



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61  
\* Ehemaliges SERO-Gelände Müritzstraße \***

**B E G R Ü N D U N G**

**Inhaltsverzeichnis:**

1.1	Gesetzliche Grundlage des Bauleitplanes	3
1.2	Lage des Plangebietes	7
1.3	Bestehende Nutzung des Plangebietes	8
1.4	Ziele des Bebauungsplanes	12
1.5	Inhalt des Bebauungsplanes	13
1.6	Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	18
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
1.7.1	Erschließung	19
1.7.2	Ver- und Entsorgung	20
1.7.4	Brandschutz	21
1.7.5	Denkmalschutz	21
1.7.6	Kosten der Maßnahme	22
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	22

**Anlage 1 – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

## **B E G R Ü N D U N G**

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818) zur Satzung der

**Stadt Waren (Müritz)**  
**Landkreis Müritz**

über den

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61**  
**\* Ehemaliges SERO-Gelände Müritzstraße \***

für das Gebiet *Müritzstraße 10 – 12* zwischen *Rosenthalstraße* und *Große Gasse*

### **1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes**

#### **1.1 Gesetzliche Grundlage des Bauleitplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 61 \* Ehemaliges SERO-Gelände Müritzstraße \* wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 05.04.2006 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Die Stadt Waren (Müritz) hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er stellt die Fläche wie folgt dar:



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 61 \* Ehemaliges SERO-Gelände Müritzstraße \* ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das Gebiet ist bereits bebaut. Der Zulässigkeitsmaßstab dieses Gebietes nach § 34 BauGB wird nicht wesentlich verändert.

Durch den Bauleitplan werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ermöglicht.

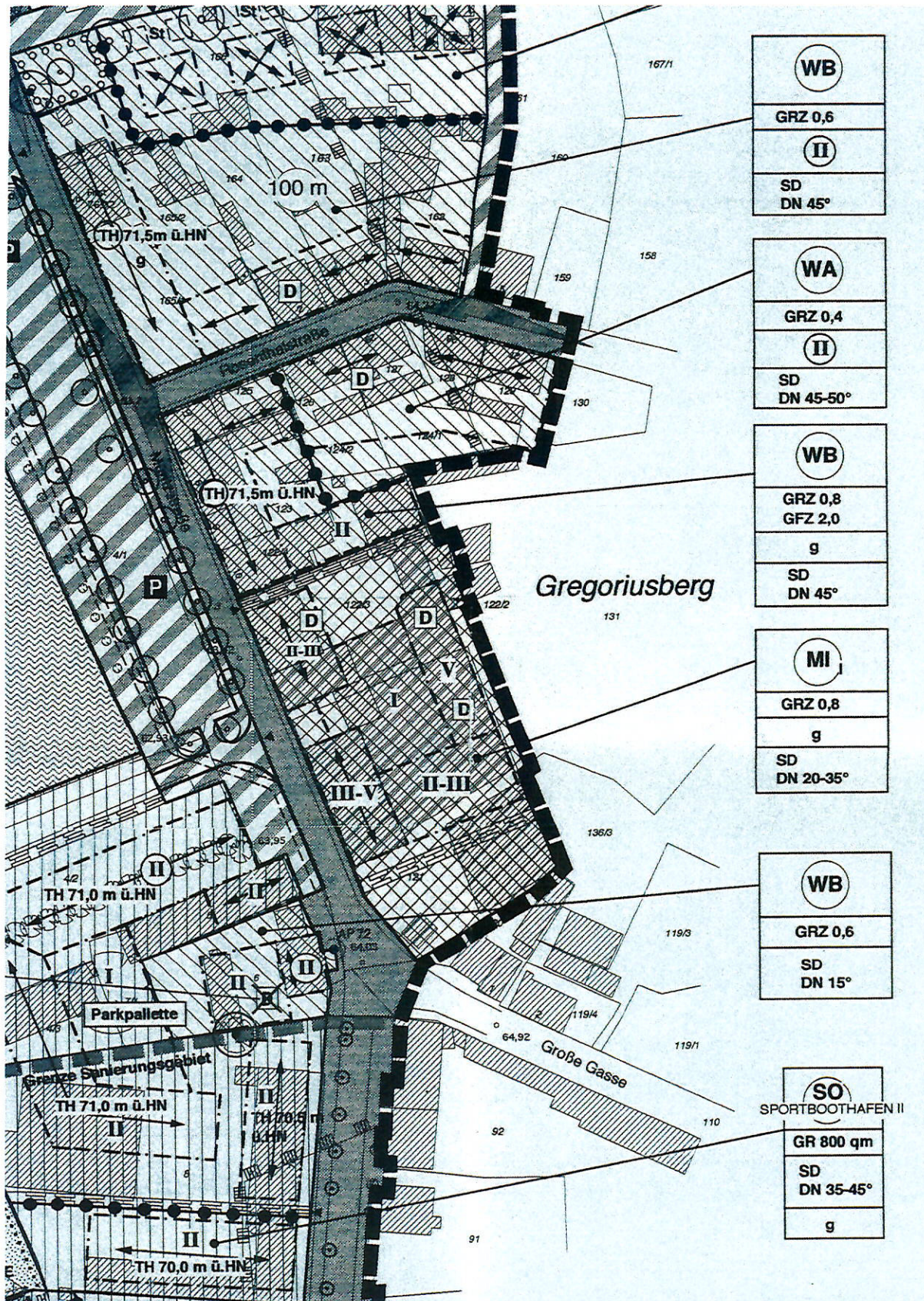
Die Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete besteht nicht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Da die betroffene Öffentlichkeit nicht abschließend ermittelt werden konnte, wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

