

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBL. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006
(BGBL. I. S. 3316) zur Satzung der

**Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Müritz**

über den

**Bebauungsplan Nr. 63
*Umverlegung Teterower Straße (südlicher Teil)***

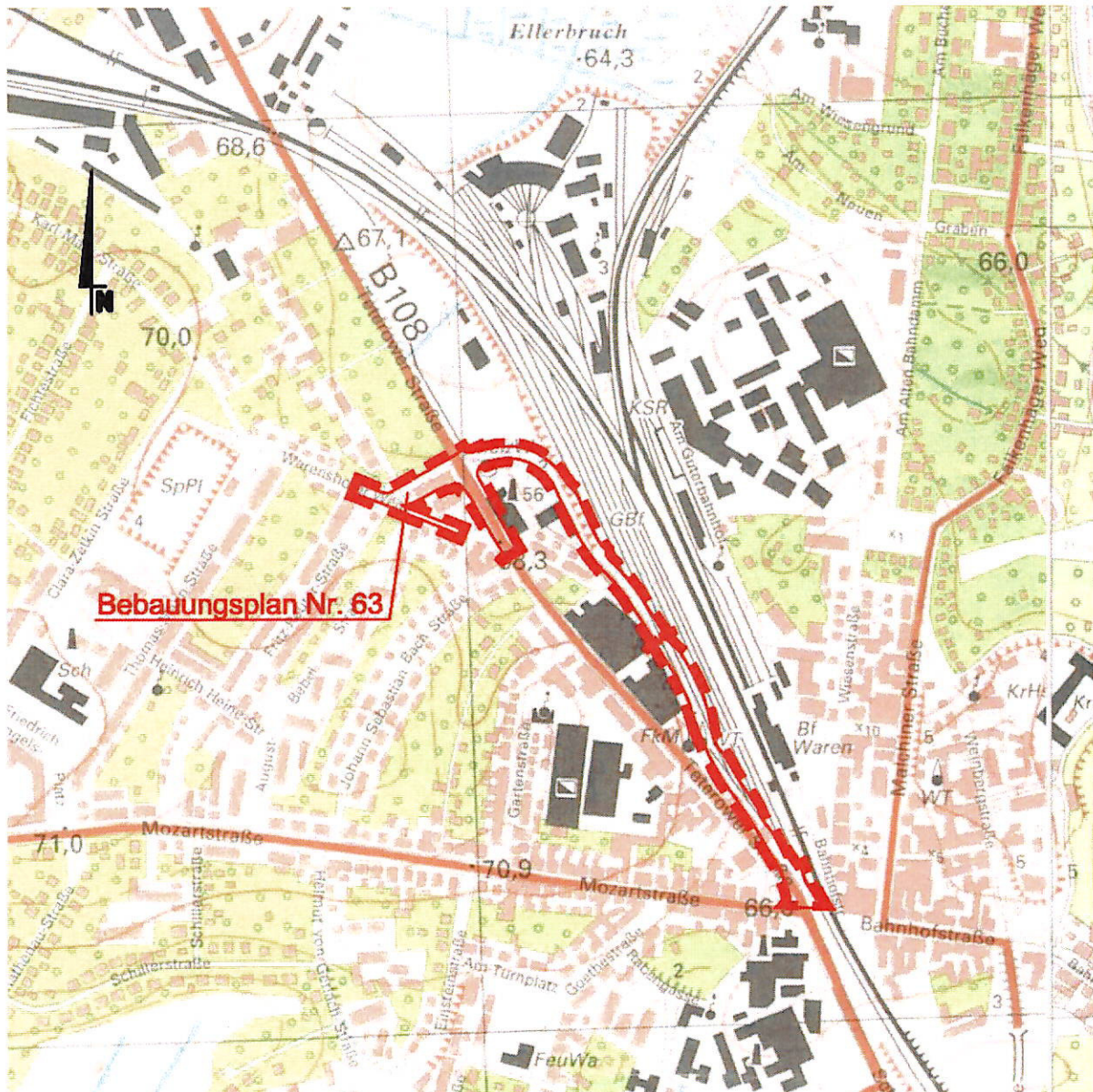
für das Gebiet der *Teterower Straße* südlich der Gartenanlage und des Autohauses im Norden, dem neuen Anschluss des *Warenschöfer Weges* und der jetzigen *Teterower Straße* in Höhe des Garagenkomplexes im Westen und der neuen Trasse der Teterower Straße entlang der Bahnanlagen bis zur Einmündung in die *Mozartstraße* im Süden.

Inhaltsverzeichnis:

1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes.....	3
1.1	Lage des Plangebietes.....	3
1.2	Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.3	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes.....	6
1.4	Bestehende Nutzung des Plangebietes.....	10
1.5	Inhalt des Bebauungsplanes.....	11
1.6	Zweck des Bebauungsplanes.....	20
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	20
1.7.1	Auswirkungen auf den Grundstücks- und Gebäudebestand.....	20
1.7.2	Auswirkungen auf den Stadtverkehr.....	23
1.7.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.....	24
1.7.4	Immissionsschutz.....	27
1.7.5	Denkmalschutz.....	28
1.7.6	Altlasten.....	29
1.7.7	Abfallbeseitigung.....	29
1.7.8	Durchführung der Maßnahme.....	30

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte M 1:10.000

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 *Umverlegung Teterower Straße (südlicher Teil)* liegt im nordwestlichen Stadtgebiet.

Es beginnt, im Norden, südlich der Gartenanlage westlich und dem Autohaus ostwärts der *Teterower Straße* und beinhaltet die neuen Anschlüsse des *Warenschöfer Weges* und der jetzigen *Teterower Straße* in Höhe des Garagenkomplexes und die neue Trasse der *Teterower Straße* entlang der Bahnanlagen bis zur Einmündung in die *Mozartstraße* im Süden.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Die *Teterower Straße* führt von Norden in das Gebiet der Stadt Waren (Müritz). Sie ist die Haupterschließungsstraße für den nordwestlichen Teil des Landkreises Müritz. Als B108 verbindet sie Waren (Müritz) mit Teterow und führt von dort weiter nach Güstrow im Westen und Rostock im Norden.

Die *Teterower Straße* erreicht von Norden kommend das Stadtgebiet und durchquert bis zur Bahnlinie Rostock-Berlin gewerbliche Bauflächen. Sie kreuzt die Bahnlinie höhengleich. Bis zu ihrer Einmündung in die *Mozartstraße* (B192) grenzt sie an gewerbliche Bauflächen im Osten und gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und weitere gewerbliche Bauflächen im Westen. Durch die B192 wird die Verbindung zu Neubrandenburg im Osten und der A19 im Westen hergestellt.

Die Ortsdurchfahrt der B108 in ihrem jetzigen Zustand ist mit folgenden Problemen behaftet:

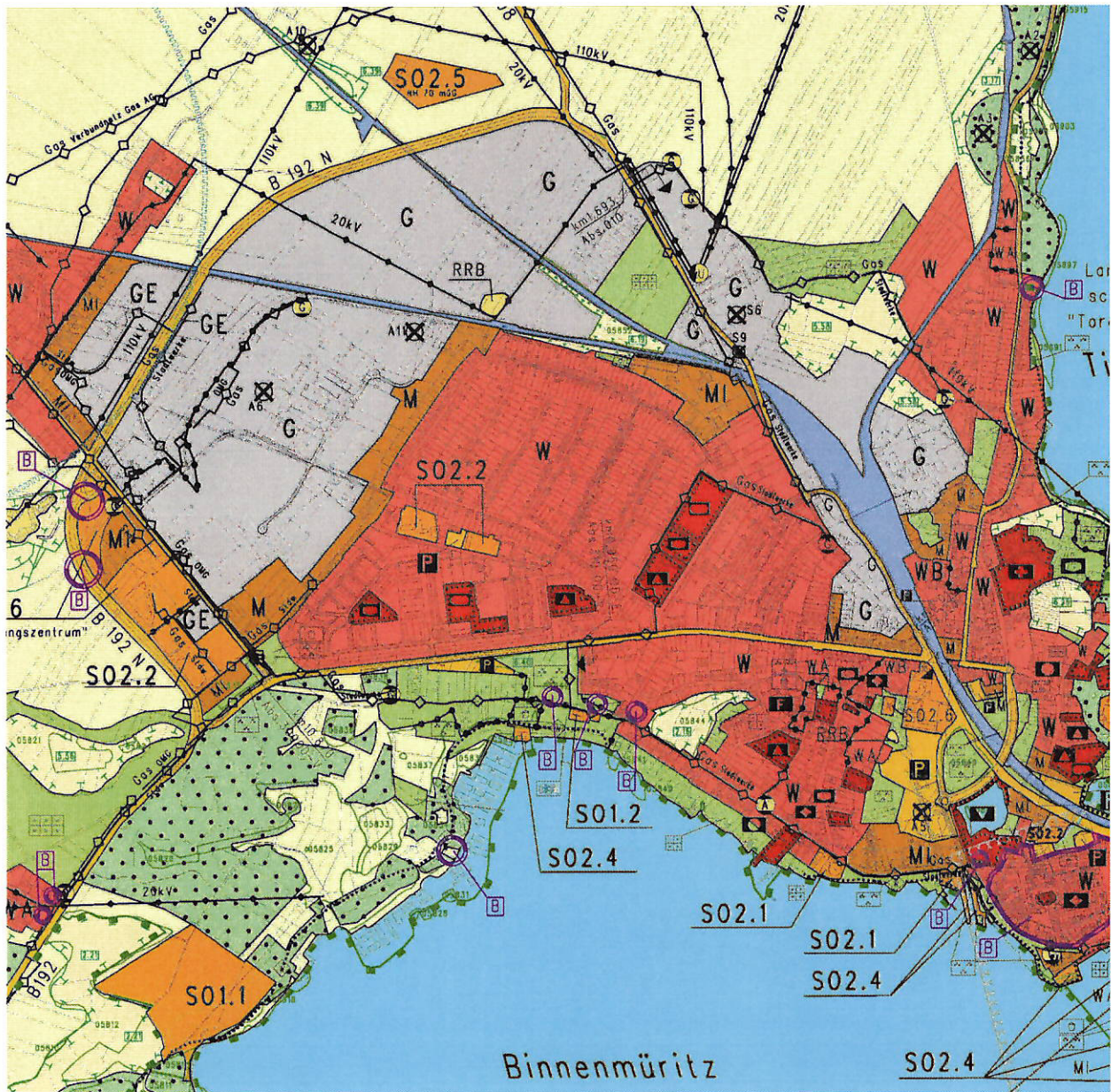
- Die Höhengleichheit mit der Bahnlinie Rostock-Berlin führt wegen der hohen Belegung der Strecke zu erheblichen Wartezeiten am beschränkten Bahnübergang.
- Die *Teterower Straße* teilt das Betriebsgelände der MMG. Diese Teilung führt zu innerbetrieblichen Ablaufstörungen, zu Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrs auf der jetzigen B108 und zu Sicherheitsproblemen mit dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr.
- Der Ausbauzustand der *Teterower Straße* ist in einem sehr schlechten Zustand. Das Granitkleinpflaster ist in Folge des Verkehrs und von Arbeiten an den Ver- und Entsorgungsleitungen sehr uneben.
- Das Pflaster und der bauliche Zustand führen zu hohen Verkehrsräuschen. Im Bereich der Wohnbauflächen wurde deshalb die Geschwindigkeit für Lkw nachts auf 30 km eingeschränkt.

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Waren (Müritz), diese Missstände zu beheben. Als erster Schritt wird der Bahnübergang höhenfrei ausgebaut. Die Planung durch das Straßenbauamt Neustrelitz ist abgeschlossen.

Als nächsten Schritt plant die Stadt Waren (Müritz) die Lösung des Problems mit dem Werksverkehr der MMG über die *Teterower Straße*. Die Betriebsflächen der MMG, einem Weltmarktführer in der Schiffspropellerherstellung, verbunden mit einer hohen Arbeitsplatzbindung sowie einer langjährigen Tradition an diesem Standort, ist durch die *Teterower Straße* geteilt. Diese Teilung führt zu innerbetrieblichen Ablaufstörungen, zu Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrs auf der jetzigen B108 und zu Sicherheitsproblemen mit dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr.

Durch die Verlegung der *Teterower Straße* wird dieser städtebauliche Missstand beseitigt. Gleichzeitig wird ein hochwertiger innerstädtischer Standort angemessen neu erschlossen.

Die vorbeschriebenen Maßnahmen sind auch unter dem Aspekt der generellen Verkehrsplanung der Stadt Waren (Müritz) zu betrachten.



Auszug aus dem FNP mit „Westspange“ und verlegter Teterower Straße

Die hohe Belastung der B192 in der Ortsdurchfahrt Waren (Müritz) macht eine Ortsumgehung notwendig. Nach der Verkehrsmatrix der Stadt Waren (Müritz) wurden 2006 auf dem *Schweriner Damm*, zwischen *Mecklenburger Straße* und *Steinmole* ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 24.990 Kfz/Tag gezählt. Entsprechend der Prognose für diesen Abschnitt wird der Verkehr auf 28.300 Kfz/Tag ansteigen. Der Abschnitt *Steinmole* bis *Mozartstraße* hatte 2006 ein DTV von 21.470 Kfz/Tag. In diesem Abschnitt wird der Verkehr auf 31.000 Kfz/Tag ansteigen.

Die Ortsumgehung für die Stadt Waren (Müritz) ist in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrsweegeplanes aufgenommen worden. Die Planungen der Ortsumgehung werden durch das Straßenbauamt Neustrelitz durchgeführt.

Die Trassenführung der Ortsumgehung gliedert sich in eine „Ost-“ und eine „Westspange“. Sie ist für die „Westspange“ bereits abgeschlossen. Ihr Verlauf wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) als B192 (neu) dargestellt. Die Anbindung der „Westspange“ auf die B108/*Teterower Straße* erfolgt ca. 300 m nördlich der jetzigen Stadtgrenze. Ab diesem Knoten wird die *Teterower Straße* als Bundesstraße B108 bis zum neuen Kreisverkehr verlaufen.

Die Verbindung zur B192 erfolgt dann über die verlegte *Teterower Straße*. Sie wird als Stadtstraße ausgebaut.

Die Umwidmung/Abstufung der Bundesstraße zur Gemeindestraße erfolgt in einem gesonderten Verfahren. Das Straßenbauamt Neustrelitz führt dieses Verfahren durch. Die Umwidmung erfolgt für den Bereich von der Gartenstraße bis einschließlich Kreisverkehr.

1.3 Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan Nr. 63 *Umverlegung Teterower Straße (südlicher Teil)* wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.12.2007 nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) entworfen und aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 63 *Umverlegung Teterower Straße (südlicher Teil)* wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist als erstes zu prüfen, ob er der *Wiedernutzbarmachung von Flächen* oder der *Nachverdichtung* oder *anderen Maßnahmen der Innenentwicklung* dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann er im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

– *Wiedernutzbarmachung*

Durch die Verlegung der *Teterower Straße* an den Rand des bestehenden Gewerbegebietes Nord-West und die Neuordnung der Anschlüsse vom *Warenschöfer Weg* und jetziger *Teterower Straße* mit ihren Verbindungen zur *Johann-Sebastian-Bach-Straße* und *Gartenstraße*, wird das Gebiet neu erschlossen. Die bisher unzureichend erschlossenen Teilbereiche des Gebietes können zukünftig besser genutzt werden. Zusätzlich ermöglicht die neue Erschließung eine weitere Gewerbeansiedlung. Die neue Erschließung bildet die Grundlage für die Revitalisierung des Gewerbegebietes Nord-West.

– *Nachverdichtung*

Die neue Erschließung ermöglicht eine höhere Ausnutzung der Grundstücke im Gewerbegebiet Nord-West.

– *andere Maßnahme der Innenentwicklung*

Zur Stärkung des Gewerbestandortes Nord-West, der größtenteils von der Mecklenburger Metallguss GmbH geprägt ist, soll die *Teterower Straße* von der freien Tankstelle im Norden bis zu ihrer Einmündung in die *Mozartstraße* an den ostwärtigen Rand des Gebietes verlegt werden.

Die Betriebsflächen der MMG, einem Weltmarktführer in der Schiffspropellerherstellung, verbunden mit einer hohen Arbeitsplatzbindung sowie einer langjährigen Tradition an diesem Standort, ist durch die *Teterower Straße* geteilt. Diese Teilung führt zu innerbetrieblichen Ablaufstörungen, zu Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrs auf der jetzigen B108 und zu Sicherheitsproblemen mit dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr.

Durch die Verlegung der *Teterower Straße* wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Ein hochwertiger, gewerblich genutzter innerstädtischer Standort wird angemessen neu erschlossen.

Die Prüfung ergibt, dass alle 3 Kriterien erfüllt werden.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt.

Der Bebauungsplan setzt keine Grundfläche fest. Satz 3 dieses Absatzes sagt aus, dass ein Bebauungsplan, der weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festsetzt, nach der Fläche, die voraussichtlich versiegelt wird, zu beurteilen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet nur Straßenverkehrsflächen. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 15.024 m². Die versiegelte Straßenfläche ist geringer, da der Geltungsbereich auch die Nebenanlagen der Straße umfasst.

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird nicht überschritten. Die Grundflächenbegrenzung wird somit eingehalten.

Nach §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) des Bundes enthält keine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht für den Bau von Gemeindestraßen. Gleiches gilt nach dem Landesrecht. Nach dem Landes-UVP-Gesetz unterliegen Ortsstraßen im Sinne des § 3 Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG-MV) nicht einer UVP-Pflicht oder einer allgemeinen Vorprüfung.

