

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 BGBl. I S. 137) zur Satzung der

Stadt Waren (Müritz) Landkreis Müritz

über die

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05 * Gewerbegebiet Waren-West *

für das Gebiet westlich der *Warendorfer Str.* zwischen der Kreisberufsschule im Norden und der DEA-Tankstelle im Süden.

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.10.1999 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05 * Gewerbegebiet Waren-West * ändert den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 05. Die Erweiterung erstreckt sich auf den westlichen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 05.

In beiden Bereichen ersetzt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05 die bisherigen Festsetzungen. Die Festsetzungen auf den nicht von der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05 betroffenen Flächen im Bebauungsplan Nr. 05 bleiben erhalten. Gleiches gilt für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 05 hinsichtlich der nicht von der Erweiterung betroffenen Flächen.

Die von der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05 betroffenen Flächen werden im Bebauungsplan Nr. 05 und im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 05 gekennzeichnet.

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der Nutzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

3. Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches ist vorhanden. Die äußere Erschließung wird durch die B 192, *Röbeler Chaussee* und die L 205, *Warendorfer Straße* sicher gestellt.

Die innere Erschließung ist durch einen Einhang *Warendorfer Straße* gewährleistet. Der Einhang verläuft vom Knoten der *Warendorfer Straße* mit der *Springer Straße* auf der Südseite des Änderungsbereiches, führt auf der Ostseite des Änderungsbereiches nach Norden und verbindet die Nordseite des Änderungsbereiches wieder mit der *Warendorfer Straße*.

Die vorhandene Erschließung entspricht den an sie zu stellenden Anforderungen und soll nicht verändert werden.

Die vorhandene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist als Straßenverkehrsfläche mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Sie ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden.

Desweiteren befindet sich ein Teil der südwestlichen Straßeneinmündung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auch hier ist der Bestand festgesetzt worden.

4. Städtebauliche Ordnung

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 05 und des Bebauungsplanes Nr. 05 ist am westlichen Stadtrand das *Mürtz-Center* entstanden.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05 siedelten sich *Möbel-König* und ein *hagebaumarkt* an.

Zur Abrundung und Ergänzung des Angebotes des Möbelhauses kamen im Laufe der Zeit *Fliesen Pröhl* und *Teppich-Thober* im Bereich des Möbelmarktes hinzu. Gleichzeitig stelle der *hagebaumarkt* fest, dass seine Flächen nicht mehr den gestiegenen Anforderungen des Marktes entsprachen.

Durch die wirtschaftlichen Schwierigkeiten von *Möbel-König*, die im Konkurs endeten, bestand die Notwendigkeit einer Neuordnung des Bereiches.

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Gebäude zu verbinden und einen Markt zu schaffen, der so durchlässig gestaltet wird, dass sich Synergien erzielen lassen, die allen Einzelunternehmen zu Gute kommen.

Hierdurch können die einzelnen Bereiche der Märkte nicht lagemäßig exakt festgeschrieben werden, so dass sich die Definition der Art der baulichen Nutzung auf den Gesamtbereich bezieht.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gesamtbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05 wird als Sondergebiet Großflächiger Groß- und Einzelhandel nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung ist in Zif. 1 des Textes festgesetzt und für den Gesamtbereich definiert. Die Festsetzungen basieren auf der Grundlage der vorhandenen Betriebe sowie ihrer Erweiterungsabsichten und stellen sich im einzelnen wie folgt dar:

- **Baustoffhandelsbetriebe als Groß- und Einzelhandel**
Der Hagebaumarkt plant auf einem Teil seiner Grundfläche einen Groß- und Einzelhandel mit Baustoffen, der organisatorisch vom Hagebaumarkt getrennt ist und als eigenständiger Betrieb in erster Linie die Bauunternehmen bedienen und beliefern soll.
- **Bau- und Gartenfachmärkte**
Der Hagebaumarkt ist ein klassischer Baumarkt mit integriertem Gartenfachmarkt. Er wird innerhalb der vorhandenen Flächen umgelegt und erhält eine Erweiterung. Eine Änderung des Angebotes ist nicht geplant.
- **Fliesenmärkte**
Innerhalb des Fliesenmarktes besteht als eigenständiger Betrieb ein Fliesenmarkt. Im Zusammenhang mit dem Fliesenmarkt werden Komplettangebote, z.B. im Bereich Küche und Bad, offeriert, die von den Kunden rege in Anspruch genommen werden. Diese Struktur soll weiterhin erhalten bleiben.
- **Teppichfachmarkt**
Ebenfalls in direktem Zusammenhang mit dem Möbelhaus besteht ein Teppichfachmarkt, der das Angebot des Möbelhauses ergänzt und abrundet. Die Entwicklung hat sich gezeigt, dass durch diese Konstellation sich die gleichen positiven Effekte, wie mit dem Fliesenmarkt erzielen lassen.
- **Möbelfachmarkt**
Die neue Betreiberin des Möbelfachmarktes setzt die Zusammenarbeit mit dem Fliesen- und Teppichmarkt fort und hat den Möbelmarkt auf die speziellen Ansprüche des hiesigen Marktes ausgerichtet.
- **Schank- und Speisewirtschaften**
Diese Festsetzung ermöglicht die Einrichtung eines Steh-Cafes im Bereich des Bau- und Gartenfachmarktes.

- Anlagen für Verwaltung, Betrieb und Bewirtschaftung der Betriebe
Innerhalb der baulichen Anlagen befinden sich auch die Verwaltungen der einzelnen Betriebe.
- Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
Diese Festsetzung wurde aus den bestehenden Bauleitplänen übernommen, obwohl z.Z. sich keine Wohnungen innerhalb der Gebäude befinden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass aus organisatorischen und sicherheitstechnischen Gründen Wohnungen notwendig werden.

Bei der zulässigen Art der Baulichen Nutzung können Auswirkungen auf die Geschäfte in der Innenstadt von Waren (Müritz) nicht ausgeschlossen werden. Um diese Auswirkungen auf den derzeitigen Stand als vertretbares Maß zu beschränken, sind die Randsortimente des Bau- und Gartenmarktes sowie des Möbelmarktes qualitativ und quantitativ auf das branchentypische Randsortiment eingeschränkt worden. Gleichzeitig erfolgt ein Ausschluß innenstadtrelevanter Sortimente für das Gesamtgebiet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das gesamte Sondergebiet großflächiger Groß- und Einzelhandel anhand des Bestandes und der geplanten Erweiterungsabsichten in der Zif. 2 des Textes festgesetzt worden.

Die Festsetzung erfolgt einerseits durch die Grund- und Geschoßfläche und andererseits, den entsprechenden Märkten direkt zugeordnet, durch die Festsetzung einer Geschoßfläche als Verkaufsfläche.

Hierdurch werden die städtebaulichen Ziele der Stadt Waren (Müritz) hinsichtlich der Auswirkungen dieses Bereiches auf die Innenstadt gewährleistet.

Die textliche Festsetzung ohne direkte Zuordnung eines Bereiches in der Planzeichnung soll das Konzept der Betreiber nach einem *offenen und durchlässigen Markt* ermöglichen.

4.3 Bauweise

Im Sondergebiet Großflächiger Groß- und Einzelhandel ist eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Sie beinhaltet die offene Bauweise ohne die Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbauten Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt worden. Die überbaubare Fläche wurde auf der Grundlage eines Vorentwurfes des Investors relativ eng festgesetzt, um das mit dem Investor abgestimmte städtebauliche Ziel der Stadt Waren (Müritz) zu sichern.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach den Fassadenflächen, den Dächern und den Werbeanlagen gegliedert.

Sie beziehen sich einerseits auf die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 05 und des Bebauungsplanes Nr. 05 und andererseits auf den baulichen Bestand. Gleiches gilt für die Dächer.

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen entspricht dem Bestand. Sie entsprechen auch den gebietstypischen Werbeanlagen innerhalb des Gesamtgebietes.

Hinsichtlich der Ordnungswidrigkeiten hat die Stadt Waren (Müritz) Sanktionen nur für die Rechtspflicht festgesetzt, deren Nichterfüllung erhebliche Nachteile für wichtige Gemeinschaftsinteressen ergeben.

6. Auswirkungen der städtebaulichen Planung

6.1 Allgemeine Auswirkungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05 * Gewerbegebiet Waren-West * ist bebaut. Die Bebauung erfolgt auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 05 und des Bebauungsplanes Nr. 05.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05 ermöglicht die Verbindung der vorhandenen Baukörper.

Durch die differenzierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind keine negativen Auswirkungen durch die Erweiterung der Bauflächen auf die Struktur der Innenstadt zu erwarten.

6.2 Natur und Landschaft

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05 * Gewerbegebiet Waren-West * stellt generell keinen Eingriff dar, bereitet aber als verbindlicher Bauleitplan einen solchen vor. Erst die Realisierung des Bebauungsplanes stellt den eigentlichen Eingriff dar. Die Abwägung der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange nach § 1 BauGB erfordert auch die Belange des Umweltschutzes.

6.2.1 Schutzausweisungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05 * Gewerbegebiet Waren-West * sind keine Schutzausweisungen vorhanden.

6.2.2 Eingriff/Ausgleich

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Anlage 2, Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft, Eingriffs- und Ausgleichsregelung abgehandelt.

Die bestehende Bodenversiegelung erfolgte auf der Grundlage der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 05 und des Bebauungsplanes Nr. 05. Sie kann für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nicht mehr in Ansatz gebracht werden.

Entsprechend der Zif. 3.5.1 der Anlage 2 zur Begründung kann der Eingriff nicht innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB kann der Ersatz auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen.

Entsprechend der Zif. 3.5.1 der Anlage 2 zur Begründung wird der Ausgleich auf einer, von der Stadt Waren (Müritz) bereit gestellten Fläche erfolgen. Für den Ersatz wird eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB abgeschlossen.

6.3 Immissionen

Auf das Gebiet wirken Immissionen der B 192 und des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes ein.

Von der Art der baulichen Nutzung ist das Sondergebiet unter dem Aspekt der Immissionen den angrenzenden Gewerbegebieten gleichzusetzen. Somit ergeben sich aus dem Gebiet heraus und für das Gebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Der gesamte Planbereich befindet sich im Eigentum eines Investors, der auch gleichzeitig die baulichen Investitionen tätigen wird.

Die sich innerhalb des Gebietes befindlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Waren (Müritz).

8. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist hergestellt. Durch die in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05 festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung dieses Teilbereiches des Gesamtgebietes.

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauausführenden vor Baubeginn bei der

Deutsche Telekom AG 03991/623255
 Technikniederlassung
 BBN 81
 Otto-Intze-Straße 3
 17192 Waren (Müritz)

eine Auftragsanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Die bei Umbau der Gebäude anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen.

Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfalAIG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

9. Kosten der städtebaulichen Maßnahme

Der Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05 * Gewerbegebiet Waren-West * ist erschlossen. Somit entstehen der Stadt Waren (Müritz) keine Kosten.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 07.06.2000 gebilligt.

Waren, den 05.10.2000

Rhein
 Rhein

.....
 Bürgermeister