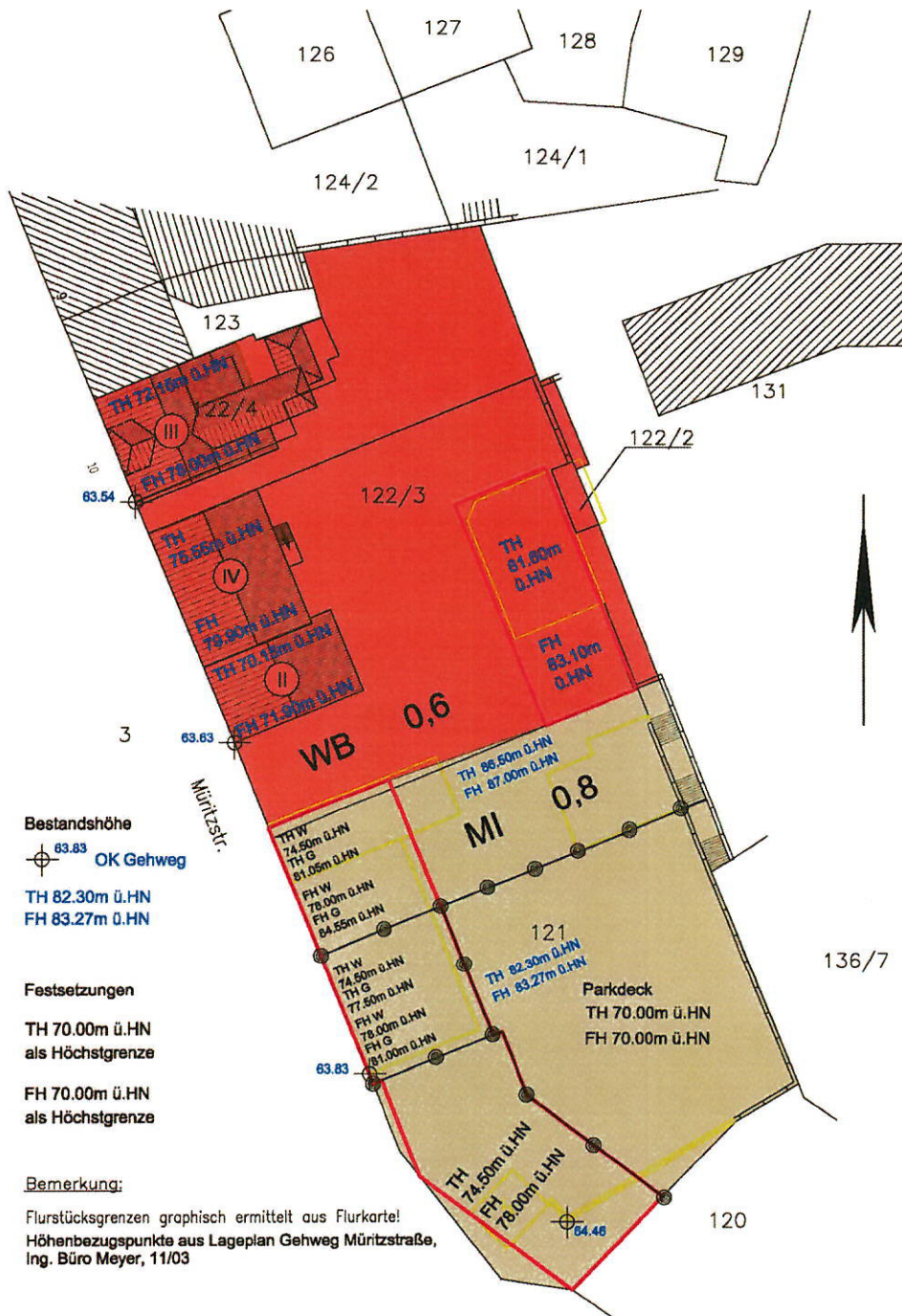
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von den Angaben zu umweltbezogenen Informationen abgesehen .

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 14 \* Alter Hafen und Seeufer \*. Seine Aufstellung erfolgte auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.11.1991. Die Satzung wurde am 25.01.1996 genehmigt. Der Bebauungsplan wurde durch die Stadt Waren (Müritz) nicht in Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 14 \* Alter Hafen und Seeufer \* sah für den Planbereich folgende Festsetzungen vor:



