeschrieben. Die detaillierte Festschreibung (auch der Ausschluß von Nutzungen) erfolgt mittels Bebauungsplan.

7.1 Bestand

Im Pkt. 8 - Gewerbe - ist in der Tabelle 4 der Bestand an Unternehmen des Dienstleistungsgewerbes enthalten, die bereits in diesen Gebieten existieren und überwiegend auch erhalten bleiben sollen.

Als gemischte Bauflächen sind nachfolgende Standorte ausgewiesen. Hier finden bereits Mischnutzungen statt. Neben dem Wohnen sind folgende Branchen anzutreffen:

Bereich Nordwest/Schwaaner Vorstadt/Rostocker Vorstadt

- Bahntrasse/Neue Straße
- Schwaaner Straße/Strenzer Weg
- Schwaaner Straße/Bredentiner Straße
- Rostocker Straße/Rostocker Chaussee
- Neukruger Straße/Kessiner Viertel

Hier sind u.a. derzeit folgende Gewerbe angesiedelt:

- Holzbe- und Verarbeitung, Baugewerbe, Einzelhandel, Landwirtschaft-Lager, Großhandel, Elektro - mit ca. 1.665 Arbeitsplätzen.

Weststadt

- Speicherstraße
- Ulrichstraße
- Schweriner Straße

In diesem Bereich sind u.a. folgende Gewerbe vorhanden:

- Baubetriebe, Einzelhandel, Gärtnerei, Dienstleistung - mit 910 Arbeitsplätzen.

Altstadt/Stahlhof

- Eisenbahnstraße/Lindenstraße
- Hauptgeschäftsbereiche

Hier befinden sich folgende Gewerbe: Handel, Dienstleistung, Banken, Kreditinstitute,

- Feinmechanik, Versicherungen, Elektrotechnik, Bekleidungsgewerbe - mit 3.376 Arbeitsplätzen.

Südstadt

- Goldberger Straße
- Platz der Freundschaft
- Bauhof (Stadteingang)

In diesem Stadteil sind z.Zt. folgende Gewerbe anzutreffen:

- Stahl- und Leichtmetallbau, Einzelhandel, Gastgewerbe, Dienstleistungen, kommerzielle Freizeitanlagen - mit 420 Arbeitsplätzen.

Die Stadt Güstrow besitzt auf Grund ihrer Standortqualitäten generell eine hohe Eignung zur Entwicklung des Dienstleistungssektors.

Neben der hohen Verkehrsgunst der landschaftlich reizvollen Umgebung und der historischen Besonderheiten sind insbesondere die sogenannten "weichen" Standortfaktoren, wie

- Wasser- und Luftqualität
- umweltfreundliches Verkehrsangebot
- umweltfreundliche Ver- und Entsorgung
- attraktives Stadtgrün
- ansprechendes Freizeitangebot

sowie der Bekanntheitsgrad der Stadt Güstrow als positiv herauszustellen.

7.2. Beabsichtigte Entwicklung

Als gemischte Bauflächen wurden einerseits Bereiche ausgewiesen, die traditionell bis heute aus einer Mischung aus Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben geprägt sind, wie z.B. die Geschäftsbereiche der Altstadt, Teile der Schweriner, Schwaaner- und Rostocker Vorstadt, andererseits wurde diese Ausweisung für die Bereiche gewählt, die sich heute als Brach- und untergenutzte Flächen darstellen, wie z.B. Flächen im Bereich Nordwest und Südstadt. Für die letzteren gilt es, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine weitere Flächendifferenzierung vorzunehmen.

Der Dienstleistungsbereich ist sehr vielgestaltig und kann entsprechend seines Profils in allen Bauflächen vertreten sein.

Für viele Dienstleistungsbranchen sind vor allem die Innenstadtlagen von hoher Bedeutung.

Bereich Nordwest/Schwaaner Vorstadt/Rostocker Vorstadt

Das Gebiet ist charakteristisch für ein typisches altes, zum Teil brachliegendes Gewerbegebiet mit vereinzelter Wohnnutzung. Es wird durch die Immission der Bahn beeinträchtigt, ist aber stadtnah und gut erreichbar, mit landschaftlichen Bezügen und Qualitäten. Das Konzept für diesen Stadteil sieht Nutzungsmischung mit Grün- und Freiflächen vor. Es eignen sich die Bereiche unmittelbar an der Bahn zur Aufnahme von Dienstleistungsbetrieben.

Teilweise sind kleine Gewerbebetriebe integriert, die erhalten bleiben können, teilweise müssen aufgrund der Immissionen durch die Bahn Nutzungen festgelegt werden, die das Wohnen im angrenzenden Bereich schützen. Das genau abzugrenzen bleibt jedoch dem verbindlichen Bauleitplan vorbehalten. Die Stadt verfügt über eine Immissionsminderungskarte (siehe Punkt Immissionen), die dafür herangezogen werden muß.

Das Gebiet Strenzer Weg umfaßt das ehemalige Bahnbetriebswerk und Gaswerk. Es ist der Übergangsbereich von der Bahntrasse/ Bahnhof zum Wohngebiet bzw. zum Gewerbegebiet. Zu berücksichtigen sind die Lärmimmissionen durch die Bahn. Günstige Standortbedingungen bestehen durch die Verkehrslage, den Anschluß an Wohn- wie auch Gewerbegebieten und einer Entfernung zum Stadtzentrum von ca. 1 km.

Die Bereiche Rostocker Straße und Neukruger Straße sind traditionell geprägte Gebiete, in denen Wohnen und Kleingewerbe mit Dienstleistungsunternehmen nebeneinander existieren.

Weststadt

In diesem Stadtteil befinden sich die gemischten Bauflächen ebenfalls in Nachbarschaft der Bahn bzw. von gewerblichen Bauflächen.

Der Standort Speicherstraße zeichnet sich durch eine günstige Verkehrslage, insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie durch eine kurze Verbindung zum Stadtzentrum und zur Nebel aus. Durch die anschließende Ausweisung von Messe- und Freizeitfunktionen ist mit starkem Publikumsverkehr zu rechnen.

Im Bereich Ullrichstraße/Bützower Straße stellen die Flächen Pufferzonen dar, die mit dem verbindlichen Bauleitplan festzuschreiben sind.

Altstadt/Stahlhof

Im Altstadtkomplex sind in den einzelnen Bereichen verschiedene Nutzungskategorien. Für die Hauptgeschäftsstraße mit dem Pferdemarkt, der Mühlenstraße, der Gleviner Straße, der Domstraße, der Hageböcker Straße und Am Markt sind Geschäftsnutzungen in den Erdgeschossen und 1. Obergeschossen sowie die Wohnnutzung in den Obergeschossen typisch. Diese sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

Das sogenannte Stahlhofgelände ist ein direkt an den Altstadtbereich angrenzendes Gebiet, das als ehemaliger Gewerbestandort (ursprünglich Schwerindustrie) wichtige altstadtergänzende Funktionen übernehmen soll.

Der Standort ist durch seine Lage zwischen Bahnhof/ZOB und Altstadt präferiert für großflächige, zentrumsbezogene, publikumswirksame Funktionen wie Handels-, Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen und Wohnen, einschließlich Bereitstellung von Parkplätzen für die Altstadt. Die Entwicklung des Stahlhofes zu einem Stadtteil mit zentrumsergänzenden Funktionen wird als Entwicklungsmaßnahme vom Land gefördert.