Bei der *Teterower Straße* handelt es sich um Ortsstraße. Hierfür besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Abschließend ist nach §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Hierbei handelt es sich um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.

Die nächsten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete liegen so weit entfernt, dass sie von der Maßnahme nicht betroffen werden.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Planverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt sind.

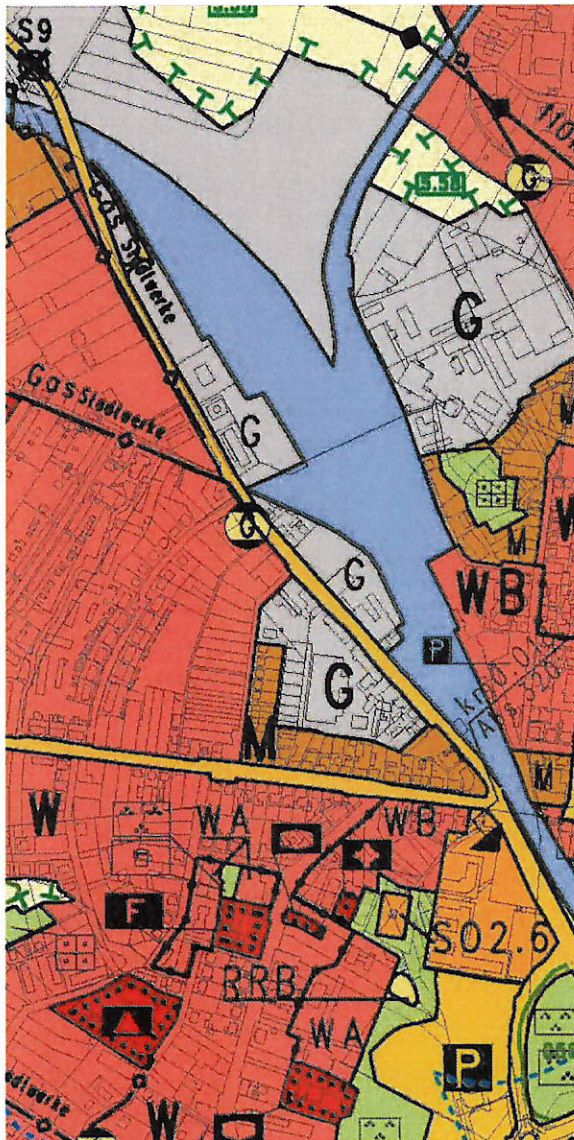
Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB sieht nach Nr. 1 keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde jedoch wegen des besonderen Stellenwertes dieser Planung innerhalb des Straßennetzes der Stadt Waren (Müritz) durchgeführt.

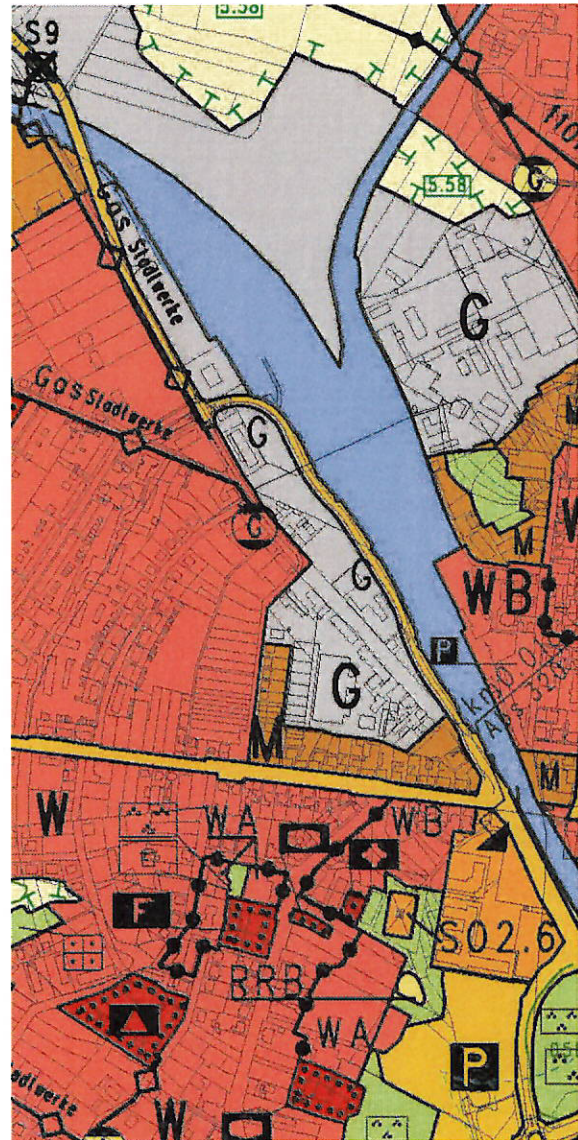
Es wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB, es erfolgen keine Angaben nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB (Umweltinformationen) und keine Überwachung nach § 4c BauGB.

Die Stadt Waren (Müritz) besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Auszug aus dem berichtigten Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 *Umverlegung Teterower Straße (südlicher Teil)* als gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen, örtliche Hauptverkehrswege und Bahnanlagen dar.

Der Flächennutzungsplan wird wie dargestellt nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) stellt das Gebiet als Siedlungs-, Verkehrs- und Industrie- fläche dar.

1.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild aus dem GIS-System der Stadt Waren (Müritz)

Das Plangebiet beginnt im Norden an der freien Tankstelle in der *Teterower Straße* am neuen Kreisverkehr.

Westlich schließt ein Garagenkomplex und eine öffentliche Grünfläche an. In der öffentlichen Grünfläche befindet sich eine Schmutzwasserpumpstation der Stadtwerke Waren GmbH.

Am südlichen Ende dieses Abschnittes mündet der *Warenschöfer Weg* in die *Teterower Straße*.

Die geplante neue Anbindung des *Warenschöfer Weges* an den Kreisverkehr führt durch die nördliche Gemeinschaftsgarage des bestehenden Garagenkomplexes.

Die Erschließung der ersten 4 Grundstücke des *Warenschöfer Weges* erfolgt weiterhin über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche.

Vom Kreisverkehr schwenkt die Trasse nach Osten und verläuft durch das bestehende Gewerbe- und Bahngelände bis zur Einmündung in die *Mozartstraße* im Süden. Auf der Trasse befinden sich mehrere Gebäude der MMG und ein Wasserturm.

Das Gebiet westlich der Trasse wird als Gewerbegebiet genutzt. Ostwärts schließt sich das Bahngelände an.

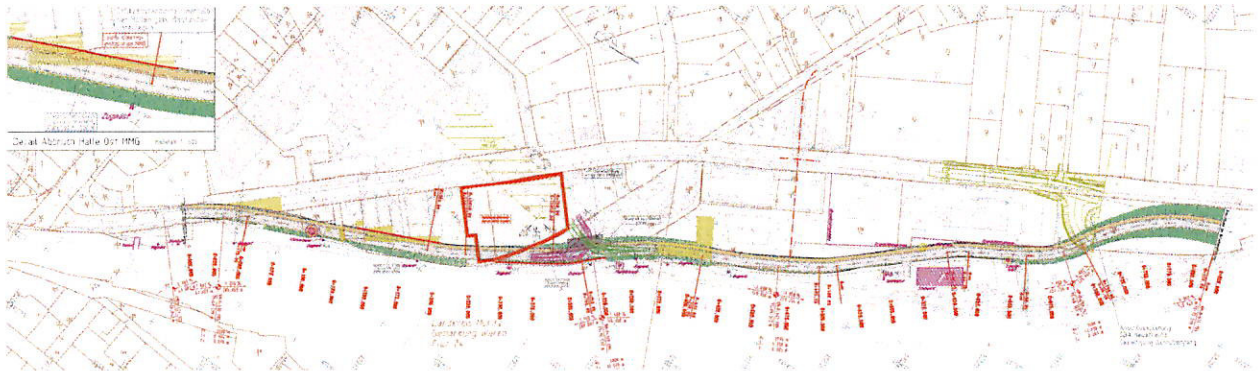
1.5 Inhalt des Bebauungsplanes

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes hat die Stadt Waren (Müritz) für ihre Entscheidungsfindung 4 Varianten für die Verlegung der *Teterower Straße* ausarbeiten lassen. Die Varianten wurden unter den Aspekten:

- städtebauliche Gestaltung und Entwicklung des Teilgebietes,
- Schaffung weiterer Gewerbeflächen,
- Beeinträchtigung von anliegenden bestehenden Bauflächen,
- Auswirkungen auf die Produktionsflächen der MMG,
- die Länge der von der Stadt Waren (Müritz) zu übernehmenden und künftig zu unterhaltenen Verkehrsflächen (Ausgangspunkt Bahnbrücke) und
- Baukosten der Variante

wie folgt bewertet:

- **Variante 1**



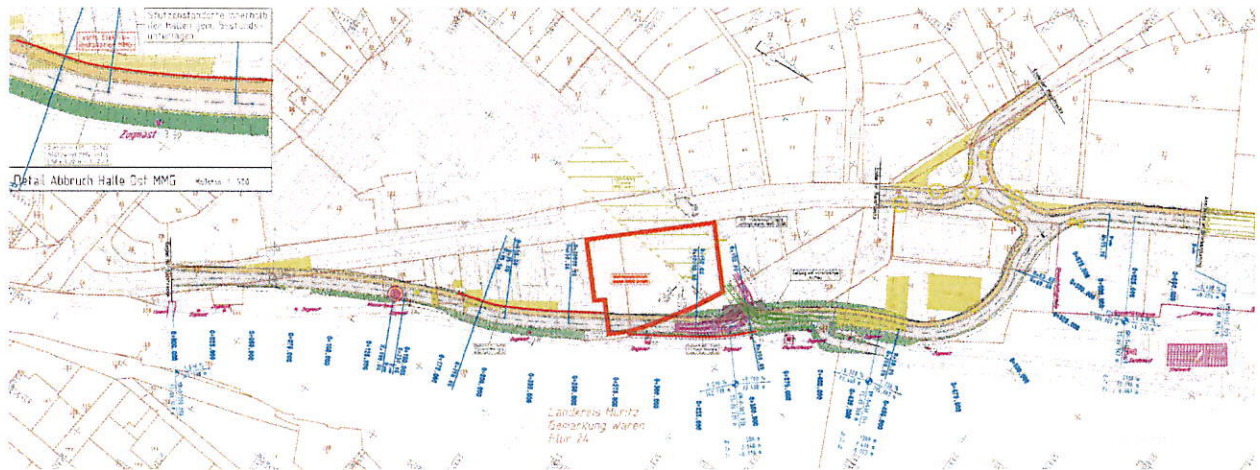
Die Variante 1 sieht die konsequente Verlegung der *Teterower Straße* nach Osten an den Rand der bebauten Flächen zum Bahngelände vor.

Bewertung:

- städtebaulich überzeugende Variante mit klarer Linienführung der Straße
- Anbindung des *Warenschöfer Weges* kann verkehrsgerecht im Bereich der dargestellten Achse gestaltet werden
- zusätzliche Grundstücke im Bereich der geänderten Brückenrampe möglich
- Entlastung der Wohnbauflächen von Verkehrsimmissionen
- schlechter Baugrund für Straße und zusätzliche Grundstücke
- Verlust des Wasserturmes als Marke im Stadtbild
- relativ hoher Verlust an Betriebsflächen im Bereich des Propellerlagers für die MMG
- erheblicher Eingriff in den Gebäudebestand der MMG, vor allem in der Halle Ost
- geringer Flächenzugewinn für die MMG im südlichen Bereich
- Trassenlänge mit Anschlüssen 1.620 m
- Baukosten (ohne Grunderwerb) 4.771.000 €

Die Variante ist nicht mehr umsetzbar, weil der Verfahrensstand der Planung für die Brücke zwischenzeitlich so weit fortgeschritten ist, dass eine Änderung der Planunterlagen ohne Gefährdung der Maßnahme nicht mehr möglich ist.

- **Variante 2**



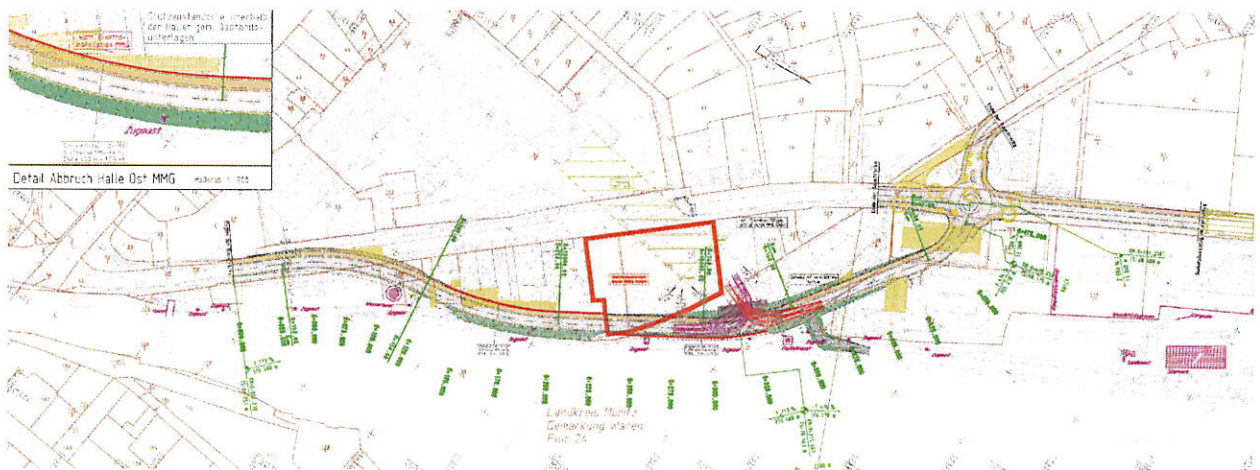
Die Variante 2 setzt am Ende der bestehenden Brückenplanung an und verläuft bis zu dem Garagenkomplex auf der bestehenden Trasse der *Teterower Straße*. Danach schwenkt die neue Straße nach Osten, in den Randbereich der bebauten Flächen zum Bahngelände. Der Anschluss an die *Mozartstraße* erfolgt etwas weiter südlich als in der Variante 1.

Der südliche Teil der *Teterower Straße* und der *Warenschöfer Weg* werden zusammengeführt und im Bereich der Verschwenkung neu angebunden.

Bewertung:

- akzeptabler Eingriff in den weiteren Gebäudebestand der MMG
- größerer Flächenzugewinn für die MMG im südlichen Bereich
- städtebaulich wenig überzeugende Variante, verwirrende Linienführung für Fahrer, die von Norden kommend in die Innenstadt oder zur B192 wollen
- auch die Anbindung des *Warenschöfer Weges* ist nicht klar
- Garagenkomplex bleibt mit seinen negativen Auswirkungen auf das Stadtbild erhalten
- kaum zusätzliche Grundstücke erschlossen
- weiterhin Belastung der Wohnbauflächen durch Verkehrsimmissionen
- Verlust des Wasserturmes als Marke im Stadtbild
- relativ hoher Verlust an Betriebsflächen und eines weiteren Gebäudes im Bereich des Propellerlagers für die MMG
- Trassenlänge mit Anschlüssen 1.585 m
- Baukosten (ohne Grunderwerb) 3.360.000 €

- **Variante 3**



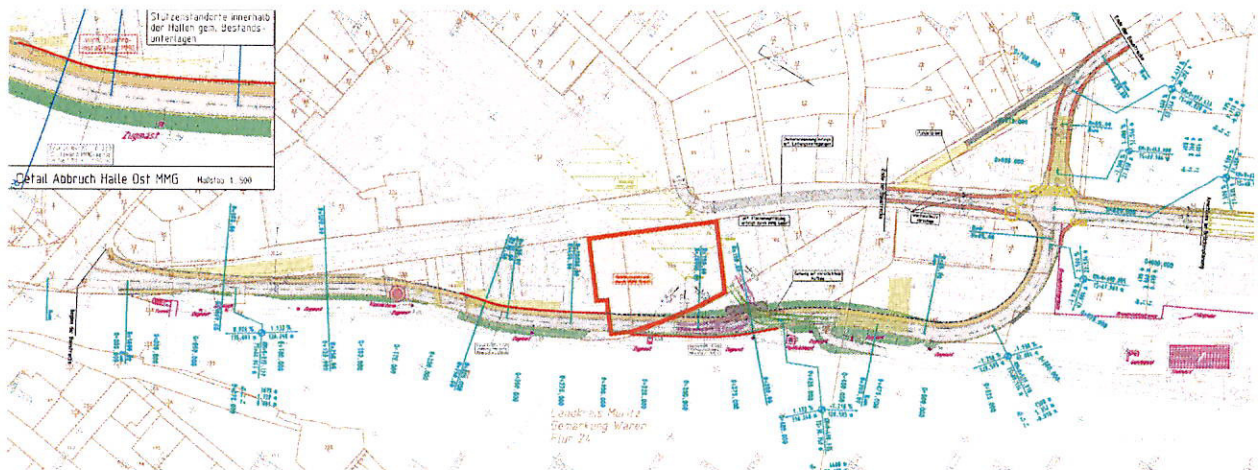
Die Variante 3 beginnt gleichfalls am Ende der Brückenplanung und verläuft bis hinter den Garagenkomplex auf der bestehenden Trasse der *Teterower Straße*. Dort mündet sie in einen Kreisverkehr. Er schließt den südlichen Teil der *Teterower Straße* und den *Warenshöfer Weg* verkehrsgerecht an.

Die neue Straße schwenkt vom Kreisverkehr nach Osten. Die Verschwenkung führt auf einer südlicheren Trasse in Variante 2 durch das Betriebsgelände der MMG und führt westlich am Wasserturm vorbei in die *Mozartstraße*.

Bewertung:

- die Variante ist städtebaulich überzeugender als Variante 2
- der Kreisverkehr betont den *Stadtanfang* und gibt eine klare Richtungstrennung zur Innenstadt und nach Waren-West vor
- Erhalt des Wasserturmes als Marke im Stadtbild
- akzeptabler Eingriff in den weiteren Gebäudebestand der MMG
- der Garagenkomplex bleibt erhalten, wirkt sich jedoch weiterhin negativ auf das Stadtbild dieses Bereiches aus
- kaum zusätzliche Grundstücke erschlossen
- weiterhin Belastung der Wohnbauflächen durch Verkehrsimmissionen
- relativ hoher Verlust an Betriebsflächen und eines weiteren Gebäudes im Bereich der Verschwenkung für die MMG
- geringster Flächenzugewinn für die MMG im südlichen Bereich mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den Produktionsablauf im Bereich der derzeitigen Hallenerweiterung
- Trassenlänge mit Anschlüssen 1.445 m
- Baukosten (ohne Grunderwerb) 3.495.000 €

- **Variante 4**



Die Variante 4 wurde aus den ersten drei Varianten entwickelt und vereinigt die jeweiligen Vorzüge.

Sie beginnt gleichfalls am Ende der Brückenplanung und verläuft bis zu den ersten Garagen. Hier mündet sie in einen Kreisverkehr. Sie schließt den südlichen Teil der *Teterower Straße* und des *Warenschöfer Weges* verkehrsgerecht an.

Die neue Straße führt vom Kreisverkehr nach Osten und auf der am dichtesten am Bahngelände gelegenen Trasse bis direkt an die *Mozartstraße*.

Bewertung:

- die Variante ist städtebaulich überzeugend
- der Kreisverkehr betont den *Stadtanfang* und gibt eine klare Richtungstrennung zur Innenstadt und nach Waren-West vor
- es werden zusätzliche Grundstücke zwischen *Warenschöfer Weg* und *Johann-Sebastian-Bach-Straße* erschlossen
- geringster Verlust an Betriebsflächen und Gebäuden für die MMG
- größter Flächenzugewinn für die MMG im südlichen Bereich mit erheblichen positiven Auswirkungen auf den Produktionsablauf
- der Garagenkomplex kann nicht erhalten werden
- weiterhin Belastung der Wohnbauflächen durch Verkehrsimmissionen
- Verlust des Wasserturmes als Marke im Stadtbild
- Trassenlänge mit Anschlüssen 1.495 m
- Baukosten (ohne Grunderwerb) 3.720.000 €

Durch die Ausarbeitung der Variante 4 auf der Grundlage der Bewertungen der Varianten 1 bis 3 konnte die Planung unter Beachtung der aufgestellten Kriterien optimiert werden. Die Variante 4 gleicht die verschiedenen Interessen am weitestgehenden aus und führt auf der Basis der bestehenden Planungsvoraussetzungen zu einem nachhaltigen Ergebnis.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 63 *Umverlegung Teterower Straße (südlicher Teil)* erfolgen auf der Grundlage des Straßenbauentwurfes Variante 4 und beziehen sich nur auf die zukünftigen Stadtstraßen.

Die Baumaßnahme beginnt am Ende der Rampe des Brückenbauwerkes der *Teterower Straße* über die Bahnlinie Rostock-Berlin. Bis zu den Gemeinschaftsgaragen erfolgt der Ausbau auf der bestehenden Trasse.

Dieser Teil bleibt Bundesstraße. Er ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 63 *Umverlegung Teterower Straße (südlicher Teil)*.

Der Bebauungsplan beginnt am Kreisverkehr und enthält folgende Festsetzungen:

- **Kreisverkehr**

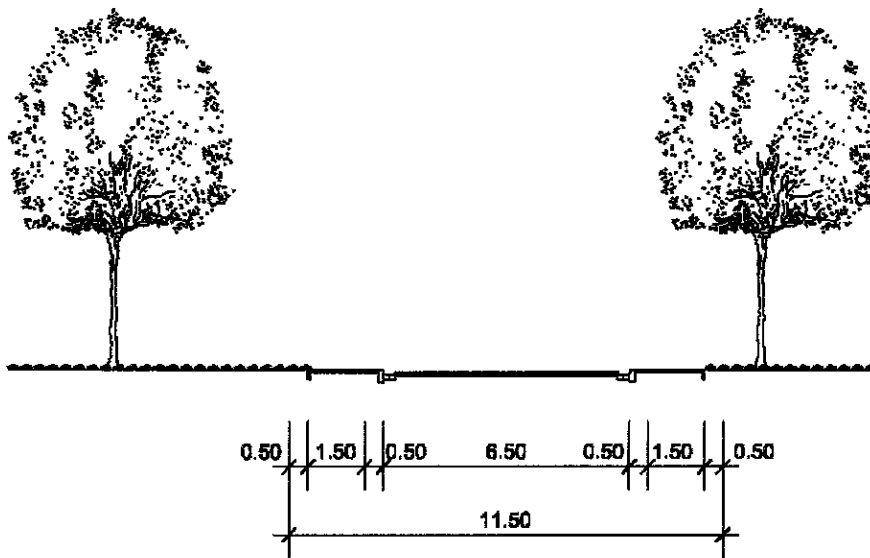
Er ist als vierarmiger Kreisverkehr angelegt. In ihn münden die jetzige *Teterower Straße* von Norden und Süden. Der *Warenschöfer Weg* wird neu an den Kreisverkehr herangeführt und mündet von Westen ein. Von Osten mündet die verlegte *Teterower Straße* ein.

Der Kreisverkehr hat einen Durchmesser von 26,00 m.

Für Schwertransporte auf dieser Strecke wird er überfahrbar ausgebildet. Die Ausbildung der Mitte erfolgt so, dass der normale Verkehr sie nicht überfahren kann.

Für den Bau des Kreisverkehrs müssen 9 Bäume der Allee gefällt werden.

Schnitt A-A Warenschöfer Weg



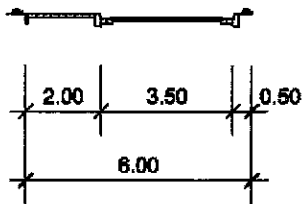
Der *Warenschöfer Weg* wird neu an den Kreisverkehr herangeführt.

Er erhält eine Fahrbahnbreite von 6,50 m. Auf beiden Seiten werden Gehwege angelegt. Sie sind 1,50 m breit und durch einen Hochbord und einen 0,50 m breiten Sicherheitsstreifen von der Fahrbahn getrennt.

Der *Warenschöfer Weg* ist eine angebaute Sammelstraße für Waren-West. Sie ist in diesem Abschnitt für den maßgeblichen Begegnungsfall Bus/Bus bemessen.

Der neue Abschnitt des *Warenschöfer Weges* wird alleeartig mit 14 Laubbäumen bepflanzt. Die Bäume stehen in einem Streifen neben den befestigten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

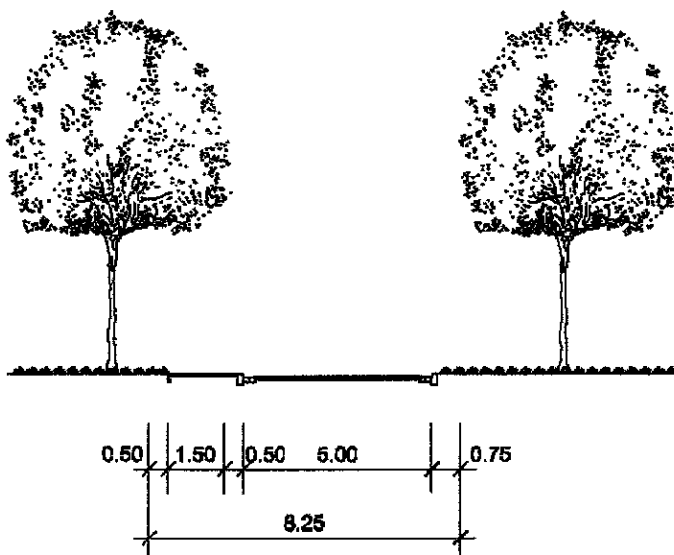
Schnitt B-B Warenhöfer Weg Schöttler Mühle



Durch die Verlegung der Einmündung des *Warenhöfer Weges* in die *Teterower Straße* wird die bisherige Trasse zurückgebaut. Von ihr werden noch rd. 70 m zur Erschließung der anliegenden Grundstücke benötigt.

Der Abschnitt ist zukünftig als Wohnweg anzusehen. Hierfür bleiben der Gehweg auf der Südseite und eine 3,50 m breite Fahrbahn erhalten. Ein Wendepunkt ist wegen der kurzen Strecke und ihrer Übersichtlichkeit nicht notwendig.

Schnitt C-C Teterower Straße (Südteil)



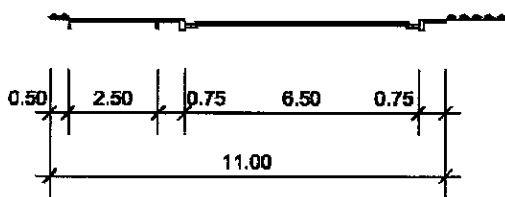
Zwischen der bisherigen Einmündung des *Warenschöfer Weges* in die *Teterower Straße* und dem Kreisverkehr wird die *Teterower Straße* innerhalb ihrer bisherigen Trasse ausgebaut. Sie erhält eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und einen Gehweg auf der Westseite. Der Gehweg wird 1,50 m breit und durch einen Hochbord und einen 0,50 m breiten Sicherheitsstreifen von der Fahrbahn getrennt.

Der verbleibende Teil der südlichen *Teterower Straße* wird zur Wohnstraße. Sie bindet die *Johann-Sebastian-Bach-Straße* und die *Gartenstraße* in das neue Netz ein. Sie ist für den maßgeblichen Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (< 40 km/h) bemessen.

Von den vorhandenen 5 Alleebäumen in diesem Abschnitt müssen 2 für den Anschluss an den Kreisverkehr gefällt werden. Mit 15 neuen Laubbäumen wird die Allee in diesem Bereich wieder hergestellt.

Der Bebauungsplan trifft die entsprechenden Festsetzungen. Die Bäume stehen in einem Streifen neben den befestigten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Schnitt D-D Neue Straße



Der neue Abschnitt führt vom Kreisverkehr bis zur Einmündung in die *Mozartstraße*. Er wird mit 6,50 m Fahrbahnbreite ausgebaut. Auf seiner Westseite erhält er einen getrennten Rad- und Gehweg. Der Gehweg wird 2,50 m breit und durch Blindenplatten vom Radweg getrennt. Der Radweg erhält eine Breite von 2,00 m und wird durch einen Hochbord und einen 0,50 m breiten Sicherheitsstreifen von der Fahrbahn getrennt.

Die neue Straße wird eine angebaute Hauptverkehrsstraße. Sie ist für den maßgeblichen Begegnungsfall Bus/Bus bei unverminderter Geschwindigkeit (50 km/h) bemessen. Der Abschnitt ist Teil einer städtischen Trasse des Radverkehrs.

Im Bereich der neuen Straße befinden sich 7 Bäume. Sie müssen gefällt werden. Entlang der neuen Straße sind keine Baumpflanzungen vorgesehen, weil auf der Bahnseite die Fahrstromanlage direkt angrenzt und auf der Westseite die gewerbliche Bebauung direkt angrenzt.

Das Plangebiet ist 15.024 m² groß.

Es setzt die gesamte Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Als Zusatznutzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Anpflanzgebote und Erhaltungsgebote für Einzelbäume festgesetzt worden.

1.6 Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 63 *Umverlegung Teterower Straße (südlicher Teil)* schafft die Voraussetzung für die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes an einem herausragenden innerstädtischen Gewerbestandort. Gleichzeitig dient er als Planfeststellungsgrundlage für den hierfür notwendigen Straßenbau.

1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1 Auswirkungen auf den Grundstücks- und Gebäudebestand

Um die Auswirkungen der neuen Straße möglichst gering zu halten, wurden 3 Varianten für den Straßenbau aufgestellt und bewertet. Aus der Bewertung heraus entstand die Variante 4, die die Eingriffe aus der Gesamtsicht des Vorhabens weitestgehend minimiert.

Im 1. Abschnitt von Norden liegt der Ausbau der *Teterower Straße* innerhalb ihrer bisherigen Trasse. Die *Teterower Straße* bleibt in diesem Abschnitt Bundesstraße. Hier bedarf es keiner Planfeststellung, da die Straße nur ausgebaut wird. Zudem ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die anliegenden Grundstücke.

• Kreisverkehr

Ab dem Kreisverkehr wird die *Teterower Straße* zur gemeindlichen angebauten Hauptverkehrsstraße.

Der vierarmige Kreisverkehr mit seinen Einmündungen liegt zwar auf der bestehenden Trasse der *Teterower Strasse*, erfordert jedoch mehr Raum. Die Aufweitung von Norden greift in die Grundstücke der Kleingartenanlage im Westen und des Autohauses im Osten geringfügig ein. Die Eingriffe wären durch eine Verschiebung des Kreisverkehrs nach Süden vermeidbar. Dieses hätte zur Folge, dass die Eingriffe im ostwärtigen Grundstück der MMG erheblich folgenreicher wären und den Verlust des Modelllagers zur Folge hätte. Da die Eingriffe in die Grundstücke der Kleingartenanlage im Westen und des Autohauses im Osten von geringer Fläche und

durch Zuordnung von Ersatzflächen ausgleichbar sind, stellen sie aus der Sicht der Gesamtmaßnahme den geringsten Eingriff dar. Die übrigen Einmündungen werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Straßenabschnitten behandelt.

- **Warenhöfer Weg**

Der *Warenhöfer Weg* hat keine verkehrsgerechte Anbindung an die *Teterower Straße*. Er mündet in einem Winkel von 45° ein und ist deshalb sehr unübersichtlich. Die in Variante 2 untersuchte Lösung ist ebenfalls nicht befriedigend. Aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht wurde deshalb ein Kreisverkehr gewählt. An ihn wird der *Warenhöfer Weg* neu angebunden.

Diese Linienführung geht über den Garagenkomplex. Die südliche Gemeinschaftsgarage ist im Besitz der Stadt Waren (Müritz). Sie umfasst 20 Garagen. Der Leerstand beträgt 10 %. Die nördliche Garage gehört der Warener Wohnungsbaugenossenschaft eG (WWG). Es sind 30 Garagen, die noch alle belegt sind.

Um die verkehrstechnisch und städtebaulich beste Lösung durchzuführen, sollen die Garagen abgebrochen werden. Für den Bedarf sollen Ersatzgaragen in unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen der Nutzer geschaffen werden.

Der Baubeginn der Straßenverlegung erfolgt erst, wenn Ersatz geschaffen ist. Mit der WWG wurde hinsichtlich des Grunderwerbs Einigung erzielt.

Die neue Einmündung des *Warenhöfer Weges* wird alleeartig bepflanzt.

Die durch die neue Anbindung des *Warenhöfer Weges* gewonnene Grundstücksfläche kann für die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe genutzt werden.

- **Warenhöfer Weg, Schöttler Mühle**

Durch die Verlegung der Einmündung des *Warenhöfer Weges* in die *Teterower Straße* wird die bisherige Trasse zurückgebaut. Von ihr werden noch rd. 70 m zur Erschließung der anliegenden Grundstücke benötigt. Die benötigte Fläche ist geringer als der Bestand.

- **Teterower Straße, Südteil**

Zwischen der bisherigen Einmündung des *Warenhöfer Weges* in die *Teterower Straße* und dem Kreisverkehr wird die *Teterower Straße* innerhalb ihrer bisherigen Trasse ausgebaut.

Außer im Einmündungsbereich in den Kreisverkehr ergeben sich keine Eingriffe in die benachbarten Grundstücke. Die Eingriffe im Einmündungsbereich sind flächenmäßig gering. Die westliche Grünfläche gehört der Stadt Waren (Müritz). Der ostwärtige Grundstücksteil der MMG.

Die nicht befestigten Teile des Straßenabschnittes werden als Allee bepflanzt.

- **Neue Straße**

Vom Kreisverkehr führt die neue Straße nach Osten zum Bahngelände und so dicht wie möglich an den noch notwendigen Gleisen entlang bis direkt zur *Mozartstraße*.

In diesem Bereich sind die MMG und die Deutsche Bahn AG betroffen. Der Flächenbedarf ist mit der MMG und der Deutschen Bahn AG abgestimmt.

Die Eingriffe in das Grundstück und die Gebäude der MMG sind mit der MMG abgesprochen. Durch die gute Zusammenarbeit konnten sie auf ein Minimum reduziert werden.

Die Verschwenkung wurde so geführt, dass das Modellager erhalten bleibt. Das jetzige Propellerlager erhält eine neue Zufahrt und kann weiterhin gewerblich genutzt werden.

Der Abbruch der L-förmigen Halle lässt sich nicht umgehen. Er stellt, wie die Variantenuntersuchungen zeigen, den geringsten Eingriff dar.

In diesem Bereich wird die Zufahrt zum Stellwerk wieder hergestellt. Das Stellwerk soll mittelfristig außer Dienst gestellt werden. Nach Außerdienststellung kann es als erschlossenes Gewerbegrundstück genutzt werden.

Die Halle West der MMG wird abgebrochen, um Raum für die Erweiterung der großen Halle Süd auf der Westseite der heutigen *Teterower Straße* zu schaffen. Hier wird die neue Zufahrt zur MMG angelegt. Die Zufahrtsbreite ist für die Schwertransporte bemessen. Die Höhenlage der Zufahrt ist der Höhe der Hallenerweiterung angepasst.

Auch die Halle Ost der MMG ist durch die Maßnahme betroffen. Hier muß ein Segment des hohen Schiffes und der niedrige Anbau abgebrochen werden. Der Eingriff konnte im Vergleich zu den Varianten 1 und 3 soweit reduziert werden, dass betriebswichtige Anlagenteile nicht beeinträchtigt werden und mit einem neuen Lückenschluss der Verlust an Betriebsfläche auf das Minimum begrenzt ist.

Im südlichen Teil des Geländes der MMG steht ein Wasserturm. Die Planung sieht den Abbruch des Wasserturmes vor. Der Wasserturm steht unter Denkmalschutz. Die Genehmigung für den Abbruch des denkmalgeschützten Wasserturmes ist bereits einvernehmlich mit der Fachbehörde, dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, durch die untere Denkmalpflegebehörde des Landkreises Müritz erteilt worden.

Des Weiteren wurde eine Befreiung nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich der Zerstörung eines Turmfalkenbrutplatzes eingeholt. Als Ersatz wird an einem hohen Gebäude der MMG Ersatz an Brutstätten für den Turmfalken geschaffen.

Der Ersatz von Brutstätten wird Bestandteil der vertraglichen Regelungen zwischen Stadt und MMG.

Die MMG hat die Formerei und die Gießerei erweitert. Seit der Fertigstellung der Hallenerweiterung im Oktober 2007 in Richtung *Mozartstraße* ist ein erhöhter Flächenbedarf vor den Giebeln

der Hallen erforderlich, um den Transport der Rohpropeller aus der Halle zu sichern. Solange der Platzgewinn aus der Variante 4 nicht zur Verfügung steht, muss zeitaufwändig rangiert und improvisiert werden. Dieser Zustand kann von der MMG aus fertigungstechnischen und betriebswirtschaftlichen Gründen nur für eine kurze Zeit getragen werden. Somit ist eine Straßenführung westlich des Wasserturmes nicht mit den Belangen der MMG vereinbart.

Eine Straßenführung ostwärts des Wasserturmes scheitert an den Belangen der DB Netz AG. Sie hat eine Trassenführung im weiteren Bereich der Bahnanlagen ausgeschlossen. Die vorhandenen Anlagen sind zur Durchführung des Eisenbahnbetriebes betriebsnotwendig. Sie stellen die Mindestinfrastruktur zur Durchführung des Eisenbahnbetriebes dar und werden auch in Zukunft benötigt. Der Abstand der neuen Straße richtet sich nach den Vorschriften der DB AG. Es ist zwischen der Grundstücksgrenze der Straße und den Außenkanten der Oberleitungsmaste ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Unter Beachtung dieser Voraussetzungen ist eine Straßenführung ostwärts des Wasserturmes nicht möglich. Aus den vorgenannten Gründen lässt sich der Abbruch des Wasserturmes nicht umgehen.

Die Überplanung der Bahnanlagen ist mit der Deutschen Bahn AG abgesprochen. Die notwendigen Grundstücke werden von der Stadt Waren (Müritz) erworben. Die Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken ist beim Eisenbahn-Bundesamt beantragt. Die DB Services Immobilien GmbH prüft zurzeit die Freistellungsfähigkeit. Mit einer Freistellung ist zu rechnen.

Der Zugang zum Fußgängertunnel zum Bahnhof und zu den Gleisen ist nicht beeinträchtigt.

Die bestehende Bushaltestelle wird als Busbucht ausgebaut, um die heutigen Behinderungen des Straßenverkehrs zukünftig auszuschließen.

1.7.2 Auswirkungen auf den Stadtverkehr

- **Verkehrerschließung**

Die *Teterower Straße* ist eine angebaute Hauptverkehrsstraße. Diese Funktion bleibt erhalten. Durch die neue Linienführung können die derzeitigen Beeinträchtigungen beseitigt werden.

Der *Warenschöfer Weg*, als angebaute Sammelstraße für Waren-West, kann neu an die Hauptverkehrsstraße angebunden werden. Durch die neue Einmündung in den Kreisverkehr können die derzeitigen Beeinträchtigungen beseitigt werden.

Durch die Verlegung des *Warenschöfer Weges* kann der Bereich bis zur Schöttler Mühle als Anliegerstraße zurückgebaut werden. Ein Wendeplatz ist wegen der kurzen Strecke und ihrer Übersichtlichkeit nicht notwendig.

Der verbleibende südliche Teil der *Teterower Straße* wird zu einer Erschließungsstraße. Sie bindet die *Johann-Sebastian-Bach-Straße* und die *Gartenstraße* in das neue Netz ein.

Durch die Verlegung der *Teterower Straße* werden die bestehenden baulichen und verkehrstechnischen Mängel dieser Straße beseitigt.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die *Teterower Straße* und der *Warenschöfer Weg* gehören zum Liniennetz des städtischen öffentlichen Busverkehrs. Die Haltestellen bleiben erhalten.

1.7.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist hergestellt. Einige Versorgungsleitungen sind sanierungsbedürftig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Trinkwasser- und Gasleitungen, Mittelspannungs- und Niederspannungskabel der Stadtwerke Waren GmbH und insbesondere im Bereich der derzeit genutzten Trasse der B108 Schmutz- und Regenwasserkanäle des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes.

Die vorhandenen Leitungen und Kabel sind für die Versorgung der Stadt Waren (Müritz), insbesondere des Stadtzentrums, unerlässlich. Eine Verlegung in die neue Straßentrasse muss erfolgen, damit die Zugänglichkeit dauerhaft gewährleistet werden kann.

- **Wasserversorgung**

Derzeit erfolgt die öffentliche Erschließung mit einer Trinkwasserleitung (Ringleitung) von der Kreuzung *Schweriner Damm / Teterower Straße* bis zur Kreuzung *Warenschöfer Weg / Teterower Straße*.

Für die künftige Erschließung ist eine Umverlegung in den öffentlichen Verkehrsweg als PE-HD 180 Rohr notwendig. Die vorhandenen Trinkwasserleitungen in der *Garten-* und *Johann-Sebastian-Bach-Straße* sind neu auf die Trinkwasserleitung aufzubinden (Ringleitung Feuerlöschwasserabsicherung). Die zukünftige trinkwasserseitige Erschließung kann von der zu verlegenden Trinkwasserleitung PE-HD 180 erfolgen.

• Gasversorgung

Im Bereich der derzeit genutzten Trasse der *Teterower Straße* vom *Warenschöfer Weg* bis zur vorhandenen Gasregelstation liegen eine Hochdruck- und eine Niederdruckgasleitung. Die Niederdruckgasleitung verläuft bis zur Einbindung *Schweriner Damm*. Für die Versorgung der Mecklenburger Metallguss GmbH verläuft eine Mitteldruckgasleitung als Hausanschluss von der Gasdruckregelstation bis zum derzeitigen Sozialgebäude.

Für die zukünftige Erschließung ist eine Umverlegung in den öffentlichen Verkehrsweg (zukünftige Trasse) notwendig.

Hochdruckleitung

PE-HD 160 von der Kreuzung *Warenschöfer Weg* bis zur Kreuzung *Schweriner Damm* zur zukünftigen Versorgung des Stadtteils Waren Nord

Umsetzung der Gasdruckregelstation zur Baufeldfreimachung im Bereich des Grundstückes der Mecklenburger Metallguss GmbH

Niederdruckleitung

PE-HD 225 von der Kreuzung *Warenschöfer Weg* bis zur Kreuzung *Schweriner Damm* und von der Kreuzung *Warenschöfer Weg* bis zur *Gartenstraße* für den Ringschluss

Eine Gasversorgung kann zukünftig entsprechend den spezifischen Bedarfswerten von der Niederdruck- bzw. Hochdruckgasleitung erfolgen.

• Stromversorgung

Für die Versorgung der Stadt Waren (Müritz) und der MMG sind derzeit mehrere Kabelsysteme in der derzeit genutzten Trasse der *Teterower Straße* vorhanden, die für die zukünftige Erschließung in den öffentlichen Verkehrsraum (zukünftige Trasse) umzuverlegen sind.

20 kV-System

- 1. Metall-Kabeltrasse von der Grenze nordwestlich des Bebauungsplanes bis zur *Gartenstraße*
- 2. Metall-Kabeltrasse von der Grenze nordwestlich bis zur Halle West als neue Trasse in der neuen *Teterower Straße*
- *Rabengasse*-Kabeltrasse von der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes bis zur *Gartenstraße*
- *Fritz-Reuter-Straße*-Kabeltrasse von der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes bis zum *Warenschöfer Weg*

- Ost 1, Ost 2, *Große Burgstraße*-Kabeltrasse von der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes bis zur Kreuzung *Schweriner Damm* entlang der neuen Trassenführung
- Trafostation im Bereich Kreisverkehr – *Warenschöfer Weg*

0,4 kV-System

- Für die Niederspannungsversorgung sind 7 Kabeltrassen umzuverlegen.
- zwei Niederspannungskabel von der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes zur Trafostation *Warenschöfer Weg*
- in Weiterführung von der Trafostation zum neuen KVS in der *Johann-Sebastian-Bach-Straße* mit Weiterführung in Richtung *Gartenstraße*
- von der Trafostation *Warenschöfer Weg* entlang der neuen Streckenführung der *Teterower Straße* bis zum Standort des jetzigen Wasserturmes

Für die erforderlichen Kabelverteilerschränke und die Trafostation im öffentlichen Bauraum sind in Abstimmung mit den Stadtwerken Flächen vorzuhalten. Die niederspannungsseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der neuen Station.

• **Steuerkabel**

Die vorhandenen Steuerkabel sind im Zuge der zukünftigen Erschließung in den öffentlichen Verkehrsraum (zukünftige Trasse) umzuverlegen. Die Trassen sind entsprechen einzuplanen.

• **Abwasserentsorgung**

Der Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband betreibt im Plangebiet einen Schmutzwasser- und abschnittsweise einen Regenwasserkanal.

Im Zuge der Umverlegung der Trasse der *Teterower Straße* sind die Kanäle neu zu ordnen, da teilweise die Fließrichtung umgekehrt werden muss. Es sind für den Anschluss der *Gartenstraße* und des *Warenschöfer Weges* neue Schmutzwasserkanäle zu verlegen.

Für die Regenwasserableitung der *Gartenstraße*, Teilabschnitt der *Teterower Straße*, ist ein neuer Regenwasserkanal erforderlich.

Im Bereich der neuen Trasse der *Teterower Straße* ist die Verlegung einer Abwasserdruckrohrleitung erforderlich, damit weiterhin die Schmutzwasserentsorgung der bereits erschlossenen Grundstücke aus den angeschlossenen Stadtteilen abgesichert werden kann.

Die schmutzwasserseitige Erschließung des P-Plan-Gebietes wird über das Schmutzwassersystem abgesichert.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal von Richtung Sozialgebäude MMG bis zur Kreuzung *Schweriner Damm* kann von der MMG als mögliche Anschlussleitung übernommen werden. Das vorhandene Regenwasserkanalnetz ist hydraulisch ausgelastet. Der zusätzliche Anschluss von Grundstücken und der neuen Straße erfordert einen neuen Regenwasserkanal und ein neues Regenwasserrückhaltebecken nördlich des Plangebietes.

Die notwendigen Leitungsverlegungen für Gas, Wasser, Strom und Abwasser werden durch die Stadtwerke Waren GmbH bzw. dem Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband geplant. Die vorhandenen und neuen Leitungs- und Kabeltrassen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind zugunsten der Stadtwerke Waren GmbH bzw. des Zweckverbandes durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern. Die Trassen sind für den Betreiber dauerhaft frei und zugänglich zu halten. Überbauungen, Bepflanzungen sowie Erdstoffauf- und Abtragungen im Leitungs- und Kabelbereich sind nicht zulässig.

Die Maßnahmen sind mit den Stadtwerken Waren GmbH und dem Müritz-Wasser-/Abwasser-Zweckverband abgesprochen. Es besteht grundsätzliches Einvernehmen in technischer und finanzieller Sicht. Die Kosten sind in die Maßnahme eingestellt.

- **Telekommunikation**

Deutsche Telekom AG

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden. Sie werden bei den Bauarbeiten geschützt oder soweit notwendig um- oder neu verlegt.

Kabel Deutschland

Im Plangebiet sind Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland vorhanden. Sie werden bei den Bauarbeiten geschützt oder soweit notwendig um- oder neu verlegt.

E.ON edis

Im Plangebiet sind informationstechnische Anlagen der E.ON edis vorhanden. Sie werden bei den Bauarbeiten geschützt oder soweit notwendig um- oder neu verlegt.

1.7.3 Immissionsschutz

Zur Verlegung der *Teterower Straße* wurde auf der Grundlage der Genehmigungsplanung des Straßenbauentwurfes ein schalltechnisches Gutachten aufgestellt. Die Berechnungen erfolgten auf der Grundlage der *Verkehrslärmschutzverordnung* (16. BImSchV) und der *Verkehrswegeschallschutzmaßnahmenverordnung* (24. BImSchV).

Das Gutachten enthält folgendes Fazit:

Die Verlagerung des Verkehrs der Teterower Straße im Bereich zwischen *Warenschöfer Weg* und *Mozartstraße* löst das Problem der derzeit vorhandenen massiven Grenzwertüberschreitungen im Bereich der straßennahen Wohnnutzungen südwestlich der *Teterower Straße*.

In diesem Bereich liegen die Immissionspegel derzeit oberhalb der Lärmsanierungsschwellenwerte für Wohngebiete.

Durch die Verlagerung der *Teterower Straße* rückt diese näher an die nördlich der Bahnanlagen gelegenen Misch- und Wohnbauflächen heran. Trotz dieses Heranrückens verbessert sich auch hier die Geräuschimmission bezogen auf den Zustand vor baulichem Eingriff (Szenario 1; Pflasterbelag im Bereich der *Teterower Straße*).

Geht man davon aus, dass die *Teterower Straße* perspektivisch ohnehin durch einen lärmarmeren Straßenbelag saniert wird, ergeben sich durch die Verlagerung geringfügige Verschlechterungen von 1 bis 3 dB(A), ohne dass jedoch die Grenzwerte der Lärmvorsorge überschritten werden.

Im Bereich des *Warenschöfer Weges* verbessert sich die Geräuschimmission durch das nördliche Verschwenken des *Warenschöfer Weges* partiell um bis zu 10 dB(A).

Die im Gutachten festgestellte Überschreitung der Grenzwerte am Gebäude *Teterower Straße* 39/40 wird nicht relevant, da dieses Wohngebäude von der MMG aufgekauft und zukünftig nicht mehr für Wohnzwecke genutzt wird.

1.7.4 Denkmalschutz

- Baudenkmale

Wie unter Ziff. 1.7.1 dargelegt, muss der Wasserturm abgebrochen werden. Es handelt sich bei dem Wasserturm um einen massiven Mauerwerksbau. Er wurde nach Kenntnis der MMG etwa 1915 errichtet. In den Jahren 1948 bis 1950 wurde er umgebaut und Ende der 1950-er Jahre stillgelegt. Seitdem ist er nicht mehr baulich unterhalten worden.

Eine neue Nutzung für den Wasserturm konnte bislang nicht gefunden werden und steht auch nicht in Aussicht. Somit ist der Erhalt des Wasserturmes auch ohne die Straßenbaumaßnahme gefährdet.

Der Wasserturm steht unter Denkmalschutz. Die Genehmigung für den Abbruch des denkmalgeschützten Wasserturmes ist bereits einvernehmlich mit der Fachbehörde, dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, durch die untere Denkmalpflegebehörde des Landkreises Müritzi erteilt worden.

In der Stadt Waren (Müritz) bestanden 3 Wassertürme. 2 von ihnen sind saniert und einer neuen Nutzung zugeführt worden. Im Hinblick auf die 2 dem Stadtbild erhaltenen Wassertürme und den geringen Aussichten auf einen Erhalt durch eine neue Nutzung, sind aus Sicht der Stadt Waren (Müritz) die Vorteile entsprechend Variante 4 höher als der Erhalt des Wasserturmes nach Variante 3 zu bewerten.

- **Bodendenkmale**

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.7.6 Altlasten

Altlasten nach § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern, die dem geplanten Vorhaben entgegenstehen, sind dem Umweltamt des Landkreises Müritz nicht bekannt.

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie der Umweltschutzaufsicht/Altlasten des Umweltamtes des Landkreises Müritz anzuzeigen.

Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um die Gefahren für die Umwelt und die Allgemeinheit im Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.

1.7.7 Abfallbeseitigung

Die beim Abbruch der Gebäude anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen.

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

1.7.8 Durchführung der Maßnahme

Ein Teil der Straßenverkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Waren (Müritz). Die restlichen Flächen wird sie erwerben.

Die Stadt Waren (Müritz) wird die Maßnahme als Revitalisierung des Gewerbegebietes Nord-West durchführen.

Die Kosten ohne Grunderwerb betragen nach der Kostenschätzung zum Straßenbauentwurf 4.700.000,00 €.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 02.04.2008 gebilligt.

Waren (Müritz), den **13.10.2008**


Rhein

Bürgermeister