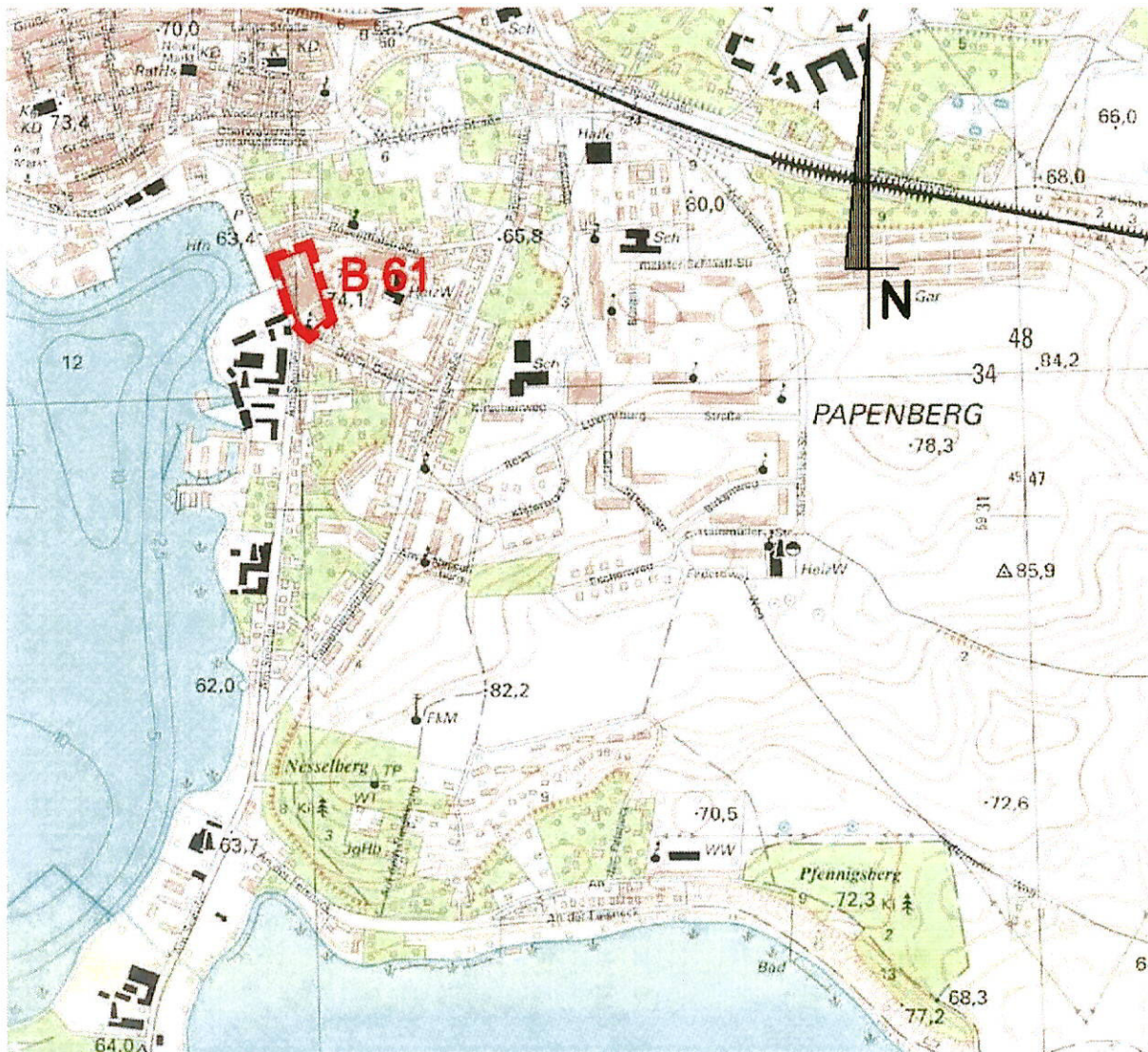
Auszug aus dem vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 14 \* Alter Hafen und Seeufer \*

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Rahmenplan „Südliche Innenstadt“ Waren (Müritz). Der Rahmenplan stellt die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Waren (Müritz) für den Bereich dar. Wegen der besonderen städtebaulichen Bedeutung dieses Bereiches für das Stadtbild und die Hafententwicklung erfuhrt der Rahmenplan folgende Detaillierung:



Rahmenplandetaillierung 24.05.2005

## 1.2 Lage des Plangebietes



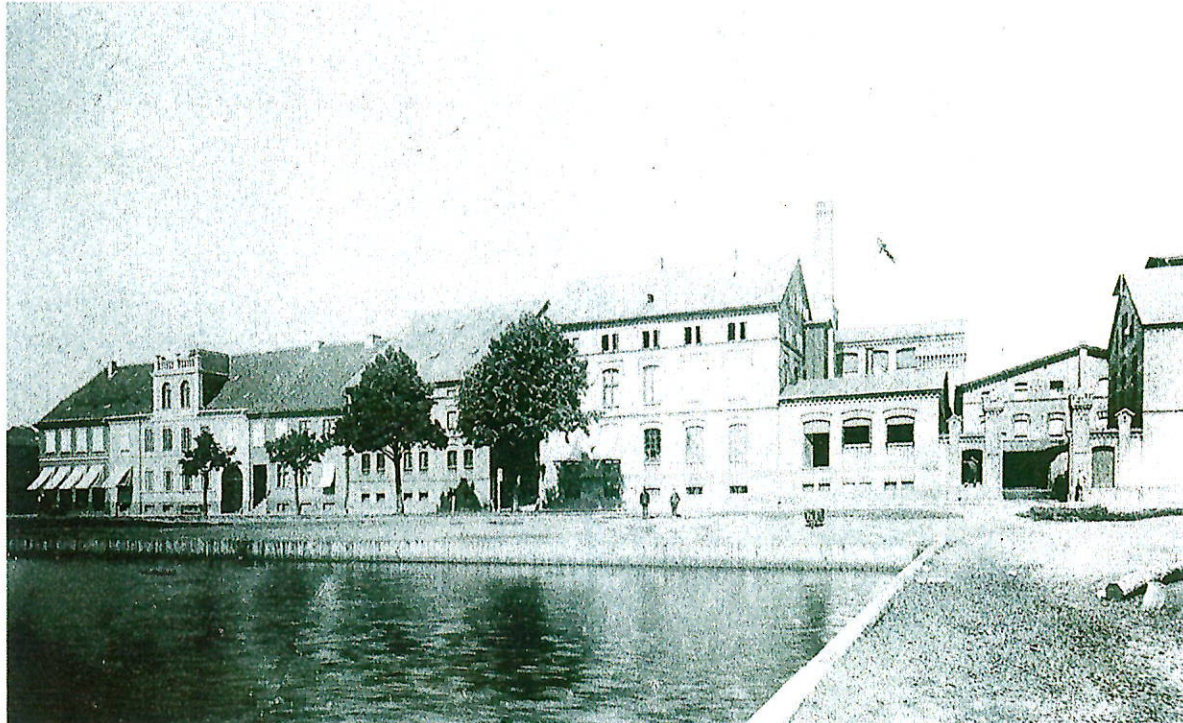
Übersichtskarte

Das Plangebiet befindet sich an der Ostseite des Stadthafens.

