

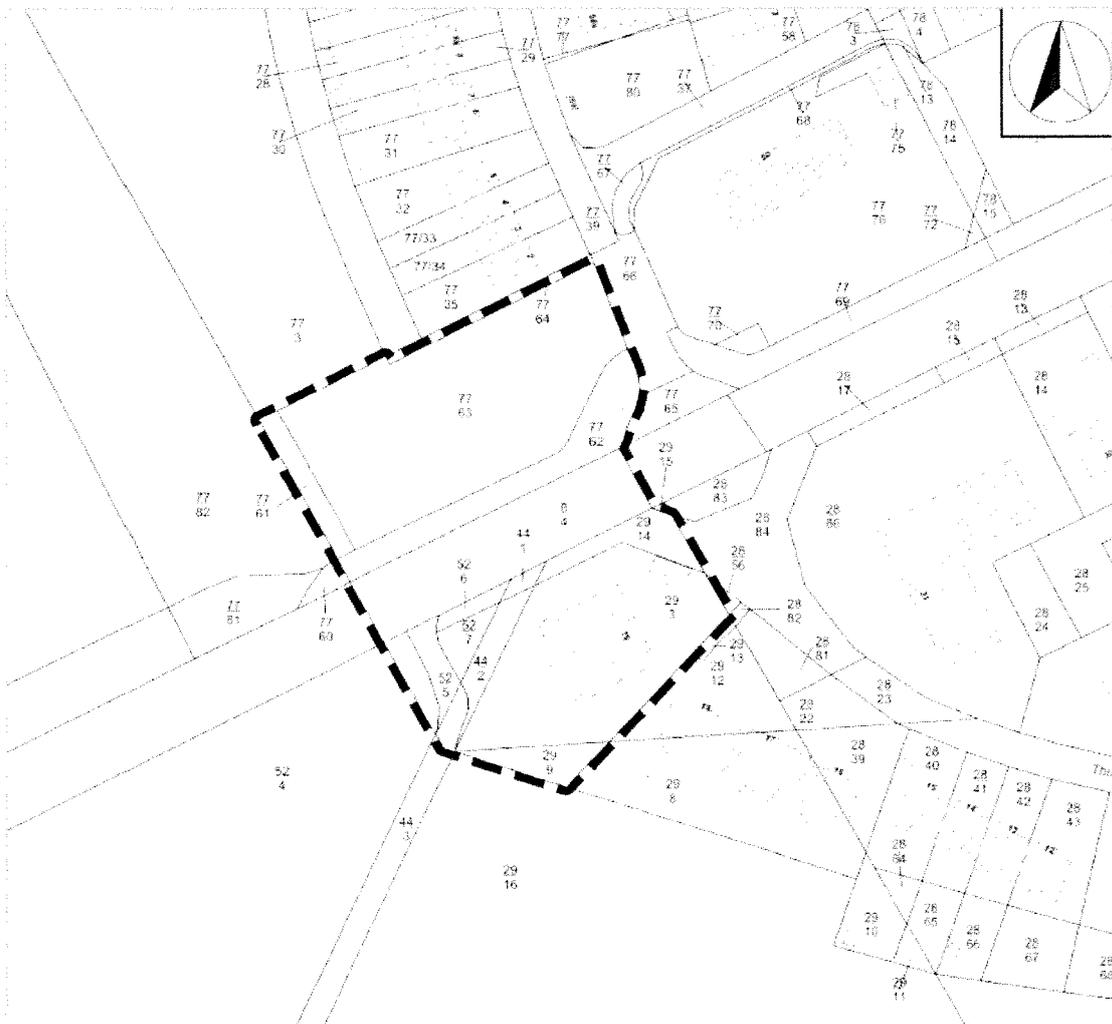
Satzung der Barlachstadt Güstrow

über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/I - Bauhof

§ 9 Abs. 8 BauGB

Begründung - September 2021

Satzung



Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/I - Bauhof
(Kartengrundlage: ALKIS-Daten MV, Stand: 31.10.2020)

Barlachsstadt Güstrow, Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Grundlagen	3
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung	3
3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets	5
Teil B: Städtebauliche Planung	5
1. Bauliche Nutzung.....	5
1.2. Bauweise	5
1.3. Maß der baulichen Nutzung.....	6
2. Baugestaltung	6
2.1. Dächer.....	6
3. Erschließung	6
3.2. Versorgung	6
3.2.3. Strom.....	6
I. Abbildungsverzeichnis	7
II. Ausfertigung	7

Teil A: Grundlagen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2. Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung

Der 1998 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan Nr. 7 Bauhof wurde durch die 1. Änderung/Neufassung des Bebauungsplans Nr. 7/I Bauhof ersetzt, die seit Juni 2005 rechtswirksam ist und die Grundlage für die Entwicklung des Wohngebietes darstellt. Diese ist inzwischen bis auf die Bebauung des Grundstücks Friedrich-Pogge-Weg 1 abgeschlossen. Durch die Lage dieses Grundstücks im städtebaulichen und stadtgestalterisch bedeutenden südlichen Stadteingang aus Richtung Gutow kommend, ist diese Situation sehr unbefriedigend und Stadtbild störend.

Der rechtswirksame Bebauungsplan weist für dieses, nördlich der Goldberger Straße gelegene Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet (WA 12) aus, während für das Grundstück südlich der Goldberger Straße ein Mischgebiet (MI 1) ausgewiesen ist.

Für beide Gebiete wurde die zulässige Geschossigkeit mit III zwingend festgesetzt, um den Stadteingang durch höhere Gebäude zu betonen und zu verhindern, dass hier zu niedrige Gebäude entstehen, die der städtebaulichen Bedeutung nicht gerecht werden.

Das Mischgebiet (Thünenweg 19) wurde bereits 1996 unter Einhaltung der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Gebäude hat vier Geschosse, wobei das vierte Geschoss, das Dachgeschoss gemäß der Definition der Landesbauordnung (LBO) M-V § 2 Abs.6 kein Vollgeschoss ist, so dass die Festsetzung der Geschossigkeit mit III zwingend eingehalten wurde.

Die Baufläche WA 12 (Friedrich-Pogge-Weg 1) befand sich im Eigentum der Barlachstadt Güstrow. Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 7 Bauhof im Jahr 1998 war es der Barlachstadt trotz intensiver Bemühungen innerhalb von mehr als 20 Jahren nicht gelungen, einen Käufer und Vorhabenträger zu finden, der sich dieser Bauaufgabe mit den damit verbundenen hohen stadtgestalterischen Anforderungen annehmen wollte.

Nunmehr wurde das Grundstück am 19.11.2020 von einem Vorhabenträger erworben, der am 02.02.2021 einen Bauantrag gestellt hat. In Anlehnung an die Kubatur, die Höhen und die Gestaltung des bereits am Stadteingang bestehenden Gebäudes Thünenweg 19 wurde ein Entwurf für ein Pendant auf dem gegenüber liegenden Grundstück Friedrich Pogge Weg 1 vorgelegt. Um ein möglichst einheitliches Bild des Stadteingangsbereichs zu erreichen (s. a. Abbildung 1 und 2), hat sich der Vorhabenträger insbesondere an folgende Gestaltungsmerkmale des Thünenwegs 19 gehalten:

- Ausbildung eines Daches ab dem vierten Geschoss,
- Einhaltung der Firsthöhe,
- Umlaufender Dachüberstand von ca. 50 cm,
- auskragende Balkone und
- Anordnung eines Giebels zur Stadteingangsseite.

Da das Gebäude vornehmlich zum Wohnen genutzt werden soll, soll, um den heutigen Anforderungen an ein attraktives Wohnen gerecht zu werden, durch die Ausbildung von weiteren Giebeln die Belichtung und die Nutzbarkeit des Dachgeschosses verbessert werden. Dadurch hat das vierte Geschoss, das Dachgeschoss nun zu mehr als 2/3 seiner Grundfläche eine Raumhöhe von mehr als 2,30 m und ist somit rein rechnerisch ein Vollgeschoss. Das Gebäude ist damit bauordnungsrechtlich viergeschossig und mit der oben dargelegten Ausweisung der Geschossigkeit mit III zwingend nicht zulässig, obwohl es die Kubatur des Gebäudes Thünenweg 19 im Wesentlichen aufnimmt.

Der Entwurf greift insbesondere die Idee des Bebauungsplans, den Stadteingang durch höhere Gebäude zu betonen, konsequent auf und findet unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Gebäudes eine adäquate städtebauliche und stadtgestalterische Lösung, die den besonderen Anforderungen gerecht wird und eine seit Jahrzehnten bestehende störende Baulücke schließt.

Da die geplante Änderung der Geschossigkeit jedoch die Grundzüge der Planung berührt, ist eine Befreiung von den Festsetzungen gemäß 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich, so dass mit der 3. Änderung die Möglichkeit geschaffen werden soll, durch die Festsetzung der Geschosse mit III als Mindestmaß und IV als Höchstmaß sowie der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe das Vorhaben umzusetzen.

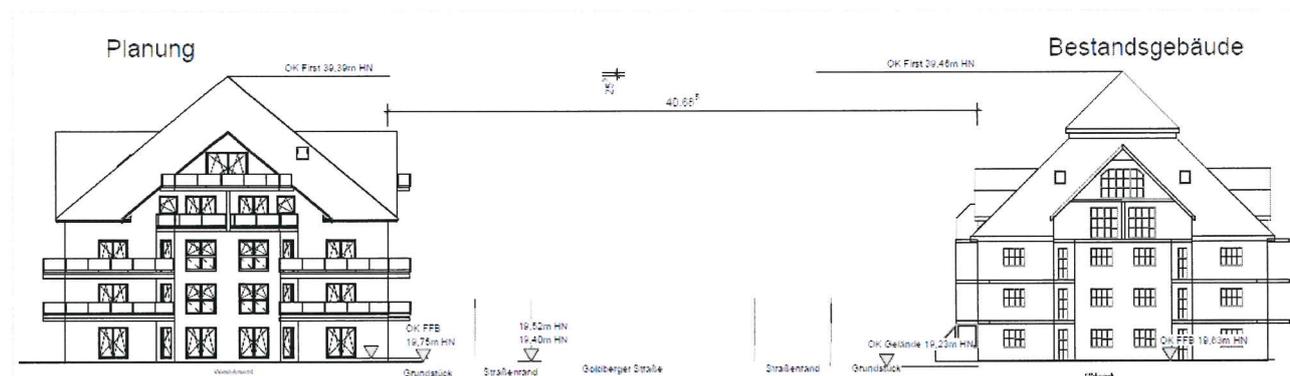


Abbildung 1: Gegenüberstellung der Höhen Bestandsgebäude und Planung



Abbildung 2: Bildliche Darstellung der geplanten Bebauung

Um eine gestalterische Gleichbehandlung der Stadteingangssituation zu gewährleisten, wird das Baufeld MI 1 in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Stadtvertretung hat in Ihrer Sitzung am 17.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/I - Bauhof gefasst.

Da sich die Erhöhung der Geschossigkeit auf das Plangebiet und die Nachbargelände nur unwesentlich auswirkt, die Gebäudehöhe insgesamt beibehalten werden soll und keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden, werden nachfolgend nur die Punkte der Begründung dargelegt bzw. die Änderungen „fett“ gekennzeichnet, die durch das Änderungsverfahren berührt werden. Insbesondere der Umweltbericht wird von der 3. Änderung nicht berührt.

Zur Verfahrensbeschleunigung soll von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden (§ 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB), die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/I Bauhof umfasst den südlichen Stadteingangsbereich mit den Baufeldern WA 12 und MI 1 beidseits der Goldberger Straße mit den Flurstücken 44/1, 44/2, 44/3 tw., 8/4 tw., 52/4 tw., 52/5, 52/6, 52/7, 29/3, 29/9, 29/14, 77/61, 77/62 und 77/63 der Flur 1 Gemarkung Bauhof eine Größe von 6,96 ha (s. a. Abbildung 3).



Abbildung 3: Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 7/I - Bauhof mit rot gestricheltem Geltungsbereich der 3. Änderung

Teil B: Städtebauliche Planung

1. Bauliche Nutzung

1.2. Bauweise

(...)

Die **quadratischen** Baukörperausweisungen (**22 x 22 Meter**) im Südwesten (**Quadratisches Einzelhaus**) **auf den Baufeldern WA 12 und MI 1** dient-en dazu, hier eine stadtbildprägende Ortseingangssituation in Form von Torhäusern zu schaffen. **Dadurch ist der Baukörper eindeutig bestimmt und auf eine zusätzliche Festsetzung mit dem Planzeichen „nur Einzelhäuser zulässig“ wird verzichtet.**

1.3. Maß der baulichen Nutzung

(...)

...Im MI 1 und WA 12 wird **die Geschossigkeit mit III als Mindestmaß und IV als Höchstmaß** festgesetzt, um hier eine entsprechende Architektur im Ortseingangsbereich schaffen zu können. **Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung der maximalen Höhe des Firstes, um eine Angleichung an die Gebäudehöhe des bereits bestehenden Gebäudes zu erreichen. Durch diese Festsetzungen erhält das bestehende Gebäude die Möglichkeit für einen nachträglichen Dachgeschossausbau.**

2. Baugestaltung

2.1. Dächer

(...)

Die Reduzierung der Dachgauben oder Dachflächenfenster auf maximal 2 pro Dachfläche bis zu 1/3 der Dachflächenbreite bei Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern dient der Anpassung an die vorhandene Bebauung, ebenso die Abstimmung der Schleppgauben in der Farbe sowie der Neigung des Daches. **Für die Baufelder MI 1 und WA 12 trifft diese Einschränkung durch den Verzicht auf eine Einzelhausfestsetzung nicht zu. Dadurch soll der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen werden, indem auch großflächigere Gestaltungselemente (z. B. Giebel) zulässig sind.**

3. Erschließung

3.2. Versorgung

3.2.3. Strom

Auch die Energieversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Güstrow. Die Trassen und Ausbaumöglichkeiten sind identisch mit Wasser und Gas. Trafostationen sind ausgewiesen und durch die Stadtwerke bestätigt. **Im Rahmen der 3. Änderung wurde für das Baufeld WA 12 ein Leitungsrecht B zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingetragen.**

I. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gegenüberstellung der Höhen Bestandsgebäude und Planung	4
Abbildung 2: Bildliche Darstellung der geplanten Bebauung	4
Abbildung 3: Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 7/I - Bauhof mit rot gestricheltem Geltungsbereich der 3. Änderung.....	5

II. Ausfertigung

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 08.12.2021

ausgefertigt am: 22.06.2021

Arne Schmidt
Der Bürgermeister



in Kraft getreten mit Ablauf des 1.02.2022