

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137) zur Satzung der

Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Müritz

über den

Bebauungsplan Nr. 11
*** Freihaltetrasse Warenhof ***

für das Gebiet nördlich der *Warendorfer Straße*, ostwärts der *Dorfstraße*, südlich der Bahnlinie und westlich der Industriegleisanlage.

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.09.1991 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Die Stadt Waren (Müritz) besitzt einen Teilflächennutzungsplan. Er ist seit dem 31.03.1998 wirksam.

Der Bebauungsplan Nr. 11 ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Teilflächennutzungsplan entwickelt.

In der Stadt Waren (Müritz) besteht ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Das Gewerbegebiet Waren-Ost ist weitgehend gefüllt. Es stehen nur noch wenige Baugrundstücke zur Verfügung.

Bevor ein neues Baugebiet zu weiterem Landschaftsverbrauch führt, hat die Stadt untersucht, ob vorhandene Bauflächen weiter verdichtet werden können. Im Westen der Stadt Waren besteht ein Gewerbegebiet.

Nachdem die Umstruktuirung der Betriebe abgeschlossen war, wurde deutlich, daß größere Flächen frei geworden sind. Hier kann durch eine neue Erschließung verdichtet werden.

In Anbetracht der Verkehrsverhältnisse auf der B 192 innerhalb des Stadtgebietes benötigt die Stadt Waren eine Ortsumgehung. Die Westspange der zukünftigen Ortsumgehung ist im *vordringlichen Bedarf* des Bundesverkehrswegeplanes.

Trassenführungsvarianten zur Ortsumgehung sind im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht worden. Wegen der besonderen topografischen Lage Warens mit den ins Stadtgebiet reichenden Seen und unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft mit den ins Stadtgebiet hineinreichenden Natur- und Landschaftsschutzgebieten wurde sich für eine Trasse entschieden, die durch den Bebauungsplan Nr. 11 führt.

Der Bebauungsplan Nr. 11 **Freihaltetrasse Warenhof** entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Waren (Müritz) und gibt der Stadt die Möglichkeit, ohne zusätzlichen Landschaftsverbrauch den anstehenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu befriedigen.

2. Lage, Größe und Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 11 ** Freihaltetrasse Warenhof ** liegt am nordwestlichen Rand der Stadt Waren, nördlich der *Warendorfer Straße*, ostwärt der *Dorfstraße*, südlich der Bahnlinie und westlich der Industriegleisanlage. Eine Übersichtskarte, in der die Lage des Plangebietes dargestellt ist, ist als Anlage 1 beigefügt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 28.303 ha und teilt sich in:

Mischgebiete	3,688 ha	13,03 %
• davon Pflanzgebot	0,246 ha	6,67 %
Gewerbegebiete	21,318 ha	75,32 %
• davon Pflanzgebot	2,755 ha	12,92 %
Verkehrsflächen		

• äußere Erschließung			
B 192	1,62	ha	5,72 %
Straße "A"	0,074	ha	0,26 %
davon unbefestigt	1,173	ha	72,41 %
• innere Erschließung	1,545	ha	5,46 %
davon unbefestigt	0,544	ha	35,21 %
Grünflächen	0,058	ha	0,20 %

Ein großer Teil des Plangebietes wird z.Z. nicht mehr genutzt. Das Gelände liegt brach. Die baulichen Anlagen befinden sich in einem schlechten Zustand und müssen zum größten Teil abgebrochen werden. Im Gebiet zwischen der Dorfstraße und der zukünftigen Trasse der B 192 bleiben voraussichtlich nur die beiden Speicher nordostwärts des Wendeplatzes der Straße "E", die Halle westlich des Wendeplatzes der Straße "E" und die Halle im südlichen Teil am Mischgebiet erhalten. Die übrigen baulichen Anlagen werden abgebrochen und das Gelände neu aufgeteilt.

Das Mischgebiet an der Warendorfer Straße ist bebaut.

Das Gelände südlich der geplanten Trasse der B 192 teilt sich in zwei Bereiche. Im nordostwärtigen Bereich befindet sich ein Fuhrunternehmen und die Raiffeisenhandelsgenossenschaft. Diese Flächen bleiben der Entwicklung der vorhandenen Betriebe vorbehalten. Der südwestliche Bereich wird von den baulichen Anlagen beräumt und in drei neue Grundstücke geteilt.