Es umfasst die Grundstücke *Müritzstraße 10 – 12*; das ehemalige *SERO-Gelände*. Der Bereich liegt zwischen *Rosenthalstraße* und *Große Gasse*.

### 1.3 Bestehende Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Warener Stadthafens.



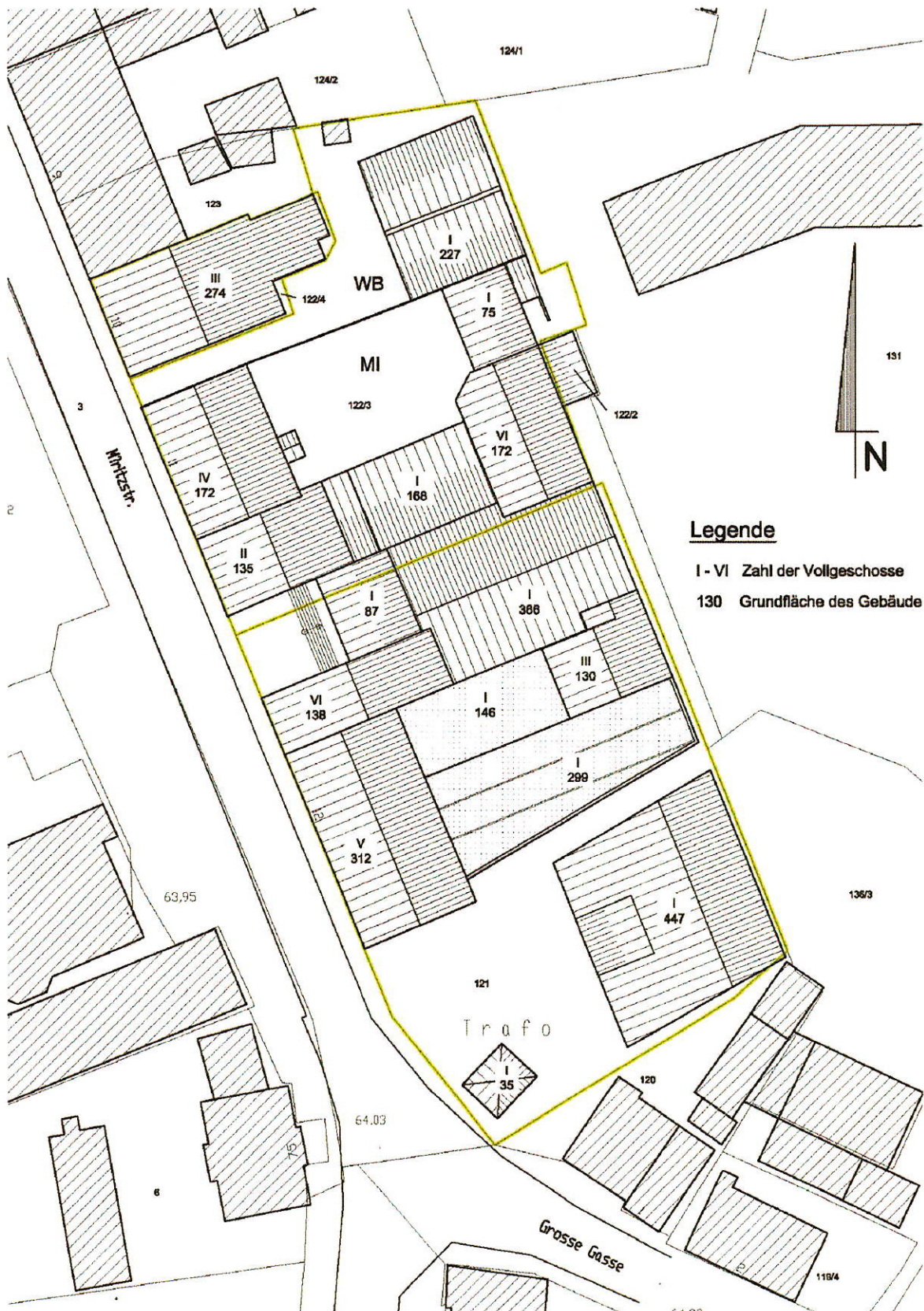
Friedrich-Weilhelm Kruse – Waren (Müritz) einst und jetzt, Bild 155

Um 1900 wurde das Bild aufgenommen. Es zeigt die Brauerei A. Birkenstedt auf dem Nordteil des Geländes und die Dampfmühle Thiele und Buggisch auf dem südlichen Teil. Hafen und Bahnanschluss waren die Grundlage für die Entwicklung dieses Bereiches.

Die Brauerei stellte die Produktion bereits im 1. Weltkrieg ein. Die Dampfmühle wurde Getreidespeicher und Ende der 70-iger Jahre des 20. Jahrhunderts wurde auch diese Nutzung aufgegeben. Danach wurde der Komplex von der staatlichen Sekundärrohstoffeffassung - SERO - übernommen und genutzt. Der große Speicher der Dampfmühle wurde zum Bürogebäude umgebaut und noch eine Zeit nach der *Wende* als Büros genutzt. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der Gebäude wurde die Nutzung weiter reduziert und die zwischenzeitlich privatisierte SERO verkaufte 2002 das Gelände an die Investorin.

