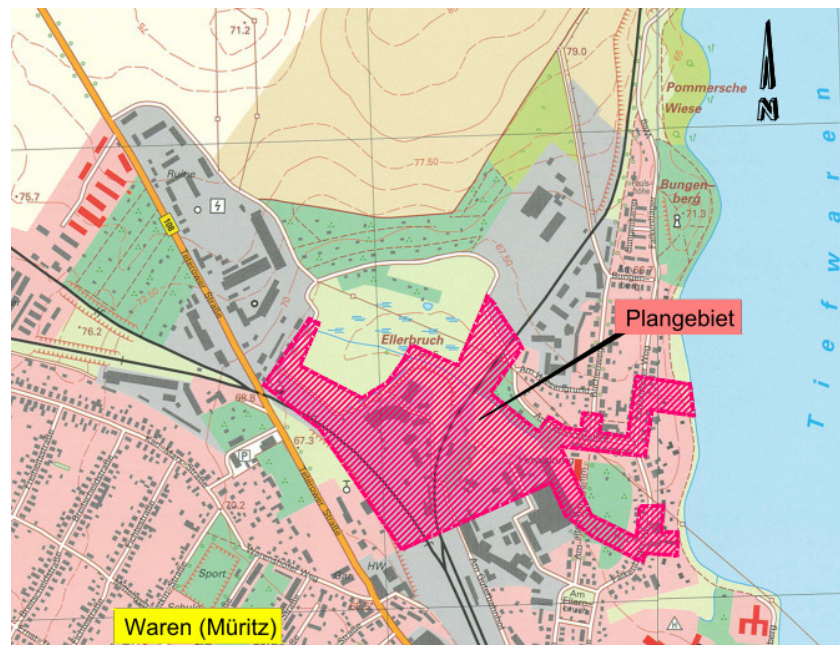




**EUROPÄISCHE UNION**  
Europäischer Fonds für  
regionale Entwicklung



Revitalisierung Gewerbegebiet „ehemaliges Bahnbetriebsgelände, B-Plan 69



Dieses Projekt wird/wurde kofinanziert von der Europäischen Union aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung.  
Operationelles Programm Mecklenburg-Vorpommern 2014-2020 - **Investitionen in Wachstum und Beschäftigung**

# **Revitalisierung Gewerbegebiet „ehemaliges Bahnbetriebsgelände,**

## **B-Plan 69**

### **Sachbericht**

Der überplante Bereich befindet sich im nördlichen Stadtteil der Stadt Waren (Müritz). Die Nutzung als Einsatzstelle Waren (Ost Waren) des Bahnbetriebswerkes Neustrelitz (BW Neustrelitz) der ehemaligen Deutschen Reichsbahn wurde aufgegeben. Die Gebäude liegen ungenutzt und sind dem Verfall preisgegeben. Zur Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes hat die Stadt Waren (Müritz) das ehemalige Bahnbetriebsgelände nach 5 Jahren Vertragsverhandlungen im November 2015 von der Deutschen Bahn erworben.

Für die Erschließung müssen Gebäude abgerissen werden.

Auf Grund von Voruntersuchungen durch die Deutsche Bahn in den Jahren 1998 bis 2001 sind auf dem Gelände Altlastenverdachtsfälle und belastete Bausubstanz vorhanden.

Die Angaben in diesen Voruntersuchungen waren für die Planung von Gebäudeabbrüchen und einer Altlastenuntersuchung nicht ausreichend. Daher hat die Stadt Waren (Müritz) für den Abbruch von Teilen der vorhandenen Bebauung und zur Altlastensanierung weitere Gutachten beantragt. Die Stadt Waren (Müritz) hat am 13.07.2016 einen Antrag auf Förderung zur „Untersuchung und Vorplanung für die Revitalisierung Gewerbegebiet Bahnbetriebsgelände“ gestellt.

### **Los 1 Gebäudeabbruch und Altlastensanierung**

Im Zuge der Vorplanung wurden die Altlastenflächen untersucht und in Verdachtskategorien eingeteilt. Es wurde geklärt inwieweit Schutzgutgefährdungen vorlagen und in welchen Dimensionen eine Entsorgung oder Wiederverwertung von Aushubmaterialien im Zuge baulicher Eingriffe erfolgen muss. Neben dem Grundwasser und dem Baugrund erfolgte eine Erfassung und Bewertung der verschiedenen Gebäude, Flächenversiegelung und oberflächlichen Abfallablagerungen im Hinblick auf Gefahrstoffe bzw. sonstige umweltrelevante Sachverhalte in einem gesonderten Kataster.

### **Los 2 Vorflutabsicherung des Bahnbetriebsgeländes (Äußere Erschließung)**

Für die Revitalisierung des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes ist die Schaffung einer ausreichenden Vorflut für die anfallenden Regenwassermengen notwendig.

Die vorhandenen Vorfluter sind nicht in der Lage das anfallende Regenwasser des Plangebietes ordnungsgemäß aufzunehmen und bis zum Tiefwareensee weiterzuführen. Die neu zu planenden Vorfluter sollen im öffentlichen Bereich angeordnet und mit einer entsprechenden Rohrdimensionierung versehen werden.

### **Los 3 Erschließung des ehemaligen Bahnbetriebes (Innere Erschließung)**

Das Plangebiet wird über 3 Planstraßen (A-C) erschlossen. Es sollen die neu entstehenden Gewerbegrundstücke und die vorhandene Gewerbebetriebe (Mecklenburger Backstuben, Möwe Teigwaren GmbH) mit einer leistungsfähigen Erschließung ausgestattet werden. In die neuen Erschließungsstraßen sollen alle Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden.

### **Los 4 Straßenbeleuchtung der neuen Erschließungsstraßen**

Es ist vorgesehen, eine energieeffiziente Beleuchtungsanlage mit dimmbaren LED-Leuchten zu errichten.