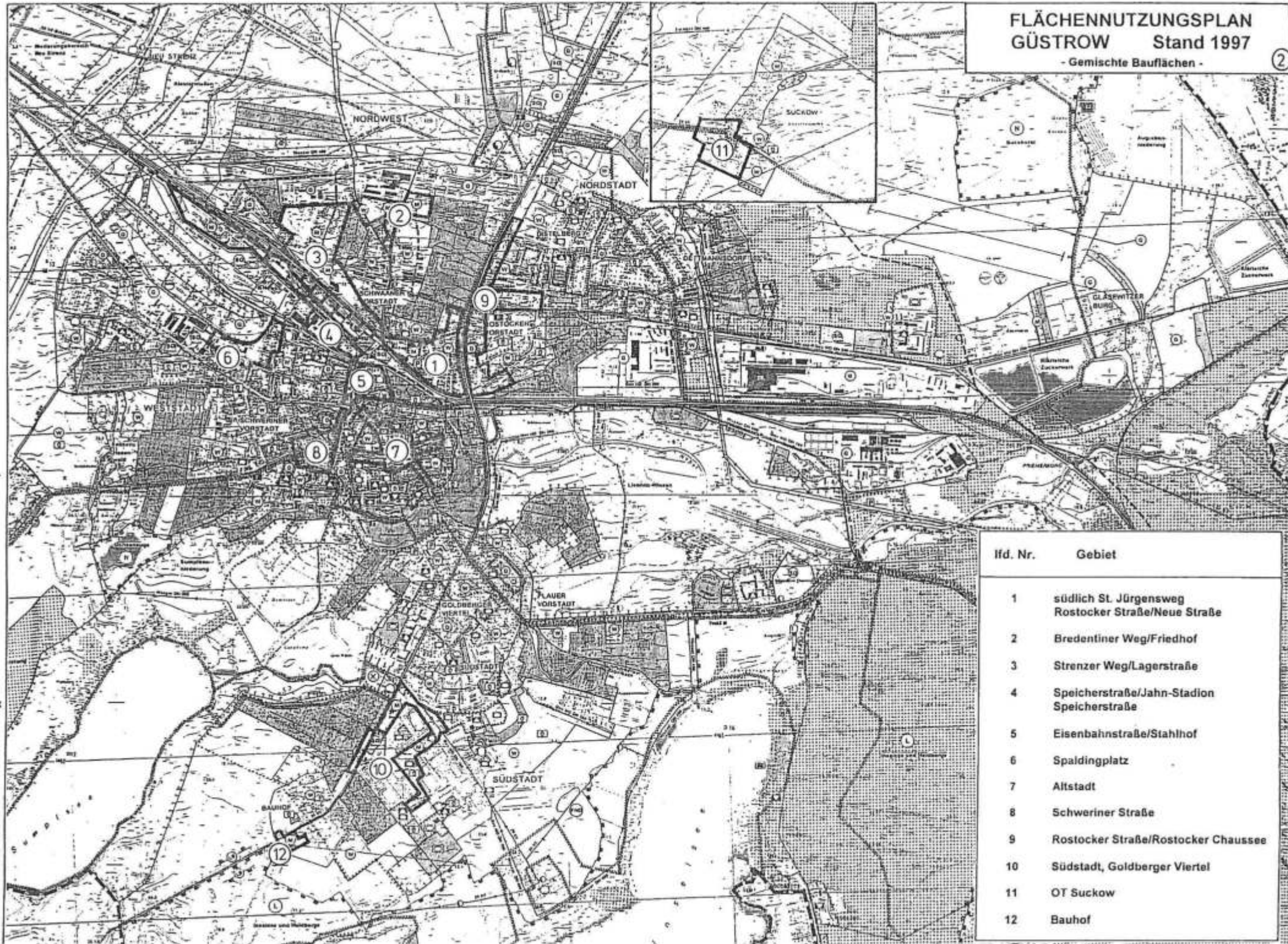
Südstadt

Die Flächen im südlichen Neubaugebiet sind vorrangig für die Ergänzung des Stadtteils mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen, dabei kann die vertikale Staffelung eine Form der Durchmischung sein (Obergeschosse Wohnen).

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GÜSTROW Stand 1997

- Gemischte Bauflächen -

2



lfd. Nr.	Gebiet
1	südlich St. Jürgensweg Rostocker Straße/Neue Straße
2	Bredentiner Weg/Friedhof
3	Strenzer Weg/Lagerstraße
4	Speicherstraße/Jahn-Stadion Speicherstraße
5	Eisenbahnstraße/Stahlhof
6	Spaldingplatz
7	Altstadt
8	Schweriner Straße
9	Rostocker Straße/Rostocker Chaussee
10	Südstadt, Goldberger Viertel
11	OT Suckow
12	Bauhof

8 Gewerbliche Bauflächen

8.1 Bestand

Die ersten bedeutenden Produktionsstätten des 19. Jahrhunderts in Güstrow befanden sich nördlich der Altstadt (sog. Stahlhof 1. Maschinenfabrik) und entlang der Hafen- und Speicherstraße (Zuckerfabrik) und förderten die Entwicklung der Reichsbahn und der Schifffahrt auf der Nebel. Damit waren die wichtigsten Grundlagen für die Standortwahl von Gewerbe- und Industriebetrieben geschaffen. Daneben trugen vor allem die Zufahrtsstraßen vom Norden (Rostock) und Osten (Neubrandenburg) entlang der Bahntrasse zur Standortwahl bei.

Der Bereich Stahlhof mit dem Stahlwerk- und Maschinenfabrikkomplex war für die Stadt Güstrow als Industriestandort bis 1945 von größter Bedeutung. Das Gelände blieb im 2. Weltkrieg unzerstört, die gesamten Werkeinrichtungen wurden jedoch demontiert und in die SU transportiert.

Das Betriebsgelände wurde Volkseigentum und die Gebäude wurden von verschiedenen Betrieben (Kleiderwerke, Fleischverarbeitung, Spirituosenfabrik) umgenutzt oder durch Neubauten ersetzt.

Nach 1945 bestimmten in Güstrow fast ausschließlich landwirtschaftliche Produkte verarbeitender Betriebe das Profil der Industrie, wie Zuckerfabrik, Schlachtbetrieb, Fleischverarbeitung oder LMB (Landwirtschaftsmaschinenbau) Rövertannen und das ACZ (Agrochemisches Zentrum).

Es bildeten sich großflächige Gewerbe- und Industriegebiete an bedeutenden Verkehrsstraßen oder der Bahn heraus, oftmals aber auch in Gemengelagen, neben Wohnstandorten.

Die sehr einseitige Orientierung der Wirtschaft hatte nach der Wende zur Folge, daß viele Firmen aufgrund des Konkurrenzdruckes bzw. Wegfallen der Absatzmärkte im Osten in Liquidation gingen.

Aber auch andere größere Betriebe der Textil- (Kleiderwerke) oder Bauindustrie (Bauunion) schafften den Übergang in die freie Wirtschaft nicht bzw. bauten Arbeitskräfte ab. Eine völlige Umorientierung und Neuprofilierung war notwendig, um in der Stadt wieder Arbeitsplätze zu schaffen.

8.2 Analyse

Die Ausgangsdaten für die Analyse lieferte eine Untersuchung von 750 Betrieben im Stadtgebiet von Güstrow, die durch das Büro AC Rostock 1996/97 erarbeitet wurde. Erfasst wurden damit ca. 16.000 Beschäftigte in der Stadt, wovon ca. 10.000 aus Güstrow sind und 6.000 Pendler.

Entsprechend der beigefügten Tabelle 3 (Gewerbliche Bauflächen) und der Übersicht befinden sich die gewerblichen Bauflächen der Stadt fast ausschließlich im Nordwesten, Norden oder Osten.

Das Profil der Unternehmen reicht von den Branchen Baugewerbe, Dienstleistungsgewerbe, Landwirtschaft, Elektrizitätsversorgung, Straßen- und Schienenfahrzeugbau, Mineralölverarbeitung, Gärtnerei, Groß- und Einzelhandel, ...

Die Untersuchung erstreckt sich ausschließlich auf private gewerbliche Unternehmen. Es wurden alle Betriebe erfaßt, die neu angesiedelt, verlagert bzw. am Standort geblieben sind. Diesen Angaben zugeordnet wurden außerdem die Eigentumsverhältnisse für die Flächen, die Verfügbarkeit der Flächen sowie die Aussagen zu Anzahl und Arbeitskräften der Betriebe. Die letztere Aussage ist aufgrund der Zuarbeit durch die Unternehmen leider unvollständig.