2002 stellte sich die Nutzung wie folgt dar:





Lageplan Bestand 16.10.2002

Das Maß der baulichen Nutzung betrug:

WB	I – III	Vollgeschosse
	501 m <sup>2</sup>	Grundfläche
	GRZ	0,643
	1.049 m <sup>2</sup>	Geschossfläche
	GFZ	1,347

MI	I – VI	Vollgeschosse
	2.682 m <sup>2</sup>	Grundfläche
	GRZ	0,699
	6.391 m <sup>2</sup>	Geschossfläche
	GFZ	1,665

Zur Vorbereitung einer neuen Nutzung wurden Abbrucharträge gestellt und 2003 der Abbruch von Gebäuden auf dem Grundstück durchgeführt.

Im WB wurde auf dem Grundstück Müritzstraße 10 im Jahr 2003 ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet.

Zurzeit stellt sich die Nutzung des Grundstückes wie folgt dar:

#### **Müritzstraße 10**

Das Grundstück ist mit einem III-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Die gewerbliche Nutzung befindet sich im Erdgeschoss.

#### **Müritzstraße 11**

An der Straßenseite steht das IV-geschossige Wohn- und Geschäftshaus mit einem II-geschossigen Anbau der ehemaligen Ewaldschen Brauerei.

Auf der Ostseite, teilweise im Hang des Gregoriusberges, steht ein VI-geschossiger Speicher aus der gleichen Zeit.

Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist dringend sanierungsbedürftig und deshalb zurzeit leergezogen.

Das Speichergebäude befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand, der keine Nutzung mehr zulässt.



Luftbild 2006

### **Müritzstraße 12**

Auf dem Grundstück befinden sich noch 3 Gebäude.

Der Getreidesilo auf der Ostseite hat die gleiche Höhe wie der VI-geschossige Speicher nördlich und steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Sein baulicher Zustand lässt gleichfalls keine Nutzung mehr zu.

Das V-VI-geschossige Gebäude an der Müritzstraße ist das ehemalige Mühlengebäude der Dampfmühle. Es wurde durch die SERO zu einem Verwaltungsgebäude umgebaut.

Diese Nutzung wurde aufgrund baulicher Mängel und teilweise nicht ausreichender lichter Höhen der Geschosse aufgegeben. Im Erdgeschoss befindet sich im südlichen Teil noch ein Zweiradgeschäft.

Das Transformatorenhaus auf dem Grundstück wird nicht mehr genutzt. Die Stadtwerke Waren GmbH haben eine neue Trafostation auf dem Grundstück errichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt zurzeit:

WB	III	Vollgeschosse
	254 m <sup>2</sup>	Grundfläche
	GRZ	0,326
	762 m <sup>2</sup>	Geschossfläche
	GFZ	0,978

MI	I - VI	Vollgeschosse
	1.094 m <sup>2</sup>	Grundfläche
	GRZ	0,283
	2.813 m <sup>2</sup>	Geschossfläche
	GFZ	0,733

#### 1.4 Ziele des Bebauungsplanes

Der Stadthafen der Stadt Waren (Müritz) hat sich nach 1990 von einem Wirtschaftshafen zu einem Freizeit- und Fremdenverkehrshafen gewandelt. Der schrittweise Ausbau des Hafenumfeldes durch die Stadt Waren (Müritz) hat ihn zum Fremdenverkehrsschwerpunkt der Stadt Waren (Müritz) werden lassen.

Die Nordseite wird durch die für den Fremdenverkehr umgebauten alten Speicher- und Fabrikationsgebäude geprägt. Der Flanierbereich und die Anlegestellen der *Weißer Flotte* haben die Nordseite zur 1A-Lage des Hafens gemacht.

Die Ostseite des Hafens ist durch die öffentlichen Parkplätze im Hafenvorfeld nicht ganz so attraktiv.

Die Aufenthaltsfunktion ist wegen der Müritzstraße und der Parkplätze direkt vor der Bebauung nicht gegeben und beschränkt sich auf den Bereich zwischen den Tagesliegeplätzen und den Parkplätzen. Dieses hat seine Auswirkungen auf die Nutzung. Sie beinhaltet überwiegend Wohnen mit teilweise fremdenverkehrsbezogener gewerblicher Unterlagerung.

Die vorhandene Bebauung an der Müritzstraße fasst den Hafen nach Osten und prägt das Erscheinungsbild des Hafens und die Stadtansicht von der Müritz wesentlich.

Die Hafensüdseite wird vom Sportboothafen und der neuen landseitigen Bebauung geprägt. Die Bebauung ist noch nicht komplett.

Ein Hotelneubau als endgültiger Hafenabschluss ist geplant und befindet sich noch im Stadium der Finanzierung.

Der Stadthafen ist die *gute Stube* der Stadt Waren (Müritz) und hat eine hohe Magnetwirkung für den Tourismus. In dieser hochwertigen Umgebung liegt das ehemalige SERO-Gelände als *Schandfleck*. Die Stadt Waren (Müritz) hat ein hohes Interesse an der Behebung dieses städtebaulichen Missstandes. Dieses unter dem besonderen Aspekt des stadtbildprägenden Charakters der derzeitigen Bebauung.

Neben ihrer stadtbildprägenden Wirkung haben die ehemalige Ewaldsche Brauerei (Müritzstraße 11) und die beiden rückwärtigen Getreidespeicher auch hohen kulturhistorischen Wert und stehen unter Denkmalschutz. Die historische Nutzung dieser Bauten lässt sich nicht wiederbeleben. Eine neue Nutzung muss sich auf das Quartier und den Hafen ausrichten und die vorhandenen stadtbildprägenden Baumassen wieder aufnehmen.

