

Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Müritz

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 24
Papenberg - 1. Bauabschnitt

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Rechtsgrundlage
2. Lage, Größe und Nutzung
3. Erschließung
 - 3.1 Äußere Erschließung
 - 3.2 Innere Erschließung
 - 3.3 Fußwege
 - 3.4 Ruhender Verkehr
 - 3.5 Sichtdreiecke
4. Städtebauliche Ordnung
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 4.1.2 Mischgebiet
 - 4.1.3 Kerngebiet
 - 4.1.4 Gliederung der Misch- und Kerngebiete
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise
 - 4.4 Höhenlage baulicher Anlagen
 - 4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 4.6 Örtliche Bauvorschriften
5. Auswirkungen der städtebaulichen Planung
 - 5.1 Allgemeine Auswirkungen
 - 5.2 Natur und Landschaft
 - 5.3 Immissionen
 - 5.3.1 Einwirkungen auf den Planbereich
 - 5.3.2 Einwirkungen auf die Umgebung
 - 5.4 Staatliches Trigonometrisches Netz
6. Bodendenkmäler
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 8. Versorgungsmaßnahmen
 - 8.1 Wasser
 - 8.2 Abwasser
 - 8.2.1 Schmutzwasser
 - 8.2.2 Regenwasser
 - 8.3 Strom
 - 8.4 Fernwärme
 - 8.5 Gas
 - 8.6 Fernsprechleitungen
 - 8.7 Abfallbeseitigung
 - 8.8 Brandschutz
- 9. Öffentliche Einrichtungen
- 10. Überschläglich ermittelte Kosten

Übersichtskarte M 1:10.000	Anlage 1
Verkehrsuntersuchung	Anlage 2
Berechnung der Stellplätze und Parkplätze	Anlage 3
Grünordnungsplan	Anlage 4
Schalltechnische Untersuchung	Anlage 5

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Regelung des Planverfahrens für Magnetschwebbahnen vom 23. November 1994 (BGBl. I. S. 3486) zur Satzung der

Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Waren

über den

Bebauungsplan Nr. 24
* Papenberg - 1. Baustufe *

für das Gebiet ostwärts der *Karl-Bartels-Straße* und der *Mecklenburger Straße*, vom Gelände der Stadtwerke Waren bis zur *Bürgermeister-Schlaaff-Straße* und südlich vom Gelände der Gemeinschaftsgaragenanlage Papenberg bis zum Gelände der Stadtwerke Waren, einschließlich einer Straßentrasse aus dem Gebiet bis zum Durchlaß der Bahnstrecke *Berlin-Rostock* bei der Gartenanlage *Wiesenschlucht*.

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.1993 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Der Bebauungsplan wurde als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

In der Stadt Waren besteht ein dringender Bedarf an Mietwohnungen. Der Bebauungsplan Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * dient erstrangig als planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung von Vorhaben für den dringend benötigten Mietwohnungsbau.

Desweiteren entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dieses Teiles der Stadt Waren. Die Stadt Waren stellt zur Zeit einen Flächennutzungsplan auf, der künftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen wird.

2. Lage, Größe und Nutzung

Das Neubaugebiet liegt am südostwärtigen Rand der Stadt Waren, südlich der Gemeinschaftsgaragenanlage des Papenberges und ostwärts der *Karl-Bartels-Straße* und der *Mecklenburger Straße* im ostwärtigen Anschluß an die vorhandene Bebauung des Papenberges.

Eine Übersichtskarte, in der die Lage des Plangebietes dargestellt ist, ist als Anlage 1 beigelegt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 19,472 ha und teilt sich in

6,530 ha	Allgemeine Wohngebiete	33,54 %
4,269 ha	Mischgebiete	21,92 %
1,893 ha	Kerngebiete	9,72 %
0,254 ha	Flächen für den Gemeinbedarf,	
	Post	1,30 %
0,655 ha	Öffentliche Grünfläche	3,36 %
5,871 ha	Straßenverkehrsflächen	30,15 %
	davon	
	Straßen	5,696 ha 29,25 %
	Fußgängerbereich	0,175 ha 0,90 %

Der überwiegende Teil des zukünftigen Baugeländes liegt zur Zeit brach.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine fernmel-detechnische Anlage der Telekom.

Nördlich des Plangebietes besteht eine Gemeinschafts-garagenanlage für die vorhandene Bebauung des Papen-berges.

Das Plangebiet ist in Bauflächen, Flächen für den Ge-meinbedarf, Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen gegliedert.

Die Bauflächen sind als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO und Kernge-biete gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

3. Erschließung

3.1 Äußere Erschließung

Der Papenberg ist zur Zeit über die *Mecklenburger Straße* an den *Schweriner Damm* (B 192) angebunden. Diese Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz dient gleichzeitig dem gesamten Altstadtbereich als ostwärtiger Anschluß.

Durch den Bebauungsplan Nr. 24 * Papenberg - 1. Bau-stufe * wird die rechtliche Grundlage für die Erwei-terung der vorhandenen geschlossenen Bauweise nach Osten geschaffen. In einer 2. Baustufe für diesen Be-reich ist die Gestaltung des endgültigen Stadtrandes nach Osten in offener Bauweise in der näheren Zukunft vorgesehen.

Durch die Gesamterweiterung des Papenberges in der 1. und 2. Baustufe werden rd. 1200 neue Wohneinheiten errichtet. Hierdurch ist mit mindestens 1.500 neuen Kraftfahrzeugen in diesem Bereich zu rechnen.

Darüber hinaus bietet die 1. Baustufe 20.000 m² Flächen für Läden, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen. Dieses führt zu einer weiteren Erhöhung des Kraftfahrzeugverkehrs zum Gebiet selbst und innerhalb des Gebietes.

Um die Auswirkungen der Planung auf das Gebiet des Papenberges und die städtischen Verkehrseinrichtungen abschätzen zu können, wurde auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Verkehrskonzeptes für die Stadt Waren eine Verkehrsuntersuchung für den Bereich des Papenberges in Auftrag gegeben.

Im Gutachten werden folgende 4 Netzvarianten untersucht:

- Variante 1 über das bestehende Straßennetz Rosa-Luxemburg-Straße und Karl-Bartels-Straße
- Variante 2 über Rosa-Luxemburg-Straße, Karl-Bartels-Straße und Mecklenburger Straße mit Abriß der Garagen im Norden des Wohngebietes
- Variante 3 im Westen über Rosa-Luxemburg-Straße und Karl-Bartels-Straße, im Osten über eine neu zu bauende Verbindungsstraße zur Eichholzstraße - "Zum Kiebitzberg"
- Variante 4 im Westen über Rosa-Luxemburg-Straße, Karl-Bartels-Straße, Mecklenburger Straße mit Abriß der Garagen und im Osten Neubau einer Verbindungsstraße zur Eichholzstraße - "Zum Kiebitzberg" (Variante 2 und 3)

Die Untersuchung hat als Verkehrsbelastung der einzelnen Hauptstraßenzüge folgendes Ergebnis in Kfz/Tag:

Anbindung über	Var. 1	Var. 2	Var. 3	Var. 4
K.-Bartels-Str.	x	x	x	x
Mecklenb. Str.		x		x
Zum Kiebitzberg			x	x
Mecklenb. Str.	10330	10720	7360	8230
R.-Luxemb.-Str.	5850	5460	5440	5310
K.-Bartels-Str.	8290	5300	5600	3560
Z. Kiebitzberg	-	-	6150	5670
Kreisverkehrspl.	14110	10640	11010	8840
Hauptstr.Nesselb.	6910	4440	5160	4210

Die Variante 4 ergibt die beste Verteilung des Verkehrs auf das Gesamtgebiet.

Die verkehrstechnische Untersuchung zeigt, daß durch die gewählten zwei Anbindungspunkte des Gesamtbereiches an die B 192 die verkehrlichen Auswirkungen auf den heutigen Bestand des Papenberges wesentlich vermindert werden. Darüber hinaus führen die beiden Anbindungspunkte unter gesamtstädtischen Aspekt zu einer Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs auf der *Strelitzer Straße* (B 192).

Das Netz der äußeren Erschließung wird analog zum Baufortschritt des Gesamtgebietes realisiert.

In der Endausbaustufe muß es in allen Teilen der Variante 4 ausgebaut sein, um die angestrebte Entlastung des Straßennetzes der Stadt zu erreichen.

3.2 Innere Erschließung

Das Grundgerüst für die innere Erschließung bilden 4 Hauptsammelstraßen. Es sind die vorhandenen Hauptsammelstraßen *Mecklenburger Straße*, *Karl-Bartels-Straße* und *Rosa-Luxemburg-Straße*. Als neue Hauptsammelstraße für das Plangebiet kommt die Planstraße S1 zum Kiebitzberg hinzu.

Diese neue Hauptsammelstraße teilt den Planbereich in zwei Bereiche. Der Nordteil liegt zwischen der *Mecklenburger Straße* und der neuen Hauptsammelstraße S1.

Der Südteil wird von der *Karl-Bartels-Straße* und der neuen Hauptsammelstraße S1 begrenzt. Die Hauptsammelstraßen sind im Trennungsprinzip nach der EAE 85 für den Begegnungsfall Bus/Bus bei unverminderter Geschwindigkeit (50 km/h) bemessen.

Die neue Hauptsammelstraße S1 erhält im Kerngebiet und im Mischgebiet zwei Sonderquerschnitte, die ihre städtebauliche Bedeutung im neuen Kern des Papenberges unterstreichen. Im allgemeinen Wohngebiet ist sie vom Grundsatz her wie die vorhandenen Hauptsammelstraßen ausgebildet.

Insgesamt soll die Hauptsammelstraße S1 anbaufrei gehalten werden, da ihr zukünftiges Verkehrsaufkommen keine Einzelzufahrten in dem Bereich mit der höchsten Belegung zulässt. Gleiches gilt für die *Karl-Bartels-Straße* und die *Mecklenburger Straße* im Bereich des gemeinsamen Knotens.

Der Knoten wird als Kreisverkehr ausgebaut, um einerseits ein städtebaulichen Akzent im Mittelpunkt des neuen Kernes des Papenberges zu setzen und um andererseits die Verkehrsimmissionen möglichst niedrig zu halten, da erfahrungsgemäß Kreisverkehre gegenüber ampelgesteuerten Knoten aus der Sicht von Lärm- und Abgas günstigere Ergebnisse erzielen.

Ein weiterer Kreisverkehr ist im Kreuzungsbereich der Hauptsammelstraße S1 mit den Anliegerstraßen A1 und A10 vorgesehen.

Durch die beiden Kreisverkehrsknoten wird das Zentrum städtebaulich hervorgehoben.

Der Kreisverkehr als Lösung für die Knoten wurde aus folgenden Gründen gewählt:

- zur Abschnittsbildung im Bereich der Quartiersmitte
- zur optischen und betrieblichen Unterbrechung durchgehender Fahrbahnbänder
- zur deutlichen Geschwindigkeitsdämpfung in der Quartiersmitte
- zur räumlichen Gliederung der Straßenräume
- zur Integration der Fahrflächen in einen Platzraum
- zur Verbesserung der freien Überquerbarkeit durch im Vergleich zur Kreuzungen weniger breiten Knotenpunktzufahrten
- zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit
- Zur Verringerung von Wartezeiten von Abbiegern, insbesondere außerhalb der Hauptverkehrszeiten
- zur Verringerung der Immissionen
- zur Reduktion der Fahrstreifenanzahl in den Knotenpunktzufahrten gegenüber einer Kreuzung mit Lichtsignalanlage
- zur Verringerung der Betriebs- und Unterhaltungskosten im Vergleich zu einer Kreuzung mit einer Lichtsignalanlage.

Zur Erschließung der 1. Baustufe wird ein vermaschtes Netz gewählt, da es für die hohe Einwohnerdichte bei einer geschlossenen Bauweise die angemessene verkehrstechnische Lösung darstellt.

Für die 2. Baustufe in offener Bauweise wird ein verästeltes Netz angestrebt. Hierfür sind drei Anbindungspunkte im Bebauungsplan Nr. 24 mit festgesetzt worden.

Der Bereich zwischen den Hauptsammelstraßen wird durch Anliegerstraßen erschlossen. Sie sind im Trennungsprinzip gemäß EAE 85 für den maßgeblichen Begegnungsfall LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit (< 40 km/h) bemessen.

Die Anliegerstraßen A10, A11 und A1 bis A2 erhalten Sonderquerschnitte, die ihre städtebauliche Bedeutung im neuen Kern des Papenberges gerecht werden. In diesem Bereich mit dem höchsten Stellplatz- und Parkplatzbedarf werden zusätzliche Stell- und Parkplätze im Straßenraum geschaffen.

Ausschlaggebend für eine gleichmäßige Verteilung des Kraftfahrzeugverkehrs auf das gesamte vermaschte Netz der 1. Baustufe sind die Anknüpfungspunkte der Anliegerstraßen an die Sammelstraßen. Hierbei sind jedoch ausreichende Knotenpunktabstände zu beachten, um die Leistungsfähigkeit der Hauptsammelstraßen nicht zu beeinträchtigen und ein hohes Maß an Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Auch die innere Erschließung wurde in die Verkehrsuntersuchung für den Bereich Papenberg mit einbezogen. Für den Südteil ergab sich bei 5 Anbindungspunkten der Anliegerstraßen an die Hauptsammelstraßen (Variante 1 und 3) eine gute Verteilung des Kraftfahrzeugverkehrs. Die Berechnung des Nordteiles mit 3 Anbindungspunkten der Anliegerstraßen an die Hauptsammelstraßen zeigte eine schlechte Verteilung des Kraftfahrzeugverkehrs auf. Da die 3 Anbindungspunkte alle auf die neue Hauptsammelstraße S1 zum Kiebitzberg führen, wurden der neue Knoten und die *Mecklenburger Straße* über Gebühr belastet.

Als Ergebnis dieser Rechnung wurde eine zweite Anbindung des Nordteiles (Variante 2 und 4) an das Netz der Hauptsammelstraßen erforderlich.

Sie bringt für den zentralen Knoten eine Entlastung um 2.170 Kraftfahrzeugen pro Tag. Die *Mecklenburger Straße* wird im südlichen Bereich um 1.740 Kraftfahrzeuge pro Tag und im mittleren Bereich um 3.020 Kraftfahrzeuge pro Tag entlastet.

Da eine 4. Anbindung des Nordbereiches an die *Mecklenburger Straße* zur Entlastung des zentralen, bereits bebauten Bereiches dringend notwendig ist, mußte ein geeigneter Anbindungspunkt an die *Mecklenburger Straße* ausgewählt werden. Eine direkte Verbindung der nördlichen Anliegerstraße A2 an die *Mecklenburger Straße* ist aufgrund des bestehenden Gebäudes der Telekom nicht mehr möglich. Für die Anbindung standen somit zwei Lösungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Lösung 1 - südlich Telekom

Der Abstand zum zentralen Knoten beträgt rd. 100 m. Der Abstand zur Einmündung der *Bürgermeister-Schlaaff-Straße* beträgt rd. 80 m.

Durch diese Variante werden mit geringen Knotenpunktabständen zwei Einbindungen in den hochbelasteten Teil der *Mecklenburger Straße* geschaffen. Sie setzen die Leistungsfähigkeit der Hauptsammelstraße herab und haben darüber hinaus negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit der Straße in diesem Bereich.

Lösung 2 - nördlich Telekom

Im Bereich der Einbindung der *Bürgermeister-Schlaaff-Straße* läßt sich mit der Einmündung der 4. Anbindung des nördlichen Bereiches ein funktionsfähiger Knoten ausbauen.

Der notwendige Knotenabstand auf diesem höchstbelasteten Teil der *Mecklenburger Straße* ist gewährleistet und die Verkehrssicherheit auf dieser Straße kann durch die Zusammenziehung zweier Einmündungen zu einem leistungsfähigen Knoten wesentlich erhöht werden.

Hierbei ist noch besonders zu beachten, daß die Grund- und Hauptschule dieses Stadtteiles an der Bürgermeister-Schlaaff-Straße liegt und die Mecklenburger Straße für einen großen Teil der Kinder den Schulweg darstellt.

Diese verkehrstechnische Lösung bedingt jedoch einen Eingriff in den Bestand der Gemeinschaftsgaragen des Papenberges.

Im Bereich des durchgehenden Grünzuges befinden sich noch 4 weitere Anliegerstraßen A12 - A15. Sie erschließen jeweils nur eine Häuserzeile und sind somit noch einmal abgestuft worden. Das Straßenprofil ist gemäß EAE 85 im Trennungsprinzip für den maßgeblichen Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit bemessen worden. Sie enden in einen Wendehammer.

Um die Fahrtgeschwindigkeiten von vorneherein auf eine verminderte Geschwindigkeit zu dämpfen, wurden die Anliegerstraßen in ihrer Linie so geführt, daß keine großen Sichtweiten entstehen. Darüber hinaus sind im Bereich ihrer Kreuzungen mit den durchgehenden Grünzügen und den darin enthaltenen Fuß- und Radwegen Maßnahmen zur zusätzlichen Geschwindigkeitsdämpfung mit festgesetzt worden.

Durch diese Maßnahmen sind die Grundlagen dafür geschaffen worden, daß trotz des vermaschten Netzes ruhige Anliegerstraßen entstehen werden.

Der nördliche und der südliche Teil des Plangebietes enthält jeweils einen durchgehenden Grünzug. Er beginnt am Kreisverkehrsplatz und wird in der 2. Baustufe aufgenommen und weitergeführt, so daß eine direkte Verbindung zur freien Landschaft entsteht.

3.3 Fußwege

Im südlichen Bereich sind Fußwegeverbindungen zwischen dem neuen Mittelpunkt des Papenberges und dem Rand des Gebietes festgesetzt worden. Darüber hinaus erhält der nördliche Teil eine weitere Fußwegeverbindung an die *Mecklenburger Straße*, die eine rückwärtige fußläufige Erschließung des Kerngebietes ermöglicht.

3.4 Ruhender Verkehr

Auf der Grundlage des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung ist die Zahl der Stellplätze und der Parkplätze errechnet worden. (Anlage 3) Die Berechnung wurde Quartierweise vorgenommen.

Es besteht ein Bedarf an:

- 1.330 Stellplätzen
- 439 Parkplätzen

Innerhalb der Verkehrsflächen konnten festgesetzt werden:

- 720 Stellplätze
- 439 Parkplätze

Die Verteilung der Kfz-Abstellplätze erfolgte unter der Prämisse, daß alle Parkplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen bedarfsgerecht unterzubringen sind. Die Verteilung entsprechend der Berechnung wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Die restlichen Kfz-Stellplätze wurden als Stellplätze den Quartieren zugeordnet.

Die fehlenden 610 Stellplätze müssen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der überbaubaren Flächen, in erste Linie als Tiefgaragen, geschaffen werden.

Durch den Eingriff in die Gemeinschaftsgaragenanlage für den Bestand vergrößert sich das Defizit an Stell- und Parkplätzen der vorhandenen Bebauung.

Es ist jedoch das Ziel der Stadt, auch für den Bestand gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen, um der Bildung einseitiger Bevölkerungsstrukturen vorzubeugen.

Zur Erreichung dieses Zieles ist folgende abgestufte Vorgehensweise von der Stadtvertretung beschlossen worden:

- Die Eigentümer müssen erklären, wie viele Wohnungseinheiten nach der Sanierung des Bestandes verbleiben. Dies bildet die Grundlage für die notwendige Anzahl der Stellplätze und Garagen.
- Das Erschließungs- und Freiflächenkonzept des heutigen Bestandes ist grundsätzlich mit dem Ziel zu überarbeiten, möglichst viele Stellplätze und Garagen wohnungsnah im Gebiet unterzubringen.
- Noch vorhandene Freiflächen, z.B. nördlich der Bgm.-Schlaaff-Straße und südlich der Kirschenallee, sollten für Stellplätze, Garagen und Parkflächen genutzt werden. Innerhalb dieser größeren Flächen ist der Bau von Parkhäusern zu überprüfen.
- Die dann noch fehlenden Garagen müssen im Bereich der jetzt noch fehlenden Gemeinschaftsgaragenanlage erhalten bleiben.
- Die Problem muß bis zur Planung der zweiten Baustufe entschieden und gelöst werden.
- Die vierte Anbindung des Nordteiles wird nötig, wenn die erste Baustufe überwiegend realisiert worden ist. Das wird in einem Zeitraum von ungefähr 10 bis 15 Jahren der Fall sein.

Bis dahin sind folgende Maßnahmen zu treffen:

1. Feststellung der langfristig benötigten Stellplätze und Garagen für den Bestand.
2. Überplanung des Erschließungs- und Freiflächenkonzeptes des Bestandes.

3. Aufkauf von Garagen im Bereich des vorhandenen Garagenkomplexes durch den von der Stadt beauftragten Erschließungsträger zu einem angemessenen Kaufpreis.
4. Angebot von Alternativstandorten für die wegfallenden Garagen; die Maßnahmen sind nach Möglichkeit im Einvernehmen mit den Garagenbesitzern zu regeln.

Zwischenzeitlich sind bereits 120 neue Stellplätze, 60 in der Karl-Hainmüller-Straße und weitere 60 in der Bürgermeister-Schlaaff-Straße, von der Stadt geschaffen worden.

3.5 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke der Anliegerstraßen in die Hauptsammelstraßen sind nach EAE 85 für die Annäherungssichtweite bemessen worden.

Zur Geschwindigkeitsdämpfung wird bei den Anliegerstraßen untereinander das Vorfahrtsgebot *Rechts vor Links* gewählt. Die Sichtdreiecke sind entsprechend bemessen.

4. Städtebauliche Ordnung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Über den Bebauungsplan Nr. 24 * Papenberg / 1. Baustufe * soll die geschlossene Bauweise dieses Bereiches der Stadt fortgeführt und zum Abschluß gebracht werden.

Hierfür ist zwischen um den Kreisverkehrsplätzen ein neues Zentrum als Kerngebiet festgesetzt worden, das die derzeitige Entwicklung in der *Rosa-Luxemburg-Straße* aufnimmt und zum Abschluß bringen wird.

Als Übergangszone zu den ostwärtigen geplanten allgemeinen Wohngebieten ist ein Mischgebiet vorgesehen, das für den Zwischenbereich eine städtische Nutzung zuläßt. Das allgemeine Wohngebiet in der geschlossenen Bauweise wird in einer 2. Baustufe durch ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise ergänzt, um einen baulich abgestuften Übergang zur freien Landschaft zu erhalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie die Höhe baulicher Anlagen sind, wie das Netz der Erschließungsstraßen, auf die Topographie abgestimmt. Sie sollen die vorhandene sechsgeschossige Bebauung des Bestandes auf der Kuppe im Einklang mit der Topographie bis auf zwei Geschosse in der geschlossenen Bauweise herabzonieren. Der endgültige Übergang bis zu einem Geschosß wird in der 2. Baustufe in offener Bauweise erfolgen.

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der ostwärtige Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg / 1. Baustufe * ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt worden. Übereinstimmend mit der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Waren, diesen Bereich überwiegend für das Wohnen zu nutzen.

Aus städtebaulichen Gründen wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß bestimmte Arten von in § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Diese sind im einzelnen:

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen

Der Bebauungsplan Nr. 24 gliedert sich in Kerngebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete. Hierdurch bietet sich die Möglichkeit, Verwaltungen in erster Linie im Kerngebiet oder im Mischgebiet anzusiedeln.

Durch den Ausschluß von Verwaltungen im allgemeinen Wohngebiet soll der Gefahr begegnet werden, daß innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine allmähliche Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der angestrebten Wohnfunktion betrieben werden kann.

Darüber hinaus ist bei Verwaltungen mit einem gegenüber einer Wohnnutzung erheblich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Da das allgemeine Wohngebiet jedoch nur über geschwindigkeitsgedämpfte Anliegerstraßen erschlossen ist, stünde diese Nutzungsart einer überwiegenden Wohnnutzung entgegen.

Da in den westlich anschließenden Kerngebieten und Mischgebieten in unmittelbarer räumlicher Nähe ausreichend Flächen für Anlagen für Verwaltungen vorhanden sind, soll der Bereich des allgemeinen Wohngebietes von dieser Nutzung freigehalten werden, um die angestrebte Zweckbestimmung des Gebietes zu erhalten und langfristig zu sichern.

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO, Gartenbaubetriebe

Der Bebauungsplan Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * sieht die Erweiterung der geschlossenen Bauweise des Papenberges nach Osten vor.

Um den städtischen Charakter dieses Gebietes zu unterstreichen, wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse mit zwei bis drei Vollgeschossen bestimmt.

Gartenbaubetriebe haben in der Regel einen hohen Flächenbedarf, der dazu führt, daß die angestrebte städtebauliche Dichte des Gebietes aufgelöst und die vorgesehene Gestaltung in der geschlossenen Bauweise nicht erreicht werden kann.

Da sich Gartenbaubetriebe mit dem angestrebten städtebaulichen Gestaltungsziel einer geschlossenen Siedlung nicht vereinbaren lassen, werden sie im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB, Tankstellen

Das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 soll durch die geschlossene und zwei- bis dreigeschossige Bauweise geprägt werden. Desweiteren ist es durch geschwindigkeitsgedämpfte Anliegerstraßen erschlossen. Die Zulassung von Tankstellen in diesem Bereich führt einerseits zu einer Auflösung des gestalterischen Zieles und andererseits zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen innerhalb der verkehrsberuhigten Anliegerstraßen, da die Tankstellen aus wirtschaftlichen Gründen darauf angewiesen sein werden, Kunden von den städtischen Hauptstraßen und den überörtlichen Verkehrswegen zu sich heranzuziehen.

Da in zumutbarer Entfernung an der B 192 im Bereich der neuen ostwärtigen Anbindung des Papenberges bereits zwei Tankstellen vorhanden sind und sich Tankstellen im Bereich dieses Bebauungsplanes negativ auf die städtebauliche Gestaltung des Gesamtgebietes sowie die Verkehrsströme innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches auswirken, werden sie im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

4.1.2 Mischgebiet

Als Übergangszone zwischen dem Kerngebiet im Westen und dem allgemeinen Wohngebiet im Osten des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * wird ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Es soll übereinstimmend mit der allgemeinen Zweckbestimmung des § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Aus städtebaulichen Gründen wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß bestimmte Arten von in § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

Dieses sind im einzelnen:

§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauGB, Gartenbaubetriebe und

§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauGB, Tankstellen

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * unterliegt einem städtebaulichen Gestaltungskonzept.

Wie auch schon im allgemeinen Wohngebiet stehen auch im Mischgebiet ebenfalls Gartenbaubetriebe und Tankstellen dem städtebaulichen Gestaltungskonzept entgegen. Im Mischgebiet noch im größeren Maße, da die Zahl der Vollgeschosse gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet weiter erhöht wird.

§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, Vergnügungsstätten und

§ 6 Abs. 3 BauGB, Vergnügungsstätten

Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind Vergnügungsstätten in den Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Da die Mischgebiete des Bebauungsplanes Nr. 24 die allgemeine Zulässigkeit nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO wie Gartenbaubetriebe und Nr. 7 für Tankstellen eingeschränkt wurden, zeigt dieses auf, daß eine *überwiegend gewerbliche Nutzung* nicht den angestrebten städtebaulichen Zielen der Stadt Waren entspricht. Das Mischgebiet ist mehr auf das *Wohnen* ausgerichtet.

Desweiteren ist in diesem Zusammenhang darauf Rücksicht zu nehmen, daß sich im direkt westlich angrenzenden Gebiet des Bestandes zwei Grund- und Hauptschulen, zwei Kindergärten und zwei Kinderkrippen befinden.

Aus den vorgenannten Gründen werden die *mischgebietsverträglichen Vergnügungsstätten* ausgeschlossen.

Gleiches gilt auch für die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die auch in den Teilen eines Mischgebietes errichtet werden können, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind.

Von der Struktur und der Abstufung der einzelnen Bauflächen im Südosten der Stadt Waren her sind im westlich an den Papenberg angrenzenden Bereich bereits Vergnügungsstätten vorhanden. Desweiteren können nördlich der Bauflächen des Papenberges und des Kiebitzberges im Gewerbegebiet Ost an der B 192 Vergnügungsstätten errichtet werden.

4.1.3 Kerngebiet

Das Zentrum des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * wird als Kerngebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Hier soll zwischen den neuen Kreisverkehrsplätzen ein Stadtteilzentrum mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden entstehen.

Auch sind Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, die nicht nur das Gebiet des Papenberges versorgen können.

Zur Sicherung des städtebaulichen Zieles ein Stadtteilzentrum für den Papenberg zu schaffen, wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß bestimmte Arten von in § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Dieses sind im einzelnen:

§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Vergnügungsstätten

Es ist das städtebauliche Ziel, dieser Bauleitplanung dem Gesamtwohngebiet Papenberg ein dem Charakter des Gebietes angepaßtes Stadtteilzentrum zu geben und die derzeitige Entwicklung in der *Rosa-Luxemburg-Straße* fortzuführen und im Osten zu beenden. Trotz der Abstufungen in der Nutzung des Gesamtgebietes wird es in erster Linie vom Wohnen geprägt.

Diesem städtebaulichen Ziel stehen aus den gleichen Gründen wie in den angrenzenden Mischgebieten Vergnügungsstätten entgegen. Hierbei ist besonders zu beachten, daß sie im Kerngebiet noch näher an den sozialen Einrichtungen liegen.

Vergnügungsstätten sind am westlichen Rand des gesamten Papenberges bereits vorhanden und können auch im Gewerbegebiet nördlich der überwiegend durch das Wohnen geprägten Papenberg und Kiebitzberg noch errichtet werden.

§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, Tankstellen

Im Hinblick auf das angestrebte städtebauliche Ziel eines geschlossenen Stadtteilkernes stehen in diesem zentralen Bereich die gleichen Gründe wie in den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten einer Zulassung von Tankstellen entgegen.

Nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauGB kann im Kerngebiet festgesetzt werden, daß oberhalb eines Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind.

Da es sich bei einem Kerngebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 um ein Kerngebiet zur Schaffung eines Stadtteilzentrums für den Papenberg handelt, wird zur Stärkung des Wohnens von dieser Regelung Gebrauch gemacht.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit mindestens einem und maximal fünf Vollgeschossen festgesetzt. Die ersten beiden Vollgeschosse sind für die allgemeine Zulässigkeit nach § 7 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Damit ein dem Papenberg angemessenes Stadtteilzentrum entsteht, wird festgesetzt, daß ab dem dritten Vollgeschoß nur noch das Wohnen zulässig ist. Durch diese Maßnahme wird einerseits sichergestellt, daß der Wohncharakter des Gesamtpapenberges gewahrt bleibt und andererseits keine Konkurrenz zur Innenstadt entsteht.

4.1.4 Gliederung der Misch- und Kerngebiete

Die Stadt Waren (Müritz) hat eine Einzelhandelsstruktur- und Entwicklungskonzeption ausarbeiten lassen. Sie wurde im Juni 1991 erstellt und im April 1993 ergänzt. Im Einzugsbereich des Mittelzentrums Waren leben 30.000 Menschen. Auf dem Papenberg werden zukünftig 9.000 Bürger der Stadt Waren leben.

Für dieses geschlossene Gebiet soll die notwendige Versorgung des Gebietes innerhalb des Gebietes sichergestellt werden.

Die festgesetzte Geschößfläche für Einzelhandelsbetriebe ergibt sich aus den Empfehlungen des Gutachtens, abzüglich der bereits vorhandenen Einrichtungen.

Um die Auswirkungen dieses Stadtteilzentrums auf die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt zu steuern und negative Folgen einzudämmen sind die innerstadtrelevanten Sortimente eingeschränkt worden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Stadt, einerseits ein Stadtteilzentrum für den Papenberg zu erhalten und andererseits die geschlossene Bebauung in Anlehnung an die vorhandene Topographie zum zukünftigen ostwärtigen Stadtrand abzuzonen, wurde das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Hierfür wurde die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse gewählt.

Die Grundflächenzahl steht im Einklang mit der Art der baulichen Nutzung und gewährleistet, daß in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse die Verdichtung zum Stadtkern zum Rand der geschlossenen Bebauung abnimmt.

Diese Festsetzungen sind zusätzlich an die topographische Situation angepaßt.

Auf der Kuppe des Papenberges wird die vorhandene sechsgeschossige Bebauung in der maximal fünfgeschossigen Bebauung des Kerngebietes aufgenommen und mit dem Gelände auf eine zweigeschossige Bebauung den zukünftigen Rand der geschlossenen Bauweise abgezont.

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten.

Um auch im Grenzbereich, zur Absicherung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude, eine Nutzung der Dachgeschosse und somit eine wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Geschosßfläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise nicht mitzurechnen ist.

4.3 Bauweise

Der Bebauungsplan Nr. 24 soll die städtische Bebauung des Papenberges nach Osten ergänzen und abschließen. Hierfür wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Flächen für den Gemeinbedarf, Post, sind mit einer fernmeldetechnischen Einrichtung bebaut. Dieser Zweckbau läßt sich nicht mehr in die geschlossene Bauweise eingliedern.

Somit erfolgte die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Sie ermöglicht eine Erweiterung des Gebäudes über die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO hinaus.

4.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan Nr. 24 beinhaltet den ostwärtigen Bereich des Papenberges. Die Kuppe liegt auf 84 m über HN. Der Papenberg fällt nach Osten und Süden ab.

Das Erschließungssystem wurde soweit wie möglich den vorhandenen Höhenlinien angepaßt. Trotzdem sind innerhalb der einzelnen Straßenzüge Höhendifferenzen vorhanden, die wie im Beispiel der Anliegerstraßen A6 und A7 bis zu 4 m betragen können.

Aus diesem Grunde und in Anbetracht der festgesetzten geschlossenen Bauweise wurde die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe auf maximal 20 m Gebäudelänge beschränkt.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wurde zwischen 0,15 m und 1,35 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes festgesetzt, um einerseits eine wirtschaftliche Erschließung der Gebäude zu erreichen und andererseits Vollgeschosse unterhalb der Erdgeschoßfußbodenhöhe auszuschließen.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für den Bebauungsplan Nr. 24 ist durch die Festsetzung in Ziffer 6. des Textes gewährleistet, daß die Innenhöfe der einzelnen Blocks frei bleiben. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines Höchstmaßes an Wohnruhe auf der Innenseite der Blocks. Vor allem Stellplätze und Garagen würden durch die von ihnen ausgehenden Emissionen die Wohnruhe erheblich stören.

Durch die Festsetzung ist sichergestellt, daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und nur von der Verkehrsfläche aus direkt erschlossen möglich sind. Hierfür bieten sich einerseits Tiefgaragen im Kellergeschoß oder Parkhäuser als Gemeinschaftsanlagen an.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V sind der ortstypischen Bauweise und den Festsetzungen in den anderen Bebauungsplänen der Stadt angepaßt.

Die festgesetzten Außenwandmaterialien sind typisch für die geschlossene Bebauung von Waren und lassen im Hinblick auf Teilflächen ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauwilligen.

Die Festsetzung von geneigten Dächern entspricht ebenfalls der ortstypischen Bauweise. Bei untergeordneten Nebendächern werden größere Gestaltungsfreiheiten gewährt, da sie keinen entscheidenden Einfluß auf den Gesamtbaukörper haben.

Drempel sind auf das ortsübliche Maß beschränkt. Die Höhenentwicklung der Dachlandschaft wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Sie sind nach der Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt worden und beinhalten in ihren Maximalfestsetzungen die Möglichkeit eines Dachgeschoßausbaues.

Die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen in dem festgesetzten Spielraum ist notwendig, um in der geschlossenen Bauweise eine harmonisch aufeinander abgestimmte Dachlandschaft zu erreichen.

Im Zusammenhang mit den festgesetzten ortstypischen Dacheindeckungsmaterialien wird die Auswirkung der Dachlandschaft auf die freie Landschaft trotz der höhenmäßig exponierten Lage des Gebietes auf ein vertretbares Maß eingeschränkt.

Die Zulassung von Anlagen der Solartechnik soll die Nutzung alternativer Energien fördern.

Antennenanlagen sind ausgeschlossen worden, da sie in der Regel über die Dachlandschaft hinaus ragen und dem Gestaltungsziel das durch die Festsetzung der Dachhöhen und Dachdeckungsmaterialien bestimmt ist, entgegenwirken.

Die festgesetzten Einfriedigungen sind für Waren ortstypisch und haben einen wesentlichen Einfluß auf die Gestaltung des Straßenraumes. Durch Mauern und Hecken werden vor allem in den Anliegerstraßen die recht großen Straßenräume zusätzlich durch ein relativ einheitliches Element gestaltet und untergliedert.

5. Auswirkungen der städtebaulichen Planung

5.1 Allgemeine Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * führt die vorhandene Wohnbebauung des Papenberges nach Osten fort und bringt den Bereich des Gebietes mit der geschlossenen Bauweise zum Abschluß. Er erhält einen anderen Standard im Hinblick auf den Wohnkomfort, die Stellplatzsituation, das Wohnumfeld und die Wohnungskosten. Hierdurch besteht die Gefahr, daß sich im Neubaubereich eine andere Sozialstruktur als im Bestandsbereich entwickeln wird.

Dem Bestandsbereich droht eine Umstrukturierung, wenn keine begleitenden Maßnahmen im Hinblick auf die Sanierung der derzeitigen Verhältnisse erfolgt.

Die sozial Stärkeren ziehen dann in die neuen, von der Stadt geschaffenen Einfamilienhausgebiete oder in den Mietwohnungs- und Eigentumsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 24. Dieses kann zur Folge haben, daß die freien Wohnungen des Bestandes mit sozial Schwächeren belegt werden, so daß im Hinblick auf die erzielbaren Mieten eine Sanierung des Gebietes noch zusätzlich erschwert wird.

Unter diesen Voraussetzungen zerfällt das Gesamtgebiet Papenberg in zwei Bereiche und wird nicht zu einer Einheit zusammenwachsen.

Um dem entgegenzuwirken, sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * hinaus folgende Maßnahmen geplant:

- Verbesserung der Situation im Bestandsbereich im Hinblick auf die Qualität der Wohnungen.
- Grundlegende Neuordnung der Stellplatz- und Parkplatzsituation im Bestandsbereich.
- Verbesserung der Wohnumfeldgestaltung im Bereich der bestehenden Bebauung.
- Diese Maßnahmen sind bei sparsamem Kapitaleinsatz durchzuführen, um für das Bestandsgebiet angemessene Mieten bieten zu können.
- Bei der Umsetzung von Garagen sind soziale Begleitmaßnahmen durch die Stadt für die betroffenen Eigentümer vorgesehen.
- Für die *sonstigen Nutzungen* im Bereich der bestehenden Gemeinschaftsgaragenanlage Papenberg sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 geeignete Räumlichkeiten für die soziale Betreuung durch die Stadt bereitzustellen.
- Desweiteren sind geeignete Räumlichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 für soziale Einrichtungen zur Jugend- und Altenbetreuung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 für den Gesamtbereich des Papenberges vorzusehen.

Durch diese begleitenden Maßnahmen soll zeitlich parallel zur baulichen Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 24 von vornherein sichergestellt werden, daß das Gesamtgebiet zu einer Einheit zusammenwächst und die neuen Bewohner in dem Stadtteil Papenberg eingegliedert werden können.

5.2 Natur und Landschaft

Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * schließt sich ostwärts an die bestehende Bebauung an. Sie soll in der 1. Baustufe den Papenberg in der geschlossenen Bauweise nach Osten erweitern und abschließen. In der 2. Baustufe wird der endgültige Stadtrand nach Osten in der offenen Bauweise geplant.

Durch die besondere topographische Lage des Papenberges, der nach Osten und Süden abfällt, wirkt sich die Bebauung des Geländes auf das Landschaftsbild nach Nordosten, Osten und Süden aus.

Das Gelände wird zur Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und liegt brach.

Die detaillierten Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Landschaftsökologie sind in dem der Begründung anliegenden Grünordnungsplan (Anlage 4) dargestellt.

Nach §§ 8a Abs. 1 und 8b BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Da die Stadt Waren einen dringenden Bedarf für den Mietwohnungsbau hat, der ohne einer Ausweisung von Neubauf Flächen nicht gedeckt werden kann, ist der Eingriff unvermeidbar.

Unvermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Dieser Aspekt ist bei der Wahl der Fläche beachtet worden.

Die Grundsatzuntersuchungen für die Ausweisungen eines Standortes für den dringend benötigten Mietwohnungsbau in Geschosbauweise im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung sind zu dem Ergebnis gekommen, daß die ursprüngliche Papenbergplanung unter den derzeitigen Anforderungen weitergeführt werden soll.

Alternative Standorte für den mehrgeschossigen Mietwohnungsbau in geschlossener Bauweise sind im unmittelbaren Stadtgebiet nicht vorhanden. Andere geeignete Flächen in guter Anbindung zum Stadtkern stehen nicht zur Verfügung. Mögliche Alternativstandorte in größerer Entfernung zum Stadtkern lassen sich nicht in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Für den Abschluß der langfristigen Planung auf den Papenberg sprechen darüber hinaus die vorhandenen Erschließungsstrukturen, die in den bisherigen Bauabschnitten so ausgelegt wurden, daß ihre volle Wirtschaftlichkeit erst nach einer Erweiterung gegeben ist.

Dieses gilt insbesondere für die Nutzung der Anlagen der Geothermie.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, daß die gewählte Fläche im Gegensatz zu den sonstigen zur Verfügung stehenden Flächen den geringsten Eingriff darstellt.

Der verbleibende Eingriff ist vorrangig innerhalb des Gebietes auszugleichen.

Durch die Fortführung der Bebauung und ihre der topographischen Situation angepaßte Abstufung der Bauhöhen wird die vorhandene Belastung des Landschaftsbildes durch die bestehende sechsgeschossige Bebauung des Bestandes gemildert. Hierzu tragen besonders die differenzierten Festsetzungen über die Höhenentwicklung und die Gestaltung der Dachlandschaft bei.

Desweiteren sieht der Bebauungsplan Nr. 24 eine Anzahl von Anpflanzgebieten vor, die im Zusammenhang mit den öffentlichen Verkehrsräumen das Erweiterungsgebiet in kleinere Bereiche untergliedern und gut durchgrünen.

Die Anpflanzgebote innerhalb der Verkehrsflächen sind weitestgehend parallel zu den Höhenlinien angeordnet. Der durchgehende Grünzug im Norden liegt auf der Kuppe und der Grünzug im Südteil des Gebietes verläuft mit der Hangneigung. Hierdurch entsteht ein Raster, das die neue Bebauung durch geschlossene Baumreihen in alle Richtungen gliedert und unterteilt.

Die durchgehenden Grünzüge stellen darüber hinaus eine weitestgehend von öffentlichem Verkehr freie Vernetzung der Freifläche mit der umgebenden Landschaft dar. Dieses wird verstärkt durch die Festsetzung, die öffentlichen Grünflächen dieser Bereiche naturnahe zu entwickeln.

Eine abschließende Gestaltung des neuen Stadtrandes nach Osten kann im Bebauungsplan Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * nicht vorgenommen. Sie ist in der 2. Baustufe in der offenen Bauweise mit einer noch weiteren Abstufung von Bauhöhen und Baumassen sowie einem Stadtrand angepaßten Anpflanzgeboten vorbehalten.

Ein weiterer Ausgleich erfolgt durch eine konsquente Beschränkung der Versiegelung entsprechend den Möglichkeiten innerhalb einer geschlossenen Bebauung.

Während im Kerngebiet eine vollständige Bodenversiegelung im Interesse einer Stadtkerngestaltung zugelassen wird, nimmt sie zum Rand des Gebietes hin, in den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten, kontinuierlich ab.

Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen und die Festsetzungen über Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist gewährleistet, daß der Innenbereich der einzelnen Blocks nicht weiter versiegelt werden kann. Zusätzliche Festsetzungen über Anlagen auf den unbebauten Grundstücksflächen schränken auch eine Versiegelung durch Gehwege, Kinderspielplätze oder Wäschetrockenplätze noch zusätzlich ein. Desweiteren sind diese Bereiche naturnahe zu entwickeln und zu erhalten. Auch bei der Gestaltung der Fußwegeverbindungen wurde festgesetzt, daß sie nicht vollständig versiegelt werden dürfen.

Die textlichen Festsetzungen 12.3 und 12.4 sollen dazu beitragen, daß Tierarten, die auch in städtischen Bereichen leben, geeignete Voraussetzungen vorfinden.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff ökologisch nicht voll ausgeglichen werden.

Ist ein Ausgleich nur teilweise möglich, so sind Ersatzflächen bereitzustellen. Ersatzflächen müssen jedoch im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen.

Hierfür käme theoretisch die noch unbebaute Fläche im ostwärtigen und südlichen Anschluß an das Gebiet in Frage. Sie ist von geringem ökologischen Wert und müßte entsprechend aufgewertet werden.

Neben ihrer geringen ökologischen Eignung als Ausgleichsfläche wird sie für die weitere städtebauliche Entwicklung des Papenberges benötigt. Die geplante 2. Baustufe des Papenberges soll den Stadtrand in offener Bauweise bilden und die endgültige Abstufung und Einbindung des Papenberges in die Landschaft sicherstellen.

Durch die vorgesehene weitere Abstufung und Eingrünung des zukünftigen Randes des Papenberges zur Landschaft kann in diesem Bereich der Gesamteingriff weiter minimiert und ausgeglichen werden, so daß sie gegenüber der Festlegung von Ausgleichsflächen am jetzigen Rand des Bebauungsplanes Nr. 24 eine weitere Minimierung bedeutet.

Da erst in der 2. Baustufe Flächen vorhanden sein werden, die als Ersatzflächen ohne Einfluß auf die städtebauliche Gestaltung des Ortsrandes genutzt werden können, muß für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * auf sie verzichtet werden.

Auf die Festsetzung von Kinderspielplätzen wurde in der 1. Baustufe verzichtet.

Während Kleinkinderspielplätze innerhalb der Blocks von den Trägern der Wohnungsbaumaßnahmen angelegt werden, sind öffentliche Spielplätze am Rand des Gebietes im Übergang zur freien Landschaft geplant. Hierfür sind die Fußwegeverbindungen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt worden.

Die einzelnen Zuordnungen sowie die Gestaltungen der Flächen werden in der 2. Baustufe für das Gesamtgebiet festgesetzt.

Als Freizeitflächen können im wohnungsnahen Bereich die unverbauten Innenhöfe genutzt werden. Darüberhinaus werden in der 2. Baustufe Freizeitflächen für den Gesamtbereich festgelegt.

5.3 Immissionen

Nördlich des Planbereiches verläuft die Bahnstrecke Berlin-Rostock. Sie liegt in einem Einschnitt ca. 11 m unterhalb des nördlichen Planrandes.

Durch die Erweiterung der Papenberges wird die Verkehrsmenge in diesem Bereich zunehmen.

Zur Beurteilung seiner Auswirkungen auf den Bestand und den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Anlage 5).

Sie hatte folgendes Ergebnis:

5.3.1 Einwirkungen auf den Planbereich

Innerhalb des Plangebietes müssen die Immissionen nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - beurteilt werden.

Im Hinblick auf die Immissionen an den Hauptsammelstraßen und im Bereich des Schienenweges werden die im Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

Es werden entsprechende bewertete Schalldämmmaße für die Außenbauteile der zukünftigen baulichen Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

5.3.2 Einwirkungen auf die Umgebung

Der Bereich der bestehenden Straßen (Mecklenburger Str., Rosa-Luxemburg-Str., Kart-Bartels-Str.) wird durch den Bebauungsplan Nr. 24 geändert.

Im Bestandsbereich ist die Veränderung nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) zu beurteilen.

§ 1 der 16. BImSchV sagt aus, daß eine Änderung wesentlich ist, wenn eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr erweitert wird, oder durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des zu ändernden Verkehrsweges um mind. 3 dB (A) erhöht wird.

Die Veränderung ist durch die gutachterliche Stellungnahme beurteilt worden. Das Gutachten kommt zu der Erkenntnis, daß gegenüber dem heutigen Zustand der Beurteilungspegel auf der Mecklenburger Str., der Rosa-Luxemburg-Str. und der Karl-Bartels-Str. um nicht mehr als 3 dB erhöht wird. Hierbei ist zu beachten, daß die Differenz der Beurteilungspegel zwischen dem heutigen Wert und dem prognostizierten Wert nach der Fertigstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 berechnet wurde. Ein Prognosewert für die Steigerung des heutigen Verkehrsaufkommens bis zur Erweiterung des Gebietes um den Bebauungsplan Nr. 24, jedoch ohne ihn, konnte rechnerisch nicht simuliert werden, da die Ausgangsdaten fehlen. Somit ist davon auszugehen, daß gegenüber der sowieso eintretenden Verkehrszunahme bis zur Fertigstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 die Beurteilungspegelerhöhung noch niedriger als im Gutachten berechnet sein wird.

Da die Mecklenburger Str., die Rosa-Luxemburg-Str. und die Karl-Bartels-Str. bereits heute einem hohen Verkehrslärm ausgesetzt sind, wird empfohlen, bei Änderungen in diesem Bereich, passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Hierbei sei darauf hingewiesen, daß die dem heutigen Stand der Technik entsprechenden Fenster eine Schallschutzklasse ausweisen, die sicherstellt, daß die Immissionen ausreichend gemindert werden.

5.4 Staatliches Trigonometrische Netz

In dem Bebauungsplangebiet befindet sich der Trigonometrische Punkt (TP) 3. Ordnung N-33-86-A-d/122. Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes fällt der TP in den Bereich einer Erschließungsstraße und wird bei der Realisierung des Bebauungsplanes zerstört werden.

Ein Erhalt des Trigonometrischen Punktes hätte weitreichende Folgen für die Erschließung und Bebauung dieses Bereiches der Anliegerstraße A 7, die städtebaulich und wirtschaftlich nicht zu vertreten waren.

Es soll geborgen und eine Ersatzpunktbestimmung vom Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern vorgenommen werden.

Hierbei ist wie folgt zu verfahren:

- ca. 4 Wochen vor Beginn der Erschließungsbauarbeiten im Bereich des TP ist dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern der Bautermin mitzuteilen, damit der TP und die zugehörigen Festlegungen geborgen werden können.
- eine Ersatzpunktbestimmung für den gefährdeten TP ist erst nach Abschluß der Bauarbeiten in der II. Baustufe möglich und wird dann durch das Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt.

Die Kosten von ca. 20.000,00 DM werden vom Erschließungsträger getragen.

6. Bodendenkmäler

Im Planbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern.

Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 der *Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler* die Finder sowie die Leiter der Arbeiten.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten (Mutterbodenabtrag) ist dem Landesamt 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen, damit die freigeschobenen Flächen auf mögliche Bodenfunde und Verfärbungen überprüft werden können. Vom Ergebnis dieser Prospektion hängen weitere Festlegungen ab, die in einem Maßnahmenplan einfließen werden. Für Absprachen von Einzelheiten steht das Landesamt für Bodendenkmalpflege jederzeit zur Verfügung.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 befindet sich zum überwiegenden Teil im Besitz der Stadt Waren.

Die Stadt Waren wird sich zur Erschließung des Gebietes eines Dritten bedienen. Auf der Grundlage des § 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 20.04.1993 (BGBl. I S. 622) wird die Stadt Waren über einen städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und die Durchführung der geplanten Erschließungsmaßnahmen diesem übertragen.

Vertraglich wird auch die Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen nach ihrer Herstellung auf die Stadt Waren geregelt.

Nähere Einzelheiten bleiben den Vertragsverhandlungen vorbehalten.

8. Versorgungsmaßnahmen

8.1 Wasser

Die Stadt Waren (Müritz) wird von den Stadtwerken Waren mit Trinkwasser versorgt.

Ein Teil des Planbereiches liegt in der Schutzzone III der Wasserfassung Feisneck.

In diesem Bereich bestehen Nutzungsbeschränkungen nach den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete DVGW, W 101.

Der Bereich ist im Bebauungsplan dargestellt. Bauanträge sind in diesem Bereich mit den Stadtwerken Waren abzustimmen.

8.2 Abwasser

Der Planbereich erhält eine Trennkanalisation.

8.2.1 Schmutzwasser

Entsprechend den topographischen Verhältnissen wird das Schmutzwasser in Freigefällekanälen innerhalb des Gebietes den vorhandenen Kanälen in den bestehenden Straßen zugeleitet oder einer Pumpstation zugeführt, die es dann in das bestehende Kanalnetz einleitet.

8.2.2 Regenwasser

Das Regenwasser wird ebenfalls entsprechend den vorhandenen topographischen Verhältnissen und der Aufnahmefähigkeit den bestehenden Regenwasserleitungen zugeführt. Das Regenwasser im Bereich ostwärts und südlich der Wasserscheide wird gleichfalls in Freigefällekanälen gesammelt und einem neu anzulegenden Regenwasserrückhaltebecken zugeführt, das in einer natürlichen Senke südlich des Plangebietes naturnahe angelegt werden soll.

Dieses Regenwasserrückhaltebecken liegt außerhalb des Plangebietes, weil zur Zeit noch nicht feststeht, wieviel Regenwasser von der bestehenden Kanalisation aufgenommen werden kann und welche Kapazitäten für die 2. Baustufe vorgehalten werden müssen.

Das Regenwasserrückhaltebecken wird jedoch im Rahmen der Erschließung der 1. Baustufe des Papenberges angelegt.

Vom Regenwasserrückhaltebecken wird das Regenwasser entsprechend der Abflußmenge der heutigen unbefestigten Fläche über den Waupacksee, dem Feisnecksee zugeleitet.

8.3 Strom

Das Energieversorgungsunternehmen Müritz/Oderhaff versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen liegen teilweise nicht oder zukünftig nicht mehr in öffentlichen Flächen. Sie werden im Rahmen der Erschließung in die geplanten öffentlichen Flächen umgelegt.

8.4 Fernwärme

Am südostwärtigen Rand betreiben die Stadtwerke Waren ein geothermisches Heizkraftwerk. Das Heizkraftwerk hat eine ausreichende Kapazität, um auch den städtebaulich verdichteten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 mit der umweltfreundlichen Erdwärme zu versorgen.

Die durch das Neubaugebiet verlaufende Verpressleitung wird erneuert. Sie wird so neu verlegt, daß sie innerhalb öffentlicher Flächen liegen wird.

8.5 Gas

Im Plangebiet besteht eine Gasversorgung durch die Stadtwerke Waren.

Die vorhandenen Leitungen werden, soweit sie zukünftig nicht in öffentlichen Flächen liegen, im Rahmen der Erschließung umgelegt.

Es ist eine Gasversorgung für den Bereich des Gebietes, der nicht die erforderliche bauliche Dichte für die Fernwärmeversorgung erreicht, geplant.

8.6 Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost - TELEKOM - verlegt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Neubrandenburg, An der Hochstraße, 17036 Neubrandenburg, Dienststelle PlL IV, Tel. 0395/444 - 61 40, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8.7 Abfallbeseitigung

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

8.8 Brandschutz

In der Stadt Waren besteht eine Freiwillige Feuerwehr.

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

9. Öffentliche Einrichtungen

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

10. Überschläglich ermittelte Kosten

Die Erschließungskosten nach § 128 BauGB sind nach einer überschläglichen Berechnung mit 17.400.000,00 DM geschätzt worden.