Das Plangebiet ist in Bauflächen und Straßenverkehrsflächen gegliedert.

Die Bauflächen sind als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO und Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

3. Erschließung

3.1 Äußere Erschließung

Die B 192 führt von Ost nach West durch das Gebiet der Stadt Waren.

Auf Grund der topografischen Lage Warens zwischen der Müritz und dem Tiefwareensee ist sie gleichzeitig die Haupttrasse des innerstädtischen Verkehrs.

Im Zentrum ist die B 192 4-spurig ausgebaut worden. Insgesamt ist die B 192 im Stadtbereich der heutigen Verkehrsmenge nicht mehr gewachsen. Dieses macht eine Umgehungsstraße notwendig.

Wegen des hohen Anteils an Ziel- und Quellverkehr ist eine stadtnahe Umgehung nötig. Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurden Untersuchungen über mögliche Trassenführungen durchgeführt. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Ergebnis der Untersuchung wurde der Planung des Bebauungsplanes Nr. 11 zu Grunde gelegt. Sie sieht vor, daß der 4-spurige Teil im Zentrum erhalten bleibt.

Ebenso ist eine stadtnahe Führung im westlichen Bereich unabdingbar, da die Trasse sonst neu über den Reeckkanal geführt werden müßte. Die Flächen liegen unter Landschafts- und Naturschutz und sind teilweise Seeadlerbrutstätten.

Insgesamt ist für den westlichen Bereich der B 192 vorgesehen, sie am Ende der 4-Spurigkeit auf die B 108 *Teterower Straße* zu führen.

Hinter der Bahnlinie schwenkt sie dann nach Westen und wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 durch die vorhandene Bebauung geführt.

Danach schwenkt sie westlich der bestehenden Bebauung entlang der L 205 (Warendorfer Straße) nach Süden und bindet in die vorhandene Trasse der B 192 ein.

Der geplante Trassenverlauf ist in der Anlage 2 dargestellt.

Die den Festsetzungen zu Grunde liegende Straßenplanung wird der Begründung als Anlage 3 beigefügt.

Sie ist das mit dem Straßenbauamt Neustrelitz abgestimmte Arbeitsergebnis zur Vorbereitung der Ortsumgehung Waren (Müritz). Hierdurch wird sichergestellt, daß ein ausreichender Korridor für die Ortsumgehungsstraße freigehalten wird.

3.2 Innere Erschließung

Das gesamte Alt-Gewerbegebiet Waren-West wird neu erschlossen. Die neue Erschließung hat zwei Ziele:

1. Entlastung des Wohngebietes südostwärts der *Springer Straße* durch den Verkehr vom und zum Gewerbegebiet
2. Erschließung der Industriebrachen und Verdichtung des Gebietes

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist aus dem Konzept für die Erschließung des Gesamtgebietes entwickelt worden. Das Gesamtkonzept kann der Anlage 4 entnommen werden.

3.2.1 L 205 Warendorfer Straße

Die L 205 führt von Waren über Jabel nach Silz und mündet dort in die L 20, Malchow - Malchin, ein. Neben Ihrer Erschließungsfunktion hat sie eine Bedeutung als Ausweich- und Umleitungsstrecke von Waren zur A 19.

Die L 205 bindet das gesamte Gewerbegebiet Waren-West zukünftig an die B 192 an.

Die *Warendorfer Straße* ist innerhalb der städtischen Grenzen angebaut. Auch die Grundstücke im Mischgebiet und im Gewerbegebiet, die direkt an der *Warendorfer Straße* liegen, werden von ihr erschlossen. Die rückwärtig gelegenen Flächen werden indirekt über die L 205 erschlossen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll die Zahl der neuen Grundstückszufahrten vom Mischgebiet und vom Gewerbegebiet zur L 205 begrenzt werden.

Hierfür ist im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet ostwärts der neuen Trasse der B 192 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt worden, der nur eine Zufahrt von der L 205 zum Gewerbegebiet zuläßt. Sie ist das mit dem Straßenbauamt Neustrelitz abgestimmte Arbeitsergebnis zur Vorbereitung der Ortsumgehung Waren. Hierdurch wird sichergestellt, daß ein ausreichender Korridor für die Ortsumgehungsstraße freigehalten wird.

Desweiteren ist für das Mischgebiet westlich der neuen Trasse der B 192 ebenfalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt worden, der sicherstellt, daß das dahinter liegende Gewerbegebiet nicht mehr von der L 205 aus erschlossen werden kann. Es ist durch die Planstraße „E“ ausreichend neu erschlossen.

Der Ausbau der L 205 wird durch die Straßenbauverwaltung parallel zur Erschließung des Gesamtgebietes durchgeführt.

3.2.2 Dorfstraße

Die Dorfstraße verbindet die L 205 mit der B 108. Neben der Erschließungsfunktion hat sie auch eine Funktion als Umleitungstrasse für die B 192.

Die Dorfstraße erschließt zusammen mit der geplanten Straße "E" den Bereich zwischen Dorfstraße und Umgehungsstraße.

Das festgesetzte Profil berücksichtigt neben der Erschließungsfunktion auch die Funktion als Umgehungsstraße.

3.2.3 Straße "E"

Die Straße "E" erschließt den rückwärtigen Bereich zwischen Dorfstraße und Umgehungsstraße. Sie ist als Anliegerstraße mit Wendeschleife geplant.

Das Profil ist nach EAE 85/95 und den Vorgaben des geprüften Gesamtentwurfes für die Erschließung des Alt-Gewerbegebietes Waren-West festgesetzt worden.

Die Einmündung in die Dorfstraße wurde so gelegt, daß sie eine kurze Anbindung an die L 205 erhält. Hierdurch werden Fahrstrecken abgekürzt und die Verkehrsbelastung auf ein Mindestmaß reduziert.

3.2.4 Straße "D"

Sie erschließt den Bereich südostwärtig der geplanten Umgehungsstraße.

Da im nordostwärtigen Bereich nur 2 vorhandene Betriebe neu erschlossen werden müssen, erfolgt nach der Wendeschleife eine Profilreduzierung. Durch dieses abgestufte System ist eine wirtschaftliche Erschließung gewährleistet.

Die Profile wurden nach EAE 85/95 und den Vorgaben des geprüften Gesamtentwurfes bemessen und festgesetzt.

Die Einmündung der Straße "D" erfolgt in die Straße "A", der Neuerschließung des Alt-Gewerbegebietes Waren-West. Über die Straße "A" ist dann dieser Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 an die L 205 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Straße "A" ist durch die Stadt Waren (Müritz) ausgebaut worden

3.3 Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan Nr. 11 werden öffentliche Parkplätze innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzt. Die Parkplätze sind in Längsaufstellung angeordnet und für Lkw bemessen.

3.4 Sichtdreiecke

An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke entsprechend EAE 85/95 festgesetzt worden.

3.5 Schienenverkehr

Das Gewerbegebiet hat einen Gleisanschluß. Hierbei handelt es sich um die privaten Gleisanlagen der Firmen Europa-Carton, Raiffeisen Handelsgenossenschaft und Fecke-Bau.

Die Gleisanlagen sind nach altem Recht hergestellt worden. Die Genehmigungen hierfür liegen beim Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht vor.

Die privaten Gleisanlagen unterliegen der Bahnaufsicht und sind für die Deutsche Bahn AG zugelassen. Die Betriebe werden von der Deutschen Bahn AG vom Bahnhof Waren (Müritz) aus bedient.

Veränderungen an Schienenwegen von Eisenbahnen unterliegen den Bestimmungen des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2396). Weiterhin sind Bestimmungen des Gesetzes über Kreuzungen von Eisenbahnen und Straßen (Eisenbahnkreuzungsgesetz - EkrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.03.1971 (BGBl. I S. 337, zuletzt geändert durch Gesetz vom Dezember 1993 BGBl. I S. 2378) und der Anordnung über den Bau und Betrieb von Anschlußbahnen /BOA) vom 13.05.1982 in vollem Umfang zu beachten.

Kreuzungen der Schienenwege mit Medien- und Ver- und Entsorgungsanlagen bedürfen der ausdrücklicher Zustimmung des Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht

Die Ausweisung der privaten Gleisanlagen erfolgt im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme.

Die Gleise kreuzen die neue Erschließung des Gesamtgewerbegebietes.

Um dem zukünftigen Bedarf gerecht zu werden und um die Kreuzungspunkte zu minimieren, sollen die Gleisanlagen auf das im Bebauungsplan gekennzeichnete Maß um- und zurückgebaut werden.

Die Sicherung der zukünftigen Bahnübergänge erfolgt durch technische Sicherungsanlagen.

Die Sichtdreiecke der Lokführerübersicht sind nach Anlage 3 zur Anweisung Nr. 4 der BOA bemessen.

Die Zuggeschwindigkeit V_B beträgt im Bereich der Kreuzung mit der Straße "A" 10 km/Std.

Die entsprechend errechneten Sichtflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt worden.

4. Städtebauliche Ordnung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Westen der Stadt Waren (Müritz) besteht ein Gewerbegebiet. Es grenzt im Nordwesten und Südosten an Wohngebiete.

Der Bebauungsplan Nr. 11 *Freihaltetrasse Warenschhof* beinhaltet den nordwestlichen Teil des Alt-Gewerbegebietes.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

4.1.1 Mischgebiete

Die L 205 *Warendorfer Straße* ist nördlich der Umgehungsstraße bebaut.

Das Gebiet wird als Mischgebiet genutzt.

Innerhalb des Mischgebietes besteht ein hoher Anteil an Wohnen.

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Waren (Müritz), die seit 1990 eingetretene Entwicklung dieses Bereiches zum Mischgebiet zu fördern und zu stärken.

Im Bereich nördlich der Dorfstraße überwiegt das Wohnen. Um einen abgestuften Übergang zum anschließenden Gewerbe zu erhalten, wird der Bereich entlang der Dorfstraße als Mischgebiet festgesetzt.

Der Einzelhandel ist innerhalb des Mischgebietes so weit eingeschränkt worden, daß sichergestellt ist, daß hier kein neues Zentrum von Einzelhandelsbetrieben entsteht.

Hierbei hat sich die Stadt Waren (Müritz) von den gleichen städtebaulichen Grundsätzen leiten lassen, die auch zur Einschränkung des Einzelhandels im Gewerbegebiet führen und nachfolgend beschrieben sind.

4.1.2 Gewerbegebiet

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet wird z.Z. als Gewerbegebiet genutzt.

Durch den Strukturwandel seit 1990 werden große Bereiche nicht mehr benötigt. Viele Gebäude sind in einem schlechten Zustand und abgängig.

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Waren (Müritz), dieses Gebiet weiterhin als Gewerbegebiet zu nutzen, zu verdichten und neu zu besiedeln.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Im Stadtgebiet haben sich 3 Zentren, Waren Ost, bei der Team-Tankstelle, die historische Altstadt und Waren-West bei der DEA-Tankstelle ausgebildet.

Neue Einzelhandelsstandorte sind mit Rücksicht auf die Lebensfähigkeit und unter Beachtung der Revitalisierung der Altstadt städtebaulich nicht vertretbar.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11 *Freihaltetrasse Warenschhof* sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.

So kann z.B. ein Fliesenleger auch mit Fliesen handeln. Der Einzelhandel muß jedoch dem Betrieb gegenüber untergeordnet sein. So ist es nicht zulässig, eine Ausstellung- und Verkaufshalle für Fliesen zu errichten und den Handwerksbetrieb in einem untergeordneten Nebenraum zu führen.

Ausnahmen werden lediglich für großräumige Sortimente zugelassen. Bei einem Serviceunternehmen für Baumaschinen, das gleichzeitig mit Baggern, Ladern und Raupen handelt, sind diese Voraussetzungen z.B. gegeben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sind die Grundflächen- und Geschosflächenzahlen entsprechend den Obergrenzen der BauNVO festgesetzt worden.

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Waren (Müritz), das Gebiet zu verdichten, um einen neuen Flächenverbrauch zu vermeiden.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde abgestuft festgesetzt. Im Übergangsbereich zur vorhandenen Bebauung sind 2 Geschosse als Höchstgrenze zulässig.

Zum bestehenden Gewerbegebiet hin erhöht sich dann die Zahl der Vollgeschosse von 3 auf 4. Dieses entspricht der im übrigen Gewerbegebiet vorhandenen Bebauung.

4.3 Bauweise

Im Mischgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt worden. Sie entspricht der vorhandenen Bebauung.

Im Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Sie hebt die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO auf.

Die abweichende Bauweise entspricht der vorhandenen Bebauung. Die Lagerhallen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 erhalten bleiben, entsprechen dieser Festsetzung.

5. Auswirkung der städtebaulichen Planung

5.1 Allgemeine Auswirkungen

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 *Freihaltetrasse Warenshof* stellt sich als Industriebrache dar. Die Flächen werden nicht genutzt und die abgewirtschafteten Gebäude stehen leer. Das Gebiet muß revitalisiert werden.

Voraussetzung hierfür ist eine neue Erschließung. Sie ermöglicht eine Neuaufteilung der Grundstücke und ihre Neubesiedlung.

Die Erschließung hat Rücksicht auf die Umgebung zu nehmen. Das Konzept für die Gesamterschließung des Altgebietes Waren-West entlastet die angrenzenden Wohngebiete vom Verkehr.

Dem derzeitigen trostlosen und heruntergekommenen Gesamteindruck des Gebietes sollen die grünordnerischen Festsetzungen entgegenwirken. Die geplante Ein- und Durchgrünung des Gebietes wird sein Erscheinungsbild wesentlich verändern und seine Auswirkungen auf das Stadtbild und das Landschaftsbild grundlegend verbessern.

Die Revitalisierung des Gebietes dient dem Ausbau und der weiteren Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben. Sie stärken die Wirtschaftskraft der Stadt Waren (Müritz) und tragen ihren Teil zur Erhaltung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

5.2 Natur und Landschaft

5.2.1 Eingriff, Ausgleich und Ersatz

Der Bebauungsplan Nr. 11 *Freihaltetrasse Warenhof* stellt generell keinen Eingriff dar, bereitet aber als verbindlicher Bauleitplan einen solchen vor. Erst die Realisierung des Bebauungsplanes stellt dann den Eingriff dar. Die Abwägung der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange nach § 1 BauGB erfordern auch die Belange des Umweltschutzes.

Die Stadt Waren (Müritz) hat als Grundlage für den genehmigten Teilflächennutzungsplan einen Landschaftsplan aufgestellt. Er beinhaltet den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 *Freihaltetrasse Warenhof*.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Anlage 5, Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft, Eingriffs- und Ausgleichsregelung, abgehandelt.

An Hand der dort u.a. durchgeführten Flächenbilanzierung wird festgestellt, daß im Bebauungsplan Nr. 11 *Freihaltetrasse Warenhof* ausreichend Maßnahmen festgesetzt worden sind, die der Kompensation des geplanten Eingriffes dienen.

5.2.2 Bilanzierung

Wie die Bewertung der Bilanzierung zeigt, kann der Eingriff ausgeglichen werden. Dabei wird davon ausgegangen, daß bereits jetzt versiegelte Bereiche nicht noch einmal ausgeglichen werden müssen.

Der Ausgleich ist durch die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzgebote abgesichert.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt bis auf die Pflanzstreifen auf den zukünftigen Grundstücksgrenzen im Rahmen der Erschließung.

Insgesamt hält die Stadt Waren (Müritz) die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht für erforderlich.

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz, sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zuzuordnen.

Auf die Zuordnung kann gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz verzichtet werden, da die Gemeinde die Erschließung des Gebietes einschließlich der Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch einen Erschließungsvertrag auf den Erschließungsträger übertragen hat.

Eine Abweichung ergibt sich lediglich bei den Pflanzstreifen auf den zukünftigen Grundstücken innerhalb des Gewerbegebietes. Sie ist jedoch direkt den betroffenen Grundstücken zugeordnet.

5.3 Immissionen

Der Bebauungsplan Nr. 11 *Freihaltetrasse Warenschhof* wirkt als Gewerbegebiet auf die Wohnbauflächen westlich der Straßenbebauung der L 205 (Warendorfer Straße) und nördlich der Bebauung der Dorfstraße ein.

Die B 192 wird zukünftig zusätzliche Immissionen in das Gebiet bringen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um die Immissionen auf das zumutbare Maß zu beschränken.

5.3.1 Verkehrsimmissionen

Die geplante Umgehungsstraße (B 192) durchquert das Gebiet. Da sie höhenfrei über die Bahnlinie und die L 205 geführt werden soll, liegt sie auf der gesamten Strecke auf einem Damm.

Die Auswirkungen der Umgehungsstraße wurden gutachterlich untersucht. Das Gutachten ist als Anlage 6 der Begründung beigefügt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß in Teilbereichen der Umgehungsstraße eine Lärmschutzwand von 2,50 m - 3,50 m über der Fahrbahn der Umgehungsstraße errichtet werden muß. In der Planzeichnung wurden die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage der DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau*.

Bei der endgültigen Straßenplanung wird der Immissionsschutz vom Baulastträger an Hand der endgültig ausgearbeiteten Pläne überprüft.

5.3.2 Gewerbeimmissionen

Das Gewerbegebiet wirkt auf die Umgebung ein. Da es sich nur um den nordwestlichen Teil des gesamten Alt-Gewerbegebietes Waren-West handelt, wurden die Auswirkungen der gesamten gewerblichen Immissionen auf die Nachbarbebauung gutachterlich untersucht. Die Gutachten liegen der Begründung als Anlage 7 bei.

Entsprechend dem Ergebnis des Gutachtens wurde das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in 2 Bereiche mit verschiedenen immissionswirksamen flächenbezogen Schalleitungspegeln (Lw") gegliedert.

Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, daß aus dem Bebauungsplan Nr. 11 unter Berücksichtigung des gesamten Gebietes keine unzumutbaren Immissionen auf die angrenzenden Wohngebiete einwirken.

6. Altstandorte

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens sind 3 Altstandorte bekanntgeworden. Hierbei handelt es sich um das Betriebsgelände des ehemaligen Agro Chemischen Zentrums (ACZ), eine Tankstelle der ehemaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) sowie einen Jauchebehälter der ehemaligen LPG.

Zu den Altstandorten wurden Gefährdungsschätzungen vorgenommen. Die Gutachten liegen der Begründung als Anlagen 8 bis 13 bei.

6.1 Agro Chemisches Zentrum (ACZ) Waren (Müritz)

Auf dem Gelände des ACZ wurden langjährig Düngemittel, Pflanzenschutzmittel und Insektenbekämpfungsmittel gelagert.

Die Lagerung erfolgt zum Teil im Freien auf dem sandigen Untergrund.

Nach 1990 wurden auf dem Gelände Autowracks, Maschinen, Container usw. zerlegt. Gleichfalls diente es als Lagerplatz für Altrohstoffe wie Glas und Metall.

Das Gelände ist seit 1992 untersucht worden. Es wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Gefährdungsabschätzung der Altlastenflächen ehemaliges ACZ Waren (Müritz) 1992 vom 25.03.1992 Anlage 8
- Detailuntersuchung Altlastenfläche ehemaligs ACZ ACZ Waren (Müritz) 1993 vom 15.11.1993 Anlage 9
- orientierende Bodenuntersuchung auf dem Betriebsgelände der RHG Waren, ehemals ACZ Waren vom 18.10.1994 Anlage 10
- Teilfläche des ehemaligen Agro Chemischen Zentrums (ACZ) an der Warendorfer Straße in Waren (Müritz) - Untersuchung auf Untergrundverunreinigungen und Grundstücksbeurteilung - vom 06.02.1996 Anlage 11

Die gutachterliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, daß für eine geplante Nutzung als Gewerbegebiet keine Gefährdung von Menschen durch den direkten Kontakt mit dem untersuchten Boden besteht.

Hinsichtlich der Grundwassergefährdung wird eine Versiegelung der Flächen empfohlen, um die Versickerung von Oberflächenwasser und den damit verbundenen Austrag leicht löslicher Stoffe aus dem Boden in das Grundwasser deutlich zu reduzieren.

Abschließend wird vorgeschlagen, den Aushub für die Baumaßnahmen auf dem Gelände unterhalb der zukünftigen befestigten Flächen zu belassen.

Bei der Abwägung über die zukünftige Nutzung der Fläche gaben das geringe Gefährdungspotential und die Möglichkeit die Kontaminierung durch eine Bebauung zu versiegeln, den Ausschlag für die festgesetzte bauliche Nutzung. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

6.2 Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG)

Das Gelände wurde früher von der ehemaligen LPG (T), Müritzstrand Klink, für die Schweine- und Hühnermast und für Schafhaltung genutzt.

Im Bereich der ehemaligen LPG-Tankstelle und des Dungeleges mit einer Jauchegrube wurde vermutet, daß die Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

6.2.1 LPG-Tankstelle

Das Gutachten über die Beprobung und Erstbewertung/Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der ehemaligen LPG-Tankstelle Warenhof, Kreis Waren, vom 21.04.1992 (Anlage 12) sagt aus, daß eine Gefährdung durch Kohlenwasserstoffe für den Boden nicht gegeben ist.

Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich; da es sich bei der Kontaminierung um eine bauliche Anlage handelt.

Sie ist im kontaminierten Bereich zu beseitigen und der anfallende Bauschutt einer Sonderdeponie zuzuführen.

6.2.2 LPG - Jauchegrube

Der Boden am Dungelege und der Jauchegrube wurde untersucht. Das Gutachten des Geologischen Büros Hempel vom 21.01.1997 (Anlage 13) kommt zu dem Ergebnis, daß der Boden in diesem Bereich nicht kontaminiert ist.

Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die noch in der Grube vorhandene Jauche ist abzupumpen und auszufahren. Die baulichen Anlagen werden im Zuge der Erschließung abgebrochen, da sie unter der zukünftigen Erschließungsstraße "E" liegen.

7. Baugrund

Nach der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern liegt Waren im Bereich des Sanders südlich der Pommerschen Hauptendmoräne.

Nach den Ergebnissen der Ingenieurgeologischen Kartierung im M 1:5.000 (Gässner 1976) ist der Sandersand im Plangebiet < 5,00 m mächtig.

Dabei handelt es sich meist um gleichförmige Fein- und Mittelsande. Sie gehen gelegentlich in Kiessand über. Der pleistozäne Sandersand stellt grundsätzlich einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar. Der Grundwasserspiegel wird im südlichen Teil des Plangebietes in Tiefen zwischen 2,00 m und 5,00 m, im übrigen Gebiet in < 5 m Tiefe erwartet.

Unmittelbar südöstlich des Plangebietes existiert nordöstlich der Wareндorfer Straße und südöstlich der Bahnanlagen eine kleine Geländesenke, in der Torf und Mudde bis ca. 2,00 m Tiefe nachgewiesen wurden. Der Randbereich dieser Niederung, die ungünstige Baugrundbedingungen aufweist, kann geringfügig bis in das Plangebiet hineinreichen.

Die genannte ingenieurgeologische Stadtkartierung kann in der Außenstelle Neubrandenburg des Geologischen Landesamtes eingesehen werden.

8. Bodendenkmale

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesamtes für Bodendenkmalpflege - Archäologisches Landesmuseum - Mecklenburg-Vorpommern sind im unmittelbaren Umfeld Baudenkmale bekannt, deren Ausdehnung sich in das Plangebiet erstrecken kann. Bei den Bauarbeiten ist folgendes zu beachten:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich zum überwiegenden Teil im Besitz der Raiffeisenhandelsgenossenschaft und Stadt Waren (Müritz). Kleinere Flurstücke, vor allem entlang der L 205 (Warendorfer Straße), befinden sich in Privatbesitz.

Die Stadt Waren (Müritz) hat sich zur Erschließung des Gebietes eines Dritten bedient. Auf der Grundlage des § 6 des Maßnahmengesetzes zum BauGB vom 20.04.1993 (BGBl. I S. 622) hat die Stadt Waren (Müritz) über einen städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und die Durchführung der geplanten Erschließungsmaßnahme dem größten

Grundstückseigentümer innerhalb des Gebietes, der Raiffeisenhandelsgenossenschaft, übertragen. In diesem Vertrag ist auch die Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen nach ihrer Herstellung auf die Stadt Waren (Müritz) geregelt.

Für die Freihaltetrasse der geplanten Westumgehung (B 192) wird im Bebauungsplan die rechtliche Grundlage zur Durchführung der Maßnahme geschaffen.

Im Durchführungsvertrag ist geregelt, daß auch für diesen Bereich, soweit sich die betroffenen Grundstücke im Besitz der Raiffeisenhandelsgenossenschaft oder der Stadt befinden, die Grundstücksangelegenheiten so geordnet werden, daß sie dem Baulastträger verkauft werden können.

Im Bereich der Privatgrundstücke wird der Baulastträger die benötigten Grundstücksteile erwerben. Gleichzeitig hat der Baulastträger die künftig fortfallenden baulichen Anlagen zu übernehmen und zu entschädigen.

Sollten die Grunderwerbsverhandlungen auf freiwilliger Basis nicht durchführbar sein, gibt der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für Maßnahmen nach dem 1. Kapitel, 3. - 5. Teil BauGB.

10. Versorgungsmaßnahmen

10.1 Wasser

Die Stadt Waren (Müritz) wird von den Stadtwerken Waren mit Trinkwasser versorgt. Das überplante Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wassergewinnung Warenshof. Die Schutzzone hat einen Radius von 1000 m allseitig um die vorhandenen Brunnen.

Gemäß Kreistagsbeschuß Nr. 62-11/86 vom 26.03.1986 i.V.m. § 136 LWaG M-V vom 30.11.1992 bestehen im Trinkwasserschutzgebiet Nutzungsbeschränkungen und -verbote.

Für die Einzelmaßnahmen ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landrates des Landkreises Müritz zu beantragen.

10.2 Abwasser

Der Planbereich ist an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Durch die Neerschließung des gesamten Alt-Gewerbegebietes Waren-West wird eine neue Trennkanalisation hergestellt.

10.2.1 Schmutzwasser

Entsprechend den topografischen Verhältnissen wird das Schmutzwasser in Freigefällekanälen innerhalb des Gebietes gesammelt und der vorhandenen Pumpstation zugeleitet. Die Pumpstation wurde im Rahmen der Erschließung des Gesamtgebietes neu erstellt.

10.2.2 Regenwasser

Das Regenwasser wird ebenfalls entsprechend den vorhandenen topografischen Verhältnissen in Freigefällekanälen gesammelt und der im Rahmen der Erschließung des Alt-Gewerbegebietes Waren-West neu geschaffenen Vorflut zugeleitet.

10.3 Strom

Die Stadtwerke Waren versorgen das Gebiet mit elektrischer Energie.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen liegen teilweise nicht oder künftig nicht mehr in öffentlichen Flächen. Sie werden im Rahmen der Erschließung in die geplanten öffentlichen Flächen umgelegt und entsprechend dem neuen Bedarf verstärkt.

Durch das Gebiet führt eine Hochspannungsleitung der EMO.

10.5 Gas

Die Stadt Waren (Müritz) wird durch die Stadtwerke Waren mit Gas versorgt.

Eine Gasversorgung für das Gebiet ist vorgesehen.

10.6 Fernsprechleitungen

Im Planbereich befinden sich mehrere Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die von Baumaßnahmen berührt werden und in Folge dessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen.

Die jeweiligen Träger der Baumaßnahme haben sich mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit dem BZN 61 (Baubereich Zugang Netze), Tel. 03991/623-210, Postanschrift: Deutsche Telekom AG, NL Neubrandenburg, BZN 61, Otto-Intze-Str. 3, 17192 Waren (Müritz), in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

10.7 Abfallbeseitigung

In der Stadt Waren (Müritz) werden alle Grundstücke durch eine öffentliche Müllabfuhr von Haus- und Sperrmüll entsorgt.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften zur Müllabfuhr wird hingewiesen.

10.8 Brandschutz

In der Stadt Waren (Müritz) besteht eine Freiwillige Feuerwehr.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten sichergestellt, die gemäß den technischen Vorschriften verlegt werden.

11. Öffentliche Einrichtungen

In der Stadt Waren (Müritz) sind alle öffentlichen Einrichtungen wie Handel und Gewerbe zur Versorgung der Bevölkerung vorhanden.

12. Überschläglich ermittelte Kosten

Die Erschließungskosten nach § 128 BauGB sind nach einer überschläglichen Berechnung mit 8.700.000,00 DM geschätzt worden.

Da die Stadt Waren (Müritz) mit einem Dritten einen Vertrag auf der Grundlage des § 6 des Maßnahmengesetzes zum BauGB abgeschlossen hat, entstehen der Stadt Waren aus der Erschließung keine Kosten.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 13.10.1999 gebilligt.

Waren (Müritz), den 26.10.2000


Rhein

(Bürgermeister)

