

# **Stadt Waren (Müritz)**

## **Bebauungsplan Nr. 5 Waren-West**

### **Begründung und Erläuterung**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 5 - WAREN-WEST**

### **Begründung und Erläuterung**

#### **1. Lage und Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse**

1.1 Das Plangebiet liegt im Stadtteil Waren-West. Es ist begrenzt:

- im Nordosten durch die Warendorfer Straße.
- im Südosten durch den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5.
- im Südwesten durch die Flurstücksgrenze in einem Abstand von ca. 190 m, parallel zur Warendorfer Straße.
- im Nordwesten durch den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 58.000 m<sup>2</sup>.

1.2 Die Stadt ist nach § 6 Vermögenszuordnungsgesetz über die Flächen verfügbare berechtigt.

Über die privaten Grundstücke werden Verhandlungen geführt, die Grundstücke zu kaufen oder einen Flächenaustausch vorzunehmen.

#### **2. Veranlassung**

Für das Baugebiet Waren-West ist kein Flächennutzungsplan aufgestellt. Es bestehen jedoch bereits die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 5 - Verbrauchermarkt und Einrichtungsmarkt - und Nr. 8 - überbetriebliches Ausbildungszentrum bzw. die Entwürfe dazu. Der Bebauungsplan Nr. 5 soll als vorgezogener Bebauungsplan die dazwischenliegende Lücke schließen, zur Abrundung des Baugebietes beitragen und durch seine Festsetzungen zu einem städtebaulich geordneten Übergang zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führen. Er soll gerade wegen der exponierten Lage am Ortsrand eine Bebauung in maßstabsgerechter Proportionierung und einen ausgewogenen Gesamteindruck sicherstellen.

#### **3. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes**

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird mit der Ausweisung zum Sondergebiet dem bereits benachbarten überbetrieblichen Ausbildungszentrum die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben und die Ansiedlung des vom Landkreis Waren in Zusammenarbeit mit anderen Ausbildungsträgern geplanten Berufsbildungszentrums ermöglicht.

Beide Maßnahmen sind notwendig, um mit entsprechenden Kapazitäten den Jugendlichen im Kreis Waren Ausbildungsmöglichkeiten und somit Zukunftsperspektiven zu bieten. Sie sichert darüber hinaus im Raum Waren die Deckung des Bedarfs an qualifizierten Handwerkern auch künftig ab und bietet somit wichtige Grundlage für einen nachhaltigen wirtschaftlichen Aufschwung der Region.

Zusätzlich wurde an der Warendorfer Str. eine kleinere Fläche zu Lasten des SO-Gebietes dem Mischgebiet zugeschlagen, um einem bereits ansässigen Gewerbebetrieb die weitere Nutzung des Grundstücks und somit den Fortbestand zu sichern.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Ansiedlung und Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Da im Stadtgebiet von Waren keine Standorte für Freizeiteinrichtungen vorhanden sind, soll jedoch die Möglichkeit der Errichtung von Sport- und Freizeitanlagen sowie kleineren Vergnügungsstätten vorgesehen werden, die mit ihrem Angebot sowohl die Wünsche der - jüngeren - Warener Bevölkerung, der im Internat untergebrachten Auszubildenden und der Feriengäste befriedigen.

Aus diesem Grund ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vorgesehen.

Um den Charakter des Gebietes zu wahren und die Massierung verschiedenster Vergnügungsstätten zu verhindern, erfolgt jedoch der Ausschluß einzelner Nutzungsarten.

Wegen der Nähe zu beruflichen Ausbildungszentren sind Spielhallen und Vergnügungsstätten mit überwiegend pornographischem Inhalt für nicht zulässig erklärt worden.

Zugleich wird hier der Übergang zur rein gewerblichen Nutzung des Nachbargesbietes geschaffen. Die getroffenen Festsetzungen lassen jedoch für den Fall der Nichtrealisierung eines Sport- und Freizeitzentrums auch andere Nutzungen zu.

Tankstellen sind für unzulässig erklärt worden, da in diesem Gebiet in Waren-West schon eine große Tankstelle vorhanden ist. Die Lage des Mischgebietes ist ungünstig für Tankstellen, da relativ klein und rundherum eingeschlossen mit beruflichen Ausbildungszentren. Verkehrsfluß, Verkehrsorganisation wird problematisch an der Warendorfer Straße. Ein großes Freizeitzentrum ist ebenfalls in dem Plangebiet ausgewiesen.

Das Sondergebiet SO<sup>1</sup> bietet einem Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt die Möglichkeit der Ansiedlung, dies ist die gewünschte Ergänzung zum Warenangebot vom Möbel- und Verbrauchermarkt.

Zwischen den Bauherren des SO<sup>2</sup>-ÜAZ und dem benachbarten, westlich gelegenen Grundstück wird eine Einigung bezüglich der möglichen Grenzbebauung über Baulasteintragung erfolgen.

Bei der Festsetzung der Ausnutzungsziffern der Sondergebiete werden die Werte des Mischgebietes übernommen und somit auf die Ausschöpfung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO verzichtet, um eine städtebaulich unerwünschte Massierung der Bebauung am Ortsrand zu verhindern.

Die Zulässigkeit von I - III-geschossiger Bauweise soll eine abwechslungsreich in der Höhe gestaffelte Bebauung bewirken, das Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen eine Gliederung der Fassaden ermöglichen und zusammen mit den gestalterischen Festsetzungen, hier vor allem dem Vorschreiben von Klinkermauerwerk, zu einem unverwechselbaren Stadteingang führen. Bei der Festsetzung der bebaubaren Flächen wäre die Berücksichtigung von Feuerwehrzufahrten und Rettungswegen nur sehr schematisch möglich gewesen, hätte spätere Planungen eingeengt und wäre im Einzelfall u. U. dennoch nicht ausreichend gewesen. Diese Belange sind daher im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Für die Durchgrünung des Gebietes sorgen die Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzgebote für Bäume in Abhängigkeit von der Anzahl der PKW-Stellplätze.

#### 4. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Warendorfer Straße, die derzeit erst einseitig angebaut ist und über ausreichende Kapazität verfügt, sowie die neue in das Plangebiet führende Zufahrtsstraße.

Über die Warendorfer Straße werden auch die Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet geführt.

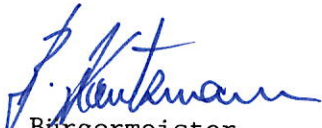
Die Realisierung der geplanten Bebauung auf den ausgewiesenen Flächen des B-Planes wird durch das Vorhandensein der Baracken entlang der Warendorfer Straße nicht behindert. Nach dem Planentwurf liegen diese Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und mit schmalen Streifen in öffentlichen Verkehrsflächen.

In Absprache mit der Stadt und dem überbetrieblichen Ausbildungszentrum (ÜAZ) könnte dieser Gebäudeteil in einem Bereich von 10 m (ab Brandwand) abgetragen und für diese Räume Ersatz geschaffen werden.

Unabhängig vom Vorhandensein der Baracken und der geplanten Erschließungsstraße ist die verkehrliche Erschließung für den B-Plan Nr. 5 gesichert.

Waren (Müritz), den 21.09.1993



  
Bürgermeister  
der Stadt Waren (Müritz)