Von den 16 ausgewiesenen Standorten sind die Flächen 5, 8 und 13 mit Betrieben überregionaler Bedeutung - Nordkorn, Schloßquell, Zuckerfabrik - belegt.

Die Analyse der Betriebe hat außerdem ergeben, daß im Bereich der verarbeitenden Betriebe ca. 4.400 Arbeitskräfte beschäftigt sind. Sie kommen fast zu ca. 60 % aus der Stadt und zu 40 % aus dem Umland.

Der Ø Besatz pro Arbeitskraft und ha liegt bei ca. 36 AK/ha.

Entsprechend der beigefügten Tabelle 4 sind außerdem in **gemischten Bauflächen** ca. 410 Betriebe mit 6.400 Arbeitskräften vorhanden. Weiterhin gibt es auch ca. 210 Unternehmen mit ca. 5.200 Arbeitskräften, die in **Wohnbauflächen** untergebracht sind. Hierbei handelt es sich überwiegend um Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, die das Wohnen nicht stören.

Fazit:

Die Unternehmen in den gemischten und Wohnbauflächen mit überwiegend Handels- und Dienstleistungsgewerbe binden ca. 70 % der Arbeitskräfte in Güstrow. Sie stellen damit neben den flächenintensiven Unternehmen in den gewerblichen Bauflächen einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar.

8.3 Planung

Im Flächennutzungsplan erfolgt nur die Darstellung als gewerbliche Baufläche, eine Differenzierung in eingeschränktes Gewerbe, in Industrie- bzw. Gewerbegebiet wird nicht vorgenommen. Einschränkungen können sich insbesondere ergeben durch Nachbarschaft einander störender Nutzungen, Anforderungen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas und des Denkmalschutzes.

Ein Richtwert zur Bemessung von gewerblichen Bauflächen wie „m² Bruttobauland/EW“ nach dem RROP Westmecklenburg hat sich als unzuverlässig erwiesen, da der Bedarf durch sehr vielgestaltige Bedingungen determiniert wird, z.B.:

- durch die Zentralität und Verkehrsgunst des Ortes
- durch den Einzugsbereich
- durch Arbeitskräftepotential im Einzugsgebiet
- durch die landwirtschaftliche Produktion im Umland,
- durch die vorhandene hohe Anzahl an Arbeitskräften in den nicht ausschließlich gewerblichen Bauflächen.

Die Stadt ist gegenwärtig, angesichts der hohen Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern, bestrebt, den bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben Entwicklungschancen im Stadtgebiet zu geben (gegebenenfalls durch Verlagerung) und gleichzeitig eine gewisse Bodenvorratspolitik zu betreiben, die eine Neuansiedlung ermöglicht.

Aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse war es nach der Wende unbedingt notwendig, städtische Flächen, auf denen schnell erschlossen und gebaut werden konnte, zur Verfügung zu stellen. Ziel war, kurzfristig neue Betriebe anzusiedeln oder alte zu verlagern, um

Arbeitsplätze zu schaffen und zu erhalten. Hierfür standen nur Flächen im Außenbereich zur Verfügung. Mittel- und langfristig sollen alte Standorte bzw. Brachflächen revitalisiert werden. Allerdings fordern auf diesen Flächen zusätzliche Maßnahmen wie Altlastensanierung oder Bodenneuordnung erheblich mehr Zeit, so daß zur Bereitstellung für die kurzfristige Erschließung weitere gewerbliche Flächen notwendig werden, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden. Der Grundsatz bleibt sparsamer Umgang mit Grund und Boden, um eine ökologisch orientierte Innenentwicklung zu betreiben.

Tabelle 3

Flächennutzungsplan Güstrow Gewerbliche Bauflächen, Stand 1998

Ifd. Nr.	Gebiet	Gesamtfläche (ha)*				Eigentum	Verfügbarkeit	Anzahl vorhandener Betriebe				Arbeitskräfte (AK)			AK/ha ²	Bemerkungen
		davon Potential	davon best. Flächennutzung					gesamt	davon neu	davon verlagert	davon alt	gesamt	aus Güstrow	aus Umland		
			LN	UN												
1	Industriegelände	24,0	5,7	-	5,7	privat/Stadt/ Treuhand	mittelfristig	21	7	1	13	960	539	421	40	Flächen stehen erst nach Altlastensanierung und Bodenordnung zur Verfügung
2	nördlich der Bahn/ Ausbesserungswerk	8,0	4,0	-	4,0	Bahn	langfristig bis 10 Jahre									Verhandlung mit der Deutschen Bahn AG
3	nördlich der Bahn/ Nordwest	23,5	15,0	-	15,0	privat/Stadt/ Treuhand	langfristig bis 10 Jahre									Erstellung von Altlastengutachten;
5	Nordkorn	13,0	-	-	-	privat		1	-	-	1					Betrieb mit überörtlicher Bedeutung
6	nördlich Friedhof	9,0	-	-	-		ausgelastet									
7	westlich Rostocker Chaussee	8,5	6,2	3,1	3,1	privat	sofort/kurzfristig	9	4	3	2	176	98	78	20	Gewerbefläche der B-Pläne Nr. 34 und 35
8	Schloßquell	8,0	-	-	-	privat		2	1	1	-	51				Betrieb mit überörtlicher Bedeutung
9	Ziegeleiwiesen	13,0	-	-	-		ausgelastet									
10	Rövertannen	36,5	-	-	-	privat	ausgelastet	29	26	3	-	1.054	591	463	40	
11	östliche Erweiterung Rövertannen	10,5	-	-	-		ausgelastet	3				528	296	232	50	
12	Verbindungs- chaussee	4,5	4,5	-	4,5	Stadt	langfristig > 10 Jahre									Erstellung von Altlastengutachten; B-Pläne notwendig
13	Zuckerfabrik	37,0	-	-	-	privat		1	-	-	1	110	62	48	16	Betrieb mit überörtlicher Bedeutung
14	östlich Zuckerfabrik	7,0	-	-	-	privat	ausgelastet					170	95	75	24	
15	Glasewitzer Burg	44,0	2,0	2,0	-	privat/Stadt	sofort	34	24	9	1	704	396	305	20	unzusammenhängende kleine Flächen größtenteils privat (B-Plan Nr. 4)
		246,5	37,4	5,1	32,3			125				4.328				

- Ermittlung erfolgte durch Planimetrieren der Flächen im M 1 : 10.000.

Tabelle 4

Gewerbebetriebe in Wohnbauflächen, Stand 1997

Gebiet	Anzahl Betriebe	Arbeitskräfte		
		gesamt	aus Güstrow	aus Umland
Distelberg	13	277	155	122
Brunnenplatz	19	476	267	209
Ulmenstraße	19	868	487	381
Heideweg/Parumer Weg	12	345	194	151
Werderviertel/ Plauer Vorstadt	14	117	65	52
südl. Plauer Chaussee	13	554	311	243
Südstadt	37	744	417	327
Bauhof	6	31	17	14
Dettmannsdorf/ Glasewitzer Ch.	15	375	210	165
Lange Stege	10	488	274	214
OT Neu Strenz		23	13	10
OT Kluess	9			
OT Suckow	7			
gesamt:	174	4.298	2.411	1.888

Gewerbebetriebe in gemischten Bauflächen, Stand 1997

Gebiet	Fläche (ha)*	Anzahl Betriebe	Arbeitskräfte		
			gesamt	aus Güstrow	aus Umland
südl. St. Jürgens- weg	} 5,0	12	279	157	122
Rostocker Str./ Neue Straße		18	264	148	116
Bredentiner Weg/ Friedhof	5,5	15	686	385	301
Strenzer Weg/ Lagerstraße	14,0	9	176	99	77
Speicherstraße/ Jahn-Stadion	} 15,0	4	160	90	70
Speicherstraße		26	362	203	159
Kessiner Viertel	5,5	14	539	302	237
süd. Schweriner Straße	3,5	28	387	217	170
Rosengarten/ Stahlhof	4,5	10	116	65	51
Spaldingplatz	3,0	39	725	407	318
Altstadt	9,0	257	3.260	1.829	1.431
Südstadt, Gold- berger Viertel	10,0	12	420	236	184
OT Suckow	9,0	7	-	-	-
gesamt:	84,0	451	7.374	4.138	3.236

* Ermittlung erfolgte durch Planimetrieren der Flächen im M 1 : 10.000

Mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen beiderseits der **Glasewitzer Burg** wurde die Stadt in Richtung Osten ausgedehnt. Am Rande des Gebietes liegt das Niederungs- und Feuchtgebiet des Augrabens, das als Grundwasserneubildungsbereich eingestuft ist. Es wird von Bebauung freigehalten (Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Die Gewerbeflächen hier sind im wesentlichen vermarktet. Das vorhandene Potential von 2,0 ha verteilt sich auf kleinere unzusammenhängende Restflächen.