## **1.5 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **• Art der baulichen Nutzung**

Der Planbereich ist 4.555 m<sup>2</sup> groß und teilt sich in 781 m<sup>2</sup> Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete -WB-) nach § 4 a BauNVO und 3.774 m<sup>2</sup> Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO.

#### **- WB**

Auf dem Grundstück Müritzstraße 10 wurde 2003 ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Es hat im Erdgeschoss einen Laden, der auf die Versorgung des Hafens und der näheren Umgebung ausgerichtet ist.

Diese Nutzung entspricht dem städtebaulichen Ziel der Stadt Waren (Müritz). Die Wohnnutzung in den Obergeschossen ist gefestigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schließt für dieses Grundstück Tankstellen aus, da diese ausnahmsweise zulässige Nutzung sich nicht in die Eigenart des Gebietes einfügt.

## **MI**

Der Plan umfasst 3 Mischgebietsgrundstücke.

### **L Müritzstraße 11**

Auf dem Grundstück befindet sich das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus der ehemaligen Ewaldschen Brauerei.

Eine Wiederaufnahme der historischen Nutzung des Brauhauses ist gescheitert, da die Betreiber Außenplätze im Hafenvorfeld, wie im Nordteil des Hafens, als Voraussetzung für einen rentablen Betrieb ansehen.

Das Haus soll saniert und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Bei gegebener Rentabilität sollen auch Ferienwohnungen entstehen.

### **L Müritzstraße 11 a**

Im rückwärtigen Bereich des Mischgebietes stehen 2 denkmalgeschützte Speichergebäude. Eine Nutzung im ursprünglichen Sinn als Speicher und Silo für Getreide ist nicht mehr zu realisieren. Beide Speicher befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand, da sie nach der Nutzungseinstellung nicht mehr baulich unterhalten wurden.

Da eine neue Nutzung technisch sehr schwierig herstellbar und mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand nicht durchführbar ist, sollen sie abgebrochen und in einem Gebäude zusammengefasst werden. Die grundsätzliche Zustimmung des Denkmalschutzes liegt vor. Das neue Gebäude ist als Wohnhaus geplant.

### **L Müritzstraße 12**

Das ehemalige Mühlengebäude ist durch den letzten Eigentümer in ein Verwaltungsgebäude umgebaut worden. Zurzeit wird lediglich ein kleiner Teil des südlichen Erdgeschosses als Zweiradgeschäft genutzt.

Die *Modernisierung* des Gebäudes durch den letzten Eigentümer hat die äußere Gestalt des Gebäudes nachhaltig negativ verändert. Der ehemals reich verzierte und durch verschiedenfarbige Ziegel gegliederte Bau wurde *geglättet* und mit Putz versehen. Durch den Umbau sind Geschosse entstanden, die für eine heutige Nutzung zu geringe lichte Höhen aufweisen. Die Belichtung einzelner Gebäudeteile ist mangelhaft.

Des Weiteren bestehen Bauschäden, die die Wiederaufnahme der letzten Nutzung ausschließen. Mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand ist nur der Abbruch und ein Neubau in ähnlicher Kubatur vertretbar.

Der Neubau soll im Erdgeschoss Läden erhalten und auch das bestehende Fahrradgeschäft in seiner südlichen Verlängerung wieder aufnehmen.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität vor den Läden ist eine Arkadenlösung angedacht. Die Obergeschosse sollen eine Fremdenverkehrsnutzung erhalten. Hier sind Ferienwohnungen geplant. Wohnungen sollen nur für die Eigentümer, wie für den Fahrradhändler, entstehen.

Für das oberste Geschoss des Nordteiles ist ein Cafe oder Restaurant mit Dachterrasse und freiem Blick über die Müritz geplant.

Eine direkte Festsetzung in der Planzeichnung für detaillierte Nutzung und Gestaltung des Gebäudes erfolgt nicht, da die Investorin sich auf Grund der schwachen Nachfrage nicht festlegen kann.

Das Nutzungskonzept für die Gebäude entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Waren (Müritz) für das Mischgebiet. Ausgeschlossen werden die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie sich nicht in die Eigenart des Gebietes einfügen.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Bereich zwischen *Rosenthalstraße* und *Große Gasse* sowie an den städtebaulichen Zielen der Stadt Waren (Müritz). Sie ist bemüht, die historisch gewachsene und stadtbildprägende Bebauung auf der Ostseite des Stadthafens zu erhalten. Da die historische Nutzung durch den Strukturwandel in der Nutzung des Hafens vom Wirtschaftshafen zum Fremdenverkehrs- und Freizeithafen nicht mehr wieder herstellbar ist, muss die neue Nutzung auf das veränderte Umfeld abgestimmt werden. Nur so kann eine tragfähige Grundlage für die Wiedernutzung des Geländes geschaffen werden.

Diesen Weg hat die Stadt Waren (Müritz) bislang konsequent beschritten. Der Bebauungsplan Nr. 14 \* Alter Hafen und Seeufer \* sah noch die weitgehende Erhaltung der Bebauung vor. Diese Planung war nicht zu realisieren, da die große zusammenhängende Grundfläche eine rein gewerbliche Nutzung voraussetzt.

Die weitere Anpassung an die veränderten Rahmenbedingungen wurde im Rahmenplan „Südliche Innenstadt“ Waren (Müritz) vorgenommen. Die Rahmenplandetaillierung vom 24.05.2005 stellte die städtebaulichen Ziele der Stadt Waren (Müritz) erneut dar.

Die Grundflächen wurden reduziert und die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude nach dem historischen Gebäudebestand festgeschrieben.

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Situation wurde der Bereich zwischen *Rosenthalstraße* und *Große Gasse* zu Grunde gelegt. Die Situation stellt sich wie folgt dar:

<b>Straße</b>	<b>Nr.</b>	<b>GR</b>	<b>GRZ</b>	<b>GF</b>	<b>GFZ</b>	<b>Z</b>
Rosenthalstraße	13	167	0,665	387	1,542	I - III
Müritzstraße	9	312	0,483	681	1,054	I - III
Müritzstraße	9a	147	0,615	261	1,092	I - II
Müritzstraße	10	254	0,33	718	0,92	III
MI Bestand	2002	2.682	0,699	6.391	1,665	I - VI
MI Bestand	2006	1.094	0,283	4.803	1,245	I - VI
MI Planung		1.289	0,342	5.928	1,571	II - VI
Große Gasse	1	173	0,515	305	0,908	I - II

Die Bebauung des WB fügt sich nach Grund- und Geschossfläche ein. Das III. Vollgeschoss der Müritzstraße 10 ergibt einen harmonischen Übergang der Gebäudehöhen von der Müritzstraße 9 und 9 a zum IV-geschossigen denkmalgeschützten Gebäude Müritzstraße 11.

Die Bebauung des MI ist in der GRZ geringer als die umgebende Bebauung. Sie fügt sich ein. In der GFZ ist sie höher als die umgebende Bebauung. Dieses ergibt sich aus der historischen stadtbildprägenden Höhenentwicklung der Gebäude, die erhalten bleiben soll.

Vom IV-geschossigen ehemaligen Brauereigebäude steigert sich die Höhenentwicklung auf den VI-geschossigen Teil des ehemaligen Mühlengebäudes und geht auf IV Geschosse über. Den Anschluss zur II-geschossigen Bebauung der *Großen Gasse* bildet der III-geschossige Teil der Bebauung des MI. Die Lücke, die durch den II-geschossigen Teil der ehemaligen Brauerei und die Zufahrt zum Grundstück gebildet wird, wird durch den zurückgesetzten VI-geschossigen Ersatzbau für die beiden rückwärtigen Speicher geschlossen.



Diese besondere städtebauliche Situation hat eine GFZ zur Folge, die die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für das MI übersteigt und im Bereich des WB liegt. Dieses ist durch die vorbeschriebenen besonderen städtebaulichen Gründe erforderlich.

Die Überschreitung wird durch die im Verhältnis zur Umgebung geringe GRZ auf ein Maß der GFZ, das im anschließenden WB zulässig wäre, ausgeglichen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sowohl für die Bebauung auf dem Grundstück als auch für die Nachbarbebauung eingehalten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt treten nicht auf.

Für den ruhenden Verkehr stehen auf Grund der relativ geringen Grundfläche der Bebauung ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Die Müritzstraße ist in der Lage, den Verkehr aufzunehmen.

Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse sind Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) als Höchstmaß festgesetzt worden. Sie wurden von der historischen Höhenentwicklung des Bestandes abgeleitet und differenziert festgesetzt.

Grundlage für die maximale Höhenentwicklung ist die von der Stadt Waren (Müritz) angestrebte überwiegende gewerbliche Nutzung der Gebäude an der Müritzstraße. Die gewerbliche Nutzung wird wesentlich zur weiteren Belebung und Attraktivität des Hafens beitragen. Sollte sie wirtschaftlich nicht realisiert werden können, so reduziert sich die GFZ um 0,11.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erfolgte eine differenzierte Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse durch die *Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung* innerhalb der überbaubaren Flächen.

Anzumerken ist dabei, dass das Gebäude Müritzstraße 11 ein Kellergeschoss aufweist, dass ein Vollgeschoss ist. Dieses ist zum Beispiel im Bebauungsplan Nr. 14 \* Alter Hafen und Seeufer \* nicht berücksichtigt. Der Einfluss auf die GFZ beträgt 0,097.

Im gleichen Plan wurde das ehemalige Mühlengebäude global mit V Vollgeschossen festgesetzt. Der nördliche VI-geschossige Teil ist bei dieser Festsetzung ebenfalls kein Vollgeschoss. Hierdurch reduziert sich im Vergleich die GFZ um weitere 0,126.

- **Bauweise**

Die zukünftigen Gebäude Müritzstraße 11a und 12 werden in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Die alte Brauerei, Müritzstraße 11, stand früher beidseitig auf den jeweiligen Grenzen.

Durch den Abbruch der ehemaligen Rampe auf der Südseite entstand ein Abstand, der nicht den Vorschriften über Abstandsflächen entspricht. Der geplante neue Grundstückszuschnitt stellt die Voraussetzungen für die historisch begründete geschlossene Bauweise wieder her.

Zur offenen und geschlossenen Bauweise wurde für das Grundstück Müritzstraße 10 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie beinhaltet die quartierstypische Bauweise, bei der Gebäude einseitig auf der Grundstücksgrenze und auf der anderen Seite mit einem Grenzabstand, der nicht den Abstandsflächen der LBauO M-V entspricht, errichtet werden. Diese Bauweise prägt die Altstadt von Waren (Müritz). Der textlich festgesetzte Grenzabstand von 3,00 m entspricht der historischen Bebauung, die 2003 durch einen Neubau ersetzt wurde. Die ausreichende Belichtung und der Brandschutz wurden ebenso wie die besonderen städtebaulichen Gründe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind relativ eng gefasst, um das städtebauliche Konzept festzuschreiben.

Die Baulinien haben den Zweck, die historisch entstandene Bauflucht der Müritzstraße weiterhin festzuschreiben und zu sichern.

Die überbaubare Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil schließt die Lücke zwischen dem IV-geschossigen Teil der ehemaligen Brauerei und der ehemaligen Mühle. Seine Anordnung greift auf die historischen Speicher zurück. Die besondere städtebauliche Situation ist bereits vorstehend begründet worden. Des Weiteren betrifft sie nicht nur das Mischgebiet an der *Müritzstraße*. In der *Rosenthalstraße* ist gleichfalls das direkt angrenzende Grundstück in 2. *Reihe* bebaut worden, wobei die Grundfläche wesentlich größer ist.

Diese Bebauung der 2. *Reihe* rührt von der topografischen Situation der Grundstücke am Fuße des Gregoriusberges her und hat deshalb zu dieser besonderen städtebaulichen Situation geführt.

#### • **Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich am Bestand und der Umgebung. Das Gebäude Müritzstraße 11 wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz gestaltet.

### **1.6 Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 61 \* Ehemaliges SERO-Gelände Müritzstraße \* schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine standortbezogene Nutzung des brach gefallenen Geländes unter Wahrung der städtebaulichen Ziele der Stadt Waren (Müritz) für die besondere städtebauliche Situation am Stadthafen.

## 1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1.7.1 Erschließung

#### • **Äußere Erschließung**

Das Gebiet ist über die *Müritzstraße* an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen. Sie ist ausreichend bemessen und in der Lage, den Verkehr aufzunehmen.

#### • **Innere Erschließung**

Es ist durch die Investorin vorgesehen, die Gebäude zu sanieren oder neu zu errichten und zu veräußern. Somit bedarf es einer inneren Erschließung. Sie wird durch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt. Es wurden 3 unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Begünstigten getroffen.

#### - *Zu Gunsten der Allgemeinheit (A)*

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Waren (Müritz), eine fußläufige Verbindung zwischen dem Gregoriusberg und dem Hafen zu schaffen. Diese Verbindung ist in verschiedenen Varianten in allen vorhergehenden Plänen enthalten. Sie wurde bislang weder auf der Seite des Gregoriusberges noch im Gebiet realisiert.

Nachdem der Gregoriusberg mit in das Sanierungsgebiet einbezogen wurde, zeichnet sich die Möglichkeit eines Fußweges mit einer Treppe zur Überwindung des Höhenunterschiedes ab. Die Flächen für den Weg und die Treppe wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Treppe wird von der Stadt Waren (Müritz) errichtet.

#### - *Zu Gunsten der Grundstücke Müritzstraße 10 – 12 und der Versorgungsunternehmen (MV)*

Diese Festsetzung sichert die Erreichbarkeit aller Gebäude und Gemeinschaftsstellplätze über den rückwärtigen Teil des Grundstückes.

#### - *Zu Gunsten der Stadtwerke Waren GmbH (SWW)*

Die verlegten Stromversorgungsleitungen aus der öffentlichen Verkehrsfläche zum Trafowerden durch diese Festsetzung gesichert.

#### • **Stellplätze**

Die Stellplätze für die Bebauung des Plangebietes befinden sich auf dem Grundstück. Sie werden als Gemeinschaftsstellplätze von allen Eigentümern genutzt und sind entsprechend erschlossen.

Die Flächen für die Gemeinschaftsstellplätze sind in der Planzeichnung festgesetzt. Ihre Zahl richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Waren (Müritz).

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die südliche Innenstadt ist an das Netz des innerstädtischen ÖPNV angeschlossen.

#### **1.7.2 Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist erschlossen. Die vorhandenen Anschlüsse sollen, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll, weiter benutzt werden. Hierfür sind vor Beginn von Abriss-, Bau- und Erschließungsarbeiten örtliche Einweisungen mit den betreffenden Bereichen der Stadtwerke Waren zu vereinbaren und durchzuführen.

Im Einzelnen stellt sich die Situation wie folgt dar:

- **Wasser**

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Gebiet mit Brauch- und Trinkwasser.

- **Abwasser**

Die *Müritzstraße* ist 2005 ausgebaut worden. Das Schmutzwassernetz wurde erneuert.

- **Regenwasser**

Auch das Regenwassernetz wurde beim Ausbau der *Müritzstraße* erneuert.

- **Elektrische Energie**

Im Zuge des Ausbaus der *Müritzstraße* wurde bereits die Trafostation an den in der Planzeichnung dargestellten Standort verlegt. Das ehemalige Trafogebäude wird die Investorin beseitigen.

- **Gas**

Die Stadtwerke Waren GmbH bietet für den Standort Erdgas an. Die Leitungen sind in der *Müritzstraße* vorhanden.

- **Telekommunikation**

Die geplanten Gebäude können an das vorhandene Netz von Telekommunikationslinien in der *Müritzstraße* angeschlossen werden.

Werden die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com, berührt, müssen sie gesichert, geändert oder verlegt werden, so ist der Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-Com, TI NL NO, Rs. PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf anzuzeigen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Breitbandkommunikations(BK)-Anlagen der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG. Sie sind bei der Bauausführung zu schützen und zu sichern. Sollte eine Umverlegung der BK-Anlagen erforderlich werden, so ist der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG mindestens 3 Monate vor Baubeginn ein Auftrag zur Planung und Bauvorbereitung zu erteilen.

Die bauausführenden Firmen haben sich durch die Netzdokumentation der Kabel Deutschland, Telefon 0385/5926631, Fax –39 von der Lage der BK-Anlagen zu informieