



***Bebauungsplan Nr. 62
„Bereich zwischen Strandstraße und Müritz“***

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
3. Größe des Plangebietes
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
5. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“
6. Eingriffsregelung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB
7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 7.1 Städtebauliche Konzeption
 - 7.2 Art der baulichen Nutzung
 - 7.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3.1 Größe der Grundfläche
 - 7.3.2 Höhe baulicher Anlagen
 - 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.5 Fläche für Stellplätze
 - 7.6 öffentliche Grünflächen
 - 7.7 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.8 Erhalt von Bäumen
 - 7.9 Verkehrliche Erschließung
 - 7.10 Ver- und Entsorgung
8. Flächen mit Bodenbelastungen
9. Schutz von Natur und Landschaft
10. Gewässerschutzstreifen

1. *Räumlicher Geltungsbereich*

Das Plangebiet befindet sich in der Warener Innenstadt, zwischen Strandstraße und Müritz direkt am Warener Hafen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Luftbild mit eingetragenem Geltungsbereich



2. *Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich*

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 5. Juli 2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 62 „Bereich zwischen Strandstraße und Müritz“ gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4 c BauGB zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen wird nicht angewendet.

Die Stadt Waren (Müritz) hat seit dem 6. Februar 2006 einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt diesen Bereich als Mischgebiet und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Der Bebauungsplan Nr. 62 „Bereich zwischen

Strandstraße und Müritz“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Das Plangebiet lag im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Alter Hafen und Seeufer“. Seine Aufstellung erfolgte auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.11.1991. Der Bereich des ehemaligen Gaswerkes (Teile des jetzigen Geltungsbereiches) wurde in der weiteren Bearbeitung jedoch ausgespart. Die Bebauung erfolgte nach § 34 BauGB.

3. *Größe des Plangebietes*

Geltungsbereich	0,8 ha
Mischgebiet	0,5 ha
Grünfläche Parkanlage	0,3 ha

4. *Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung*

Das Gebiet ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem privat betriebenen Parkplatz. Im Geltungsbereich liegt des Weiteren die öffentliche Grünfläche mit der Uferpromenade. Der vorhandene Kinderspielplatz wurde 2006 neu geordnet.

Durch diese Bauleitplanung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Tourismusschwerpunktbereich zwischen Stadthafen und Steinmole gesichert und sie dient vor allem dem Erhalt der vorhandenen Nutzungen.

Eine Neubebauung oder eine wesentliche Änderung der vorhandenen Bebauung ist nicht vorgesehen.

5. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur UVP nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Da das Vorhaben bereits nach § 34 BauGB genehmigt wurde, erfolgte die Prüfung nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG im Baugenehmigungsverfahren. Die Prüfung ergab, dass der Prüfwert für die Vorprüfung nicht erreicht wurde.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der FFH Gebiete oder der Europäischen Vogelschutzgebiete

6. Eingriffsregelung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Das Gebiet, das mit diesem Bebauungsplan überplant werden soll, ist bereits bebaut. Die Baugenehmigungen wurden nach § 34 BauGB erteilt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehende Bebauung und die zulässigen Nutzungen eines Mischgebietes zu erhalten. Zusätzliche Bebauung oder Nutzungsänderungen, die über den Nutzungskatalog hinausgehen, sind nicht geplant. Durch diese Planung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen eintreten. Für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) ist ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für die Planung eines bestandsorientierten Bebauungsplanes i.S. des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB sind hier gegeben, somit bedarf es keiner Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang bereits erfolgte Eingriffe durch den Bebauungsplan intensiviert werden.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1 Städtebauliche Konzeption

Bereits Anfang der 90iger Jahre des letzten Jahrhunderts wurde der städtebauliche Rahmenplan für die südliche Innenstadt erarbeitet. Zahlreiche Investitionen wurden bisher in der Altstadtsanierung durchgeführt. Aber nicht jede Rahmenplanfestsetzung konnte wie geplant umgesetzt werden. So erfolgten Fortschreibungen und Erweiterungen des Rahmenplanes mit der Berücksichtigung von verschiedenen Einzelplanungen, Fachplanungen und Gutachten.

Auch im Bereich des ehemaligen Gaswerkes konnten die Rahmenplanfestsetzungen aus den gegebenen Zwängen (Altlastenbeseitigung der kontaminierten Flächen) so nicht umgesetzt werden. Die Bebauung des ehemaligen Gaswerkes erfolgte nach § 34 BauGB. Die jetzige Bebauung wurde in der Rahmenplanfortschreibung berücksichtigt.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das entspricht sowohl der von der Stadt Waren (Müritz) beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets als auch dem vorhandenem Bestand. Im Mischgebiet sind Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt. Das bedingt auf der einen Seite einen geringeren Schutzanspruch der Wohnruhe als in einem Allgemeinem Wohngebiet und auf der anderen Seite eine Beschränkung auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Zu den Gartenbaubetrieben sind planungsrechtlich solche Betriebe zu zählen, die über den Eigenverbrauch hinaus Kulturpflanzen für die unterschiedlichsten Gebrauchszwecke anbauen. Da es sich hier um ein relativ kleines Plangebiet handelt und Gartenbaubetriebe einen relativ großen Flächenverbrauch zu verzeichnen haben, werden sie ausgeschlossen.

Auch Tankstellen werden in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen. Das Gebiet liegt in der Innenstadt und bei einer Zulassung von Tankstellen wäre mit einem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen, was nicht gewollt ist. Tankstellen haben sich bereits an Straßen mit einem hohen Verkehrsaufkommen angesiedelt und es besteht weiterhin die Möglichkeit, in entsprechenden Bereichen Tankstellen anzusiedeln.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

7.3.1 Größe der Grundfläche

Im Planbereich stehen das Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Kassenhaus für die Parkplatzbewirtschaftung. Zusammen ergibt sich daraus eine Grundfläche von 1220 m². Diese wird auch so festgesetzt. In diesem für den Tourismus wichtigen Bereich soll keine weitere Bebauung entstehen. Die Fläche für Stellplätze und Zufahrten ist 2800 m² groß. Damit überschreitet sie die zulässige Grundfläche um mehr als 50 %. Da es sich hier um bestehende genehmigte Anlagen handelt, wird entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche um 2800 m² für Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden darf. Insgesamt wird die Obergrenze für Mischgebiete, bei Einrechnung der zulässigen Überschreitung, mit einer Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten.

7.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Auch bei der Höhe der baulichen Anlage wird der Bestand festgesetzt. Dieser ergibt sich aus den eingereichten Bauantragsunterlagen mit 13 m für das Wohn- und Geschäftshaus und 4 m für das Kassenhäuschen über der Geländeoberfläche, wobei diese bei 64 m ü. HN angegeben ist.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Gebiet ist bereits bebaut. Mit dieser Planung soll die vorhandene Nutzung und Bebauung gesichert werden. Aus diesem Grund werden entsprechend dem vorhandenen Gebäude die Baugrenzen festgesetzt.

7.5 Fläche für Stellplätze

Es wurde die Errichtung einer Stellplatzanlage für 110 PKW-Stellplätze genehmigt. Mit der Errichtung dieser Stellplatzanlage wurden auch zwei Baulasten übernommen. Dabei sind insgesamt 22 Stellplätze zugunsten anderer Vorhaben gesichert. Mit der Nutzung des Gebäudes müssen 39 Stellplätze zur Verfügung stehen. Davon werden 26 in der Tiefgarage angeboten. Die weiteren Stellplätze werden kostenpflichtig an Besucher vermietet. Die genehmigten Stellplätze werden in diesem Umfang im Bebauungsplan auch festgesetzt.

7.6 Öffentliche Grünflächen

Gut 1/3 des Plangebiets nimmt die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ein. Hier wird zur Zeit der Uferwanderweg erneuert. Entlang des neu hergerichteten Weges sollen auch Bäume gepflanzt werden. Der Kinderspielplatz wurde 2006 neu gestaltet.

7.7 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund des Altlastensanierungskonzeptes sind die Flächen, die nicht durch Baumaßnahmen versiegelt werden, mit bindigen Böden abzudecken. Diese mineralische Dichtungsschicht ist mit kulturfähigem Boden zu bedecken und zu begrünen. Allerdings dürfen nur Flachwurzler zum Einsatz kommen.

Mit der Baugenehmigung wurde auch ein Begrünungskonzept erstellt. Diese Festsetzungen wurden, soweit es sich um die privaten Flächen handelt, in den Bebauungsplan übernommen. Für die öffentliche Parkanlage werden keine Pflanzmaßnahmen festgesetzt, da hier die konkreten Planungen bereits umgesetzt werden.

7.8 Erhalt von Bäumen

In der öffentlichen Grünfläche stehen verschiedene Bäume unterschiedlichen Alters. Diese sollen auch erhalten bleiben. Sollte dennoch ein Baum nicht zu erhalten sein, so sind die Abgänge nachzupflanzen.

7.9 Verkehrliche Erschließung

Für die Flurstücke 6/5, 6/7 und 6/4 besteht eine Vereinigungsbaulast. Somit sind diese Grundstücke im baurechtlichem Sinne als ein Grundstück zu betrachten. Damit grenzen sie an den öffentlichen Hafensplatz und sind über die Strandstraße öffentlich erschlossen. Die Stellplatzanlage ist dann über die private Zufahrtsstraße zu erreichen.

Nach dem Verkehrskonzept der Stadt Waren (Müritz) ist die Strandstraße ein geschwindigkeitsreduzierter Bereich von 30 km/h. Für Reisebusse soll dieser Bereich zukünftig gesperrt werden. Dafür besteht am Parkplatz zur Steinmole die Möglichkeit zum

Parken. Die letzte Wendemöglichkeit für Busse ist die Buswendeschleife in der Strandstraße. In diesem sensiblen touristischen Bereich sollen zukünftig keine Busse parken.

Nach dem aktuellen Konzept StadtBus 2007 ist zukünftig eine City-Bus Verbindung mit einem Kleinbus vom Zentralen Umsteige Bahnhof (ZUB) entlang der Strandstraße zur Specker Straße geplant. Damit soll auch der Individualverkehr in diesem attraktiven Bereich reduziert werden.

7.10 Ver- und Entsorgung

Mit der Altlastensanierung wurden die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb der kontaminierten Flächen umverlegt. Mit der Neubebauung wurden fehlende Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Da keine zusätzliche Bebauung geplant ist, ist die Ver- und Entsorgung gesichert.

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage befinden sich öffentliche Leitungen der Stadtwerke und des Zweckverbandes. Es handelt sich dabei um eine Trinkwasserentleerung und einen Regenwasserauslauf, die ausgehend von den Hauptleitungen in der Strandstraße westlich der Stellplatzanlage bis in die Müritz verlaufen. Diese Leitungstrassen sind von Überbauungen und Bepflanzungen frei und für den Betreiber der Anlagen jederzeit zugänglich zu halten. Insbesondere das Auslaufbauwerk muss im Bedarfsfall auch mit entsprechender Technik anzufahren sein.

Ein Leitungsrecht für diese Leitungen wurde noch nicht gesichert. Hierzu müssen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Eigentümer der Leitungen Regelungen getroffen werden.

8. Flächen mit Bodenbelastungen

Das Gelände des ehemaligen Gaswerkes Waren befand sich bis Anfang 1996 im Besitz der Stadtwerke Waren GmbH. Dieser wurde mit Datum vom 4.12.1995 durch das StAUN Lübz eine Freistellung von der Altlastenhaftung erteilt. Die Stadtwerke Waren GmbH haben die Grundstücke mit den Aufbauten im 2. Quartal 1996 an eine Bauherrengemeinschaft veräußert. Die Bauherrengemeinschaft hat an diesem Standort nach vollständigem Abriss der Altgebäudesubstanz und der partiell notwendigen Beräumung des Baum- und Strauchwuchses infrastrukturelle Gebäude und Anlagen errichtet. Das sind im Einzelnen eine Hafen-Promenadenpassage mit Hotel und verschiedenen Restaurants, sowie weitere Verkaufs- und Vergnügungseinrichtungen. Des Weiteren entstand im Bereich der Strandstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit Funktionsunterlagerung und ein Parkplatz.

Am Standort des Gaswerkes Waren wurde seit 1863 durch Entgasung von Steinkohle Stadtgas erzeugt. Mit der Schaffung des Verbundnetzes Ferngas wurde auch Waren an die Versorgung angeschlossen und die Produktion von Stadtgas 1970 endgültig eingestellt. Daher war davon auszugehen, dass das gesamte Gaswerksgelände mit einer hohen Wahrscheinlichkeit von Schutzgutbeeinträchtigungen geprägt war.

Als Sanierungsmaßnahmen für eine Nutzung wurde in dem Konzept (Korte und Greiwe „Konzept zur Sanierung des Standortes ehemaliges Gaswerk Strandstraße Waren/Müritz“ vom Juli 1997) u.a. Folgendes festgelegt:

- Das Entfernen der vorhandenen Teergrube und des umliegenden Bodens wird ausgeführt.
- Die zukünftige Bebauung (Gebäude) entsteht im Wesentlichen in den Grundflächen der jetzigen Bebauung (ehem. Gaswerk), damit auf nicht unmittelbar belasteten Flächen.
- Die höhenmäßige Einordnung der zukünftigen Bebauung erfolgt im Oberbau, d.h. Bodenbewegungen unterhalb der jetzigen GOK werden vermieden bzw. so ausgerichtet, dass nötige geringe Bodeneingriffe in schwach oder nichtkontaminierten Bereiche erfolgen werden.
- Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen werden außerhalb der kontaminierten Flächenbereiche umverlegt. Die Altleitungen verbleiben im Boden und werden verdämmt. Schachtanlagen der Ver- und Entsorgungssysteme werden fachgerecht und im notwendigen Umfang abgebrochen und entsorgt.
Diese Leistungen sind innerhalb des Sanierungskonzeptes zwingend notwendig, um für alle nachfolgende Zeiträume zu gewährleisten, dass die Unberührtheit der kontaminierten Bodenflächen gesichert ist und die eingebrachten Dichtungen nicht zerstört werden.
- Die notwendigen Gründungen für die neu zu errichtenden Gebäude und Anlagenteile sind als Verdrängungspfehlgründungen auszuführen, um Bodenaushub, wie bei anderen Gründungsverfahren, zu vermeiden.
- Flächen, die nicht durch Baumaßnahmen versiegelt werden, sind mit bindigen Böden abzudecken. Die mineralische Dichtungsschicht wird mit kulturfähigem Boden bedeckt und begrünt, (Rasenansaat, Flachwurzler).
- In Abstimmung mit dem Landkreis Müritz wurde ein Grundwassermonitoring - Programm eingeführt.

Mit Datum vom 20.01.1999 wurde vom Landkreis Müritz das Erreichen des Sanierungszieles gemäß Sanierungskonzept bis auf das Grundwassermonitoring bestätigt. Für das Grundwassermonitoring liegt laut Landkreis Müritz noch kein Abschlussbericht vor.

9. Schutz von Natur und Landschaft

Das Gebiet ist bereits bebaut. Durch die Planung soll die bestehende Nutzung und Bebauung festgeschrieben werden. Eine zusätzliche Bebauung ist für diesen Bereich nicht geplant. Daher geht es vor allem um die Bestandssicherung, Umnutzungen im Rahmen des festgesetzten Nutzungskatalogs oder Erweiterungen im festgesetztem Umfang sind dennoch zulässig. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für diesen Bereich werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

10. Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt im 100m Gewässerschutzstreifen der Müritz. Der Planbereich ist bereits bebaut. Nach § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz M-V gilt der Gewässerschutzstreifen in diesem Bereich nicht.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 4.10.2007 gebilligt.

Waren (Müritz), den 26.11.2007



E. Rhein
Rhein
Bürgermeister