Die gewerblichen Bauflächen im **Bereich Nordwest** sollen über die Rostocker Chaussee (Umspannwerk/Nordkorn) verkehrstechnisch erschlossen werden. Mit einem neu konzipierten Straßennetz wird die Erschließung der einzelnen Teilflächen erfolgen. Der Rahmenplan Nordwest legt hierfür die planerischen Grundlagen fest. Erhalten bleiben sollen dabei größtenteils auch die Kleingartenflächen als Grünzonen.

Die in der Tabelle 3 aufgeführten Flächen 2, 3 und 4 sind als langfristige Standorte festgelegt. Teilweise handelt es sich um Revitalisierungsflächen, wo das Problem der Altlastensanierung und Bodenordnung geklärt werden muß bzw. sind die Flächen durch viele elektrische Freileitungen mit Nutzungsbeschränkungen behaftet: allerdings ist es dafür ein landschaftlich unempfindlicher Bereich.

Die **im Westen** liegenden traditionellen Gewerbeflächen im Bereich Industriegelände verfügen über einen Bahnanschluß. Die straßenmäßige Verkehrsanbindung ist nicht sehr günstig, würde sich aber durch die Umgehungsstraße wesentlich verbessern. Die Gewerbe müssen in ihren Emissionen auf die angrenzende Wohnbebauung Rücksicht nehmen; dieses ist in den verbindlichen Bauleitplänen zu regeln. Teilweise bilden Sonderbauflächen (Baumarkt) bereits Pufferzonen. Zu beachten sind weiterhin die Grünbereiche zur Nebel (100-m-Schutzstreifen).

Flächenbilanz³ (ohne überregional bedeutsame Unternehmen)

1. Gesamtfläche: 204,0 ha

2. davon Potentialfläche: 51,7 ha

Unter Potentiale sind dabei 32,3 ha umgenutzte und verdichtete Bauflächen sowie 19,4 ha extensive Flächen aufgeführt.

Von diesen möglichen Flächen für die weitere Gewerbeansiedlung stehen:

sofort zur Verfügung: 8,2 ha

mittelfristig zur Verfügung: 5,7 ha

langfristig zur Verfügung (bis 10 Jahre): 19,0 ha

langfristig zur Verfügung (über 10 Jahre): 4,5 ha

Gesamtsumme: 37,4 ha.

Die sofort zur Verfügung stehenden Flächen befinden sich größtenteils in privater Trägerschaft und sind zudem noch kleine Flächen, die der Stadt nicht die Möglichkeit bieten, auf Nachfrage zügig reagieren zu können. Es wird deshalb notwendig sein, die Erweiterungen des Gebietes Glasewitzer Burg sowie der Fläche westlich Rostocker Chaussee/südlich Wolfskrögen zügig vorzubereiten. Diese Flächen gehören der Stadt bzw. TLG/BVS und können an vorhandene Erschließungssysteme (Straßen, technische Infrastruktur) angebunden werden.

³ Die Ermittlung der Flächen erfolgte durch Planimetrieren im M 1 : 10.000 bzw. durch Angabe aus den B-Plänen.

Fazit:

Auf der ca. 37 ha großen Entwicklungsfläche für Gewerbe könnten ca. 1.350 Arbeitsplätze für den reinen gewerblichen Bereich angeboten werden, unter Annahme, daß die Zahl der Arbeitsplätze der der Arbeitskräfte gleichgesetzt wird (Hochrechnung auf Basis 36 Arbeitskräfte/ha).

Bezogen auf die insgesamt für die Stadt ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen (189,5 ha ohne überregional bedeutsame Unternehmen) beträgt die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, Grünflächen u.ä. ca. 2,5 %. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Umnutzungen bereits bebauter Flächen.

Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Umnutzungen bereits bebauter Flächen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung verzichtet die Stadt auf weitere Außenentwicklung.

Dagegen sollen bevorzugt Arbeitsplätze in den Mischgebieten und Wohngebieten angeboten werden, die bereits heute diese Tendenz aufweisen (vgl. S. 47 5. Abs.).

Sollte sich eine über den im Flächennutzungsplan fixierten Rahmen hinaus gehende gewerbliche Entwicklung ergeben, wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben.

8.4 Fremdenverkehr/Tourismus

Aufgrund der besonderen städtebaulichen und naturräumlichen Qualitäten der Stadt Güstrow stellt der Fremdenverkehr und Tourismusbereich einen entscheidenden Faktor für die zukünftige Entwicklung dar. Gleichzeitig ist er in Anbetracht der Arbeitsmarktsituation in Güstrow ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

Aus dem 1996 von dem DWIF⁴ erstellten Tourismuskonzept ergibt sich folgende Einschätzung:

„Die touristische Entwicklung der Stadt hat bereits Tradition, an die insbesondere seit der Wende durch zahlreiche Aktivitäten vor Ort angeknüpft wurde. Hervorzuheben sind die Bemühungen der Stadt um eine umweltgerechte Tourismusentwicklung. Dazu gehören u.a. die Förderung des Modellprojektes 'umweltgerechte Stadt Güstrow' als Teil einer 'umweltgerechten Region' im Jahr 1993, die Teilnahme der Stadt an dem Bundeswettbewerb 'Umweltfreundlicher Fremdenverkehrsort' 1996, die Auszeichnung des Bürgermeisters Hr. Höpner zum 'Ökomanager' 1996 sowie die Nominierung Güstrows als dezentraler EXPO-Standort Mecklenburg-Vorpommerns.

Diese positive Entwicklung auf der einen Seite darf nicht über die derzeit noch vorhandenen Defizite auf der anderen Seite hinwegtäuschen. Die Hauptprobleme liegen in der Organisation der örtlichen Tourismusarbeit sowie im Ausbau und in der Vermarktung vorhandener Potentiale.“

Derzeitig verfügt die Stadt über 11 Hotels oder Pensionen mit 624 Plätzen. Außerdem sind nochmals ca. 92 private Vermieter mit 331 Betten vorhanden. Die Jugendherberge „Schabernack“ am Insee ist modernisiert worden (40 Betten).

Für Güstrow stellen Tagesbesucher die wichtigste Nachfragegruppe dar. Hierfür existieren jedoch keine genauen Erhebungen.

Nach Hochberechnungen ergeben sich aufgrund der 68.000 amtlich registrierten Übernachtungen (in Einrichtung > 9 Betten) ca. 500.000 Ausflügler pro Jahr. Diese Zahl liegt

⁴ Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V. an der Universität München

noch bedeutend höher, da noch ca. 100.000 Ausflügler aus den Fremdenverkehrsgebieten Mecklenburgische Schweiz und Seenplatte sowie Westmecklenburg dazu gerechnet werden müssen.

Schwerpunkte künftiger Entwicklung sind:

Kultur & Geschichte: Schloß, Theater, Barlach, Stadtbild, Denkmalpflege, Theater, Musik (Festspiele), Ausstellungen sind schon heute fester Bestandteil von Angeboten, allerdings stehen diese bislang eher nebeneinander. Eine gebündelte Vermarktung des vorhandenen Potentials muß hier erstes Ziel sein.

Umwelt, Technik & Natur: Dies ist das Schlüsselthema für den Tourismus, daher ist es von besonderer Bedeutung, entsprechende Angebote für die Allgemeinheit ebenso wie für Special-Interest-Groups zu schaffen. Angebote hierzu müssen erst geschaffen werden, wobei sich eine Fülle von Ansatzpunkten finden. Bausteine sind, wie oben geschildert, vor allem: EXPO, EXWOST, Natur- und Umweltpark, Wasser in Güstrow, Denkmalpflege/Stadtsanierung, Umweltfreundlicher Fremdenverkehrsort.

Events, Shopping & Gastronomie sind Bereiche, die sowohl für die Übernachtungs- als auch für die Tagesgäste und diejenigen, die sich in Güstrow nur kurz (ein/zwei Nächte) oder auf einer Rundreise befinden, von großer Bedeutung sind. Märkte, „Güstrow kocht auf“, Inselfest, verkaufsoffene Sonntage (Bäderregelung), Nachtleben (Klein Paris) und viele weitere Einzelaktionen sind hier zu nennen.

Gerade in diesem Bereich kommt es darauf an, über das ganze Jahr hinweg immer wieder Gründe zu schaffen, deretwegen man nach Güstrow kommen muß. Voraussetzung hierfür ist ein interessanter, abgestimmter Veranstaltungskalender.

Alle drei Bereiche richten sich bei einem attraktiven Angebot und einer professionellen Vermarktung prinzipiell an die Hauptzielgruppen Übernachtungs- und Tagesgäste.

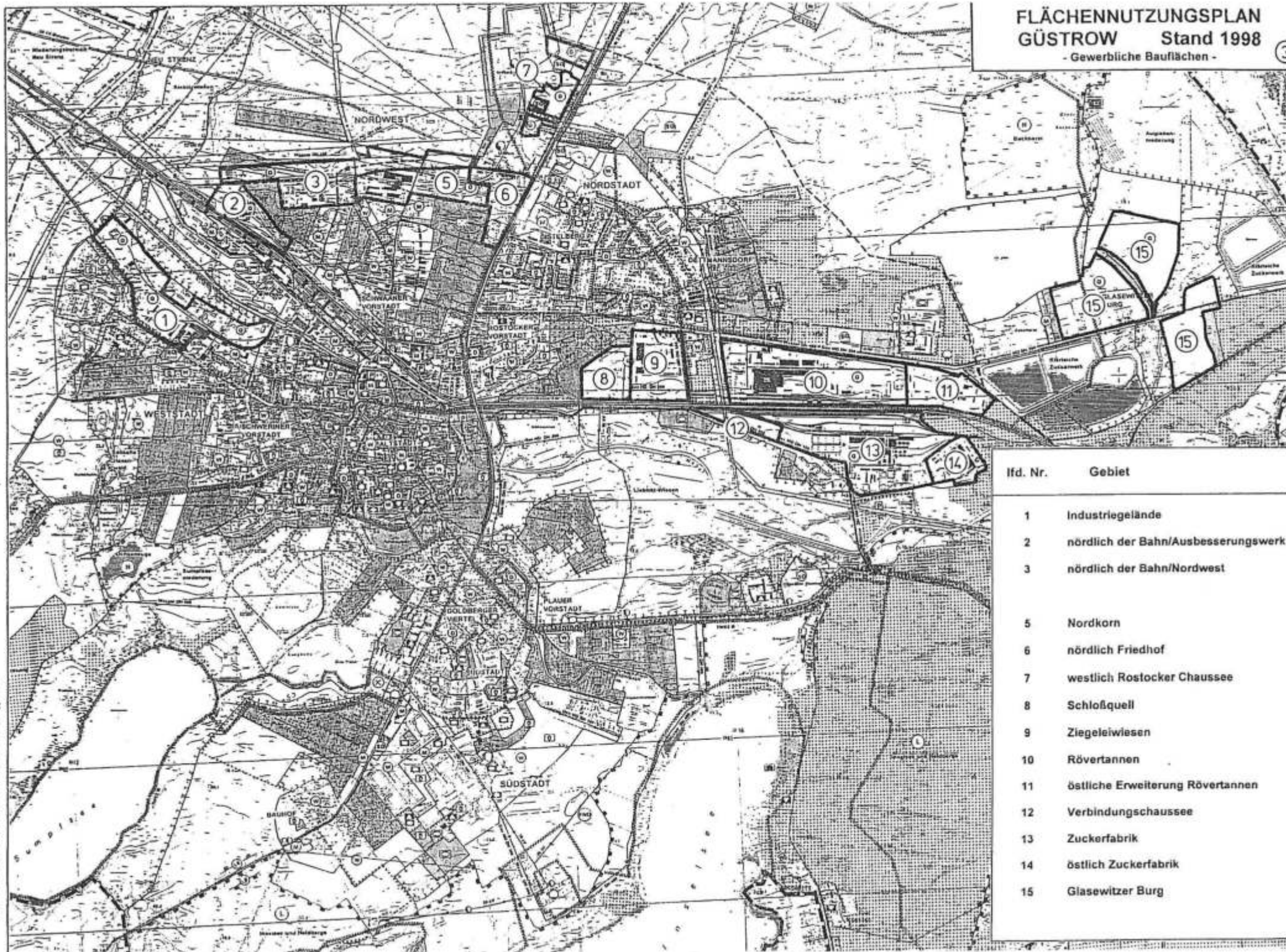
- ⇒ **Güstrow als Destination für Übernachtungsgäste:** Hier muß es um den systematischen Ausbau, die qualitative Verbesserung und die Bündelung der in der Stadt vorhandenen Angebote gehen.
- ⇒ **Güstrow als Standquartier und Etappenziel für Übernachtungsgäste:** Diese Zielgruppen ergeben sich aus der zentralen Lage der Stadt in Mecklenburg-Vorpommern. Güstrow ist heute schon Standort für Tagesfahrten in andere Regionen des Landes bzw. Etappenziel auf Rundreisen durch Mecklenburg-Vorpommern.
- ⇒ **Güstrow als Tagesziel für Urlauberausflügler und Wohnortausflügler:** Güstrow ist insbesondere Zielort für Ausflügler, vornehmlich aus der Mecklenburgischen Schweiz und Mecklenburgischen Seenplatte sowie der Ostseeküste.

Günstig für den Tourismus wirken sich verkehrliche Maßnahmen aus, z.B.

- Verbesserung des Parkraumangebots in der Altstadt
- Ausbau des Rad-Wander-Wegenetzes
- Verkehrsberuhigung in der Altstadt
- schnelle Erreichbarkeit der einzelnen Zielpunkte.

Die Einordnung des geplanten Camping- und Caravanplatzes (siehe 9.) wird ebenfalls zur Belebung des Fremdenverkehrsbereiches beitragen.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GÜSTROW Stand 1998**
- Gewerbliche Bauflächen -



lfd. Nr.	Gebiet
1	Industriegelände
2	nördlich der Bahn/Ausbesserungswerk
3	nördlich der Bahn/Nordwest
5	Nordkorn
6	nördlich Friedhof
7	westlich Rostocker Chaussee
8	Schloßquell
9	Ziegeleiwiesen
10	Rövertannen
11	östliche Erweiterung Rövertannen
12	Verbindungschaussee
13	Zuckerfabrik
14	östlich Zuckerfabrik
15	Glasewitzer Burg

9 Sonderbauflächen

Als Sonderbauflächen sind Flächen mit spezifischer Zweckbestimmung dargestellt, die sich nicht in die Gebietscharakteristik der vorher genannten Bauflächen einordnen lassen:

1. **Sonderbauflächen, die der Erholung dienen - Güstrower Thermen**
Den Bedürfnissen der Einwohner und der Entwicklung zu einem Mittelzentrum Rechnung tragend, ist der Bau eines Schwimmbades als kommunales Freizeitbad auf einer Fläche von ca. 5,5 ha an der Plauer Chaussee vorgesehen. Das Bad ist für ca. 450 Besucher täglich ausgelegt und hat auch eine für den Schulsport geeignete 25 m-Bahn; die Investoren und Betreiber sind die Stadtwerke Güstrow. Das Verfahren ist bereits abgeschlossen.
2. **Sonderbauflächen, die der Erholung dienen - Camping- und Caravanplatz**
Der Platz wird südlich der Plauer Chaussee, angrenzend an die Kleingartenanlage, ausgewiesen. Die Fläche beträgt ca. 3,5 ha und liegt in günstiger Entfernung zum Inlensee und zu den Güstrower Thermen, außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Der Standort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung sowie über den direkten Anschluß an die Radfernroute und das Wanderwegenetz der Stadt. Zu beachten ist die 400 DN Trinkwasserleitung.
Das gegenüberliegende Speedwaystadion stellt mit weniger als 18 Großveranstaltungen pro Jahr eine Anlage nach der 18. BImSch-Verordnung, mit sogenannten „seltenen Ereignissen“ dar. Die dort auftretenden Lärmimmissionen werden als zumutbar eingestuft, so daß das Stadion keine Nutzungseinschränkung für angrenzende Nutzungen darstellt.
3. **Sonderbauflächen, die der Erholung dienen - Erholung und Sport**
Die südlich der Schweriner Vorstadt befindliche Fläche von ca. 2 ha ist als Entwicklungsfläche für Erholung und Sport u. a. für den Reitsportverein und als Sportstätte vorgesehen. Hierfür faßte die Stadtvertretung am 12. 06. 1997 den Satzungsbeschluß.
4. **Sonstige Sondergebiete - Messe und Freizeit**
Um den Ruf Güstrows als „Kongreßstadt“ wieder zu beleben, wird in Anlehnung an die Sport- und Kongreßhalle (Harbig Halle) und das Jahn-Stadion die Entwicklung eines Messe-, Ausstellungs- und Freizeitgeländes an der Speicherstraße vorgesehen.
Der Standort entspricht der Tradition, ist verkehrsmäßig gut angebunden und hat eine kurze Verbindung zur Altstadt. Entlang der Speicherstraße können ergänzende Funktionen wie Dienstleistungsgewerbe im kommerziellen Freizeitbereich und Freizeiteinrichtungen eingeordnet werden. Gleichzeitig soll eine multifunktionale Nutzung des Sondergebietes angestrebt werden, die vorrangig im Freizeitbereich zu sehen ist.
5. **Sonstige Sondergebiete - Kreiskrankenhaus**
Der Neubau befindet sich in der Nordstadt mit verkehrlicher Anbindung von der Rostocker Chaussee aus. Der Komplex wird ca. 600 Betten für die stationäre medizinische Betreuung für den Landkreis und die Umgebung erhalten. Außerdem sind Reha-Abteilung und Psychiatrie sowie Geriatrie untergebracht. Für den Standort Güstrow bildet das Objekt einen Wirtschaftsfaktor mit laufend gesicherten Arbeitsplätzen. Die Gesamtfläche beträgt 13,3 ha. 1998 soll der 1. Teilbereich in Betrieb gehen.

6. Sonstige Sondergebiete - **Autohaus Stöhr**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Autohaus Stöhr“ wurde am 11.03.1993 als Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung im Stadtanzeiger im Oktober 1993 rechtskräftig. Das Bauvorhaben wurde 1994 realisiert.

7. Sonstige Sondergebiete - **Einkaufszentren**

Die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Güstrow wird zum einen durch die Lage zum Oberzentrum Rostock und zur Landeshauptstadt Schwerin beeinflusst, die speziell für den höherwertigen und langfristigen Bedarfsbereich das potentielle Marktgebiet des Güstrower Einzelhandels begrenzen und überlagern. Aber auch das Messe- und Ausstellungszentrum in Mühlengiez mit unterschiedlichen Branchen und Preisniveau schöpft die Kaufkraft ab.

Für ein Umland mit ca. 118.000 Einwohnern besteht für Güstrow ein Marktgebiet.

Aufgegliedert:

• Stadt Güstrow	36.700 EW
• ehemaliger Landkreis Güstrow	32.000 EW
• ehemalige Landkreise Teterow, Bützow, Sternberg, Waren, Lübz (Randbereiche)	49.000 EW

118.000 EW

Diese Analysewerte sind den am 07.11.1996 durch die Stadtvertretung Güstrow verabschiedeten Beschluß zur Einzelhandelskonzeption entnommen. Basis dafür war ein Einzelhandelsentwicklungsgutachten der Firma GMA⁵ von März 1992, der durch aktuelle Erfassungen der Stadtverwaltung konkretisiert und fortgeschrieben wurde.

Es ergibt sich danach ein Bedarf an Gesamtverkaufsfläche von 75.500 m² für den mittel- bis langfristigen Entwicklungszeitraum.

Dieser wird folgenden Standortkategorien zugeordnet:

• Innenstadt, Innenstadtrandlagen (inkl. Stahlhof)	28.750 m ² Verkaufsfläche
• Stadtteilzentren (städtebaulich integrierte Lagen Südstadt, Nordstadt, Weststadt)	31.900 m ² Verkaufsfläche
• PKW-orientierte dezentrale Standortlagen	14.850 m ² Verkaufsfläche
gesamt	75.500 m²

In Orientierung an den von der GMA empfohlenen Verkaufsflächenrichtwerten von 54.600 m² Verkaufsfläche (kurzfristig) und 70.600 m² (mittel- bis längerfristig), zeigt sich, daß durch den realen Bestand von 60.123 m² der kurzfristige Richtwert inzwischen erreicht ist. Aufgrund der genehmigten und/oder bereits in Bau befindlichen Vorhaben von 9.359 m² Verkaufsfläche wird der mittel- bis langfristige Richtwert mit 69.481 m² Verkaufsfläche annähernd erreicht.

Durch die vorgesehenen Ergänzungen von insgesamt 6.000 m² Verkaufsfläche („Stahlhof“) wird eine Gesamtverkaufsfläche von 75.500 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Um die mit der Einzelhandelskonzeption verfolgten Zielsetzungen

- Stärkung des Einzelhandels im Zentrum,
- Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilzentren,
- Minimierung der Verkaufsflächen in dezentralen Lage bei gleichzeitigem Ausschluß innenstadtrelevanter Branchen

⁵ GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg

in ihrer Umsetzungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit sicherzustellen ist es erforderlich, die Einzelhandelsentwicklungen an allen Standorten außerhalb der Innenstadt dahingehend zu beschränken, daß die vorgesehenen Einrichtungen

- lediglich der Nahversorgung ihres Einzugsbereiches dienen
- innenstadtrelevante Produkte ausgeschlossen sind und
- die an dem jeweiligen Standort vorgesehenen Einrichtungen in der Addition maximal 699 m² Verkaufsfläche anbieten, wobei die einzelne Einrichtung 400 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Von diesen Beschränkungen ausgenommen ist die Innenstadt, die bevorzugt weitere Einzelhandelseinrichtungen aufnehmen soll und die Südstadt, bei der noch gemessen an den Einwohnerrelationen Entwicklungsspielraum besteht sowie die gesamte Möbelbranche. Diese Orientierung findet ihren Niederschlag im Flächennutzungsplan in der Ausweisung von Flächen für stadtteilbezogene Einkaufszentren:

1. an der Goldberger Straße in der Südstadt
2. an der Rostocker Chaussee in der Nordstadt
3. am Heideweg beidseitig
4. an der Glasewitzer Chaussee im Osten sowie
5. an der Rostocker Chaussee im Norden der Stadt.

Durch die Anlagerung der ersten 3 Standorte an große Wohngebiete gewährleisten sie vorrangig die Versorgung der jeweiligen Stadtteile.

Der Standort 4 sowie der Standort am Gewerbegebiet Heideweg sind vorrangig für solche Branchen wie Baumarkt und Gartencenter ausgewiesen.

Die Standorte 4 und 5 sind PKW-orientiert. Hier wurde der Ausschluß innenstadtrelevanter Branchen in den Bebauungsplänen vorgenommen.

Diese Branchen sind ausschließlich dem Altstadtkern und dem "Stahlhof" vorbehalten, die jedoch aufgrund der Verschiedenartigkeit der Nutzungen nicht als Sondergebiete, sondern als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind.

10 Flächen für den Gemeinbedarf

10.1 Öffentliche Verwaltung

Vor dem Hintergrund der traditionellen zentralen Funktion der Stadt Güstrow, der mit der Ausweisung als Mittelzentrum Rechnung getragen wird, wird in Zukunft die Verwaltungsfunktion eine hohe Bedeutung besitzen.

Mit der Ansiedlung der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege ist generell eine positive Ausgangssituation hinsichtlich der weiteren Entwicklung dieses Bereiches für die Stadt Güstrow vorhanden. Neben den typischen kommunalen und landkreisbezogenen Verwaltungseinrichtungen sind als Entwicklungspotential insbesondere Landesämter sowie Verbände und Institutionen mit überörtlicher Bedeutung zumindest als Außenstellen von Bedeutung.

Die Entwicklung und Standortnachfrage ist von diversen Faktoren abhängig und damit nur mit großer Unsicherheit im Flächennutzungsplan nachzuvollziehen.

Großverwaltungen können nicht in der kleinräumigen Altstadt angesiedelt werden (Folgeflächenbedarf und Verkehrsaufkommen, kleinteilige Nutzungsstruktur und Gestaltung), so daß hierfür der Stahlhof und die gemischten Bauflächen Neue Straße, Speicherstraße für diese Nutzung vorgesehen sind.

Für großflächige öffentliche Verwaltungseinrichtungen besitzen die durch öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbaren Innenstadterweiterungslagen die höchste Standortgunst. Dazu zählen in Güstrow die Speicherstraße, das Areal zwischen Neue und Rostocker Straße, aber auch die Speicher am St.Jürgensweg oder Flächen entlang der Liebnitzstraße/ Lange Stege.

Diese Lagen sollen den neuansiedelnden Verwaltungseinrichtungen Entwicklungspotentiale bieten. Sie sind als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Für publikumsorientierte Einrichtungen (z.B. Stadtverwaltung, Landratsamt) werden Standorte innerhalb der historischen Altstadt ausgewiesen.

Zu den großen Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung in Güstrow, die im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht wurden, zählen:

<u>Verwaltung</u>	<u>Standort</u>	
• Stadtverwaltung*	Altstadt	- Baustraße (technisches Rathaus) - Markt (Rathaus) - Domstraße (Bauverwaltung, Stadtentwicklung)
• Kreisverwaltung*	Altstadt	- Am Wall, Klosterhof
• Landesämter		
- Amt für Landwirtschaft	} gemischte	
- Amt Güstrow-Land		} Baufäche
- Landesamt für Umwelt und Natur	}	
- Finanzamt		
- Arbeitsamt	Stahlhof	
- Gericht*	Stahlhof	
	Altstadt	- Franz-Parr-Platz
• Polizeidirektion ⁶	Nordwest	- Schwaaner Str.

Die Stadtverwaltung hat mit der Konzentration ihrer Ämter im technischen Rathaus in der Baustraße günstige Bedingungen für die Bürger geschaffen. Hier befinden sich die wichtigsten Einrichtungen in neu ausgebauten Räumlichkeiten. Das Rathaus dient überwiegend Repräsentationszwecken. In der Domstraße ist die Bauverwaltung und das Stadtentwicklungsamt untergebracht.

Die Kreisverwaltung wird mit dem sanierten Komplex Am Wall, zu welchem auch ein Parkhaus gehören wird, ebenfalls gute Bedingungen für eine bürgernahe Verwaltung erhalten.

Die Standortlage des Arbeitsamtes im Bereich der Südstadt ist speziell hinsichtlich der Erreichbarkeit für die nichtmotorisierte Landkreisbevölkerung kritisch zu beurteilen. Das trifft auch für den derzeitigen Standort des Finanzamtes im Gewerbegebiet Glasewitzer Chaussee zu, das zudem keinem Anschluß an das ÖPNV-Netz hat. Standortlagen im Cityrandbereich und durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen wie im Bereich um den Bahnhof sind für derartige Nutzung prädestiniert. Hier bieten sich die gemischten Bauflächen im Bereich Stahlhof an.

Die Polizeidirektion an der Schwaaner Straße hat keinen Erweiterungsbedarf über ihre bestehenden Flächen hinaus.

10.2 Einrichtungen der Bildung und Kinderbetreuung

Allgemeinbildende Schulen

Die erste Umstrukturierung auf das dreigliedrige Schulsystem entsprechend dem Schulreformgesetz ist in Güstrow abgeschlossen:

⁶ mit bereits fixiertem Standort übrige: mit möglichem Standort

Die **Grundschule** ist die gemeinsame Grundstufe des Schulwesens und umfaßt die Klassen 1 - 4. Neben den in der Tabelle aufgeführten Schulen existiert im Waldweg (Nordstadt) eine Freie Schule.

Die **Hauptschule** ist eine Regelschulart, die sich an die Grundschule als weiterführende allgemeinbildende Schule anschließt. Sie umfaßt die Klassen 5 - 9. Ein zehntes freiwilliges Bildungsjahr kann angeschlossen werden.

Die Klassenstufen 5 und 6 bilden die Orientierungsstufe.

Selbständige Hauptschulen werden in der Stadt Güstrow nicht ausgewiesen.

Die **Realschule** ist eine Regelschulart und umfaßt die Orientierungsstufe 5 und 6 und die Klassen 7 - 10. Die Realschule kann mit einer Hauptschule organisatorisch verbunden werden.

Das **Gymnasium** umfaßt die Orientierungsstufe sowie die Klassen 7 - 12 bzw. 13, führt zur allgemeinen Hochschulreife (Abitur) und vermittelt daneben zusätzliche Voraussetzungen für eine Berufsausbildung außerhalb der Hochschule.

Die Schulen der Stadt Güstrow befinden sich in den verschiedensten Stadtteilen (siehe Tabelle). Nur für die 9 Grundschulen sind Einzugsbereiche aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten (keine Querungen von Hauptstraße, günstige Fußwegverbindungen) festgelegt. Die weiteren 7 Realschulen und 4 Hauptschulen werden von Schülern aus Güstrow besucht, ohne daß hier Einzugsbereiche existieren.

Im Stadtgebiet gibt es außerdem noch 3 Gymnasien, die sich in Rechtsträgerschaft des Landkreises befinden.

Bestand allgemeinbildender Schulen (nach Schulentwicklungsplan 7/96)

I Ist : 1996/97

P Planung : 2001/02

Stadtteil	Schulen der Stadt Güstrow	Anzahl Schüler im Ø	Klassen	Baualter	Sporthalle	Sportplatz
Stadtmitte	1. Grundschule "G.F. Kersting" Domplatz 14	I : 150 P: 150	8 8	1527, Erweiterung um 1900	Mitnutzung J.-Brinckman-Gymnasium	Gleviner Platz, 5400 m ²
	1. Verbundene Haupt- und Realschule mit Grundschule „J.W.v. Goethe“ Heiligengeisthof 4	I : 313 P: 269	17 15	1887/ 1969	175 m ²	
Nordstadt	2. Grundschule "Fritz Reuter" Wendenstr. 14	I : 396 + 8 P: 200	19 13	1938/ 1965	224 m ²	
	3. Verbundene Haupt- und Realschule mit Grundschule „Th. Müntzer“ Wendenstr. 13	I : 680m P: 548	32 24	1980	Neubau 1996	ab 1998 Beginn Neubau Sprung- Laufanlage Kleinsportfeld
Oststadt	4. Realschule mit Grundschule Bistede 5	I : 482 P: 269	22 15	1963	648 m ²	vorhanden
Südstadt	5. Verbundene Haupt- und Realschule mit Grundschule W.Seelenbinder Straße 1	I : 436 P: 284	24 17	1979	970 m ² , gemeinsame Nutzung	gemeinsame Nutzung
	6. Realschule, mit Grundschule W.Seelenbinder Straße 2	I : 465 P: 257	25 14	1979		neue Gestaltung Beginn 1996
Weststadt	2. Realschule mit Grundschule „R. Wossidlo“ Hafenstr. 13	I : 558 P: 296	26 17	1928	231 m ² ; Mitnutzung R.-Harbig-Sporthalle	Kleinsportanlage an der Schule (350 m ²), Mitnutzung "Jahnstadion"
	7. Verbundene Haupt- und Realschule mit Grundschule Hamburger Str. 17	I : 473 P: 321	24 18	1983	648 m ² , Mitnutzung durch Berufsschule	5200 m ²

Noch in den nächsten 2 - 3 Jahren werden die geburtenstarken Jahrgänge der 80er Jahre eingeschult. Danach ist ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen. Auf welches Niveau dieser Prozeß sich einpegeln wird, ist z.Zt. schwer vorauszusagen, da die Geburtenquote unter der der westlichen Länder liegt.

Über die Stadt verteilt sieht dieser Prozeß sehr differenziert aus.

Einer relativ konstanten Entwicklung in der Altstadt, Ost- und Weststadt steht ein stärkerer Rückgang an Schülern in der Südstadt und eine Schülerzunahme in der Nordstadt gegenüber. Dies ist eine Entwicklung, die sich ausgehend von diesem Jahr dann über einen Zeitraum von 10 - 12 Jahren durch alle Schuljahrgänge und Schulen zieht.

So sieht der Schulentwicklungsplan der Stadt beginnend mit dem Schuljahr 1997/98 bzw. 1998/99 in der 1. und 3. Realschule schon keine 1. Grundschulklassen mehr vor. Diese Tendenz wird sich dann in den Folgejahren fortsetzen, so daß ab 2001 nur noch 7 Grundschulen existieren werden. Die Schulstandorte insgesamt sollen jedoch erhalten bleiben. Auch wenn langfristig an eine Zusammenlegung der 5. und 6. Realschule gedacht wird, soll die Einrichtung dann für andere Bildungs- und Kinderbetreuungszwecke genutzt werden.

Freiwerdende Räume werden dazu dienen, die in den letzten Jahren durch den Kinderanstieg umfunktionierten Fachräume zurückzugewinnen und provisorisch geschaffene Unterrichtsräume, z.B. in Flurbereichen, zurückzubauen.

Kinderhort

Die Ganztagsbetreuung der Kinder der Grundschule wird durch Horte gewährleistet.

Die Betreuung erfolgt in der Regel nicht in eigenen Gebäuden, sondern in Kindertagesstätten oder in Schulgebäuden, wobei der Schwerpunkt sich zu den Kindertagesstätten hin verlagern wird; der Bedarf wird gedeckt. Die Anteile der Schüler, die die Hortbetreuung nutzten, betragen:

1994 - 48,3 %
 1995 - 54,3 %
 1996 - 57,9 %

Reine Horteinrichtungen	Plätze	Träger
1. Hort Mitte	144	Stadt
2. Hort Mitte	102	Stadt
3. Südstadthort	65	Stadt
4. Südstadthort	60	Stadt
5. Hamburger Straße, Weststadthort	42	Stadt
6. Nordstadthort	255	Stadt

Die Zahlen der weiteren Hortbetreuungseinrichtungen sind dem Komplex Kindertagesstätten zu entnehmen.

Im Stadtgebiet von Güstrow sind drei Gymnasien für Schüler aus den Einzugsbereichen

- Stadt Güstrow
- Amt Güstrow-Land
- Amt Krakow am See
- Amt Steintanz-Warnowtal (teilweise)
- Amt Lalendorf

vorhanden.

Alle Einrichtungen sind als allgemeiner Zweig mit Schulklassen ab 5. Schuljahr bis 12. Schuljahr (perspektivisch 13. Schuljahr) ausgestaltet. Die angegebenen perspektivischen Schülerzahlen berücksichtigen den Geburtenrückgang der nächsten Jahre. Die Gymnasien sollen langfristig an den Standorten erhalten bleiben mit entsprechend verbesserten Bedingungen für den Lehrbetrieb.

1. Brinckman-Gymnasium, Domplatz und Goetheplatz

Beide Gebäude (Goetheplatz - Baujahr 1869; Domplatz 1903) befinden sich unmittelbar im Zentrum und prägen mit den unter Denkmalschutz stehenden Bauten das Stadtbild. Sie werden z.T. bereits saniert bzw. werden laufend Sanierungsmaßnahmen (Schwamm) vorgenommen.

Der Schulbetrieb erfolgt z.Zt. dreizügig mit ca. 600 Schülern. In der Perspektive (ca. 2005) soll zweizügig unterrichtet werden.

Für den Sportunterricht stehen zwei Turnhallen mit insgesamt 944 m² zur Verfügung. Als Sportplatz existiert eine Behelfssportfläche, die nicht ausreichend ist.

Aufgrund der Besonderheit der Lage der Schule am Rand des historischen Stadtkerns gibt es wenige Möglichkeiten eine normgerechte Fläche zu erhalten, ohne in Konflikt mit Denkmalpflege und Naturschutz zu kommen. Eine direkt zugeordnete Sportanlage wird nicht ausgewiesen. Um den Schulsport dennoch abzusichern, wurde eine Fläche SO 'Erholung und Sport' in unmittelbarer Nähe ausgewiesen.

2. Gymnasium am Distelberg

Baujahr des Gebäudes 1990 mit Turnhalle 450 m² und Kleinsportfläche (60 m-Bahn, Kugelstoß und Sprunganlage)

Die Schule ist z.Zt. für dreizügigen Schulbetrieb mit ca. 600 Schülern ausgerichtet. In der Perspektive ab 2002 ist sie schrittweise in zweizügig mit max. 400 Schülern umzuwandeln.

3. Barlach-Gymnasium Südstadt

Das Gebäude ist 1971 erbaut worden und z.Zt. stark sanierungsbedürftig. Die Räumlichkeiten sind für ein Gymnasium ungeeignet.

Zum Komplex gehört eine sanierte Turnhalle mit 500 m² und eine Kleinsportanlage.

Die Schule ist z.Zt. dreizügig mit ca. 600 Schülern und soll ebenfalls (ca. 2005) auf zweizügig verändert werden (max. 400 Schüler).

Sonderschulen

In Güstrow gibt es 4 Sonderschulen für schulpflichtige Kinder mit körperlichen und geistigen Behinderungen bzw. Lernschwächen.

Die Kinder kommen aus den Bereichen, die bereits unter Punkt Gymnasium aufgeführt sind.

	Standort	Schüler	Turnraum	Sportplatz
1	Allgemeine Förderschule Comenius-Schule, Neue Straße Baujahr: 1897	ca. 200	Neukrugerstr. 13 180 m ²	St. Jürgensweg
2	Allgemeine Förderschule Pestalozzi-Schule, Tolstoi-Weg Sanierung 1995 abgeschlossen	ca. 200	gemeinsame Nutzung mit Barlach- Gymnasium	gemeinsame Nutzung mit Gymnasium
3	Schule zur individuellen Lebens- bewältigung „Anne Frank“ A.-Bebel-Straße, Baujahr: 1980 (ehem. Kindertagesstätte - muß umgebaut werden)	ca. 70	Gymnastikraum	gemeinsame Nutzung mit Real- schule
4	Schule für Gehörlose Plauer Chaussee Baujahr: 1952	ca. 1.300	200 m ²	am Standort 2.900 m ²

Der Einzugsbereich der Schule für Gehörlose umfaßt das Land Mecklenburg-Vorpommern. Gegenwärtig kann der Gymnasialabschluß hier nicht erworben werden - nur in Hamburg oder Werder (Brandenburg).

Der Versorgungsgrad wird für Güstrow als ausreichend eingeschätzt. Die Schule wird in Trägerschaft des Landes übergehen.

Musikschule

Die Musikschule befindet sich in der Speicherstraße 5. Träger ist der Landkreis Güstrow. Es werden ca. 750 Schüler unterrichtet. Eine musikalische Früherziehung für ca. 250 Kinder findet in den Kindertagesstätten statt.

Das Schulgebäude ist saniert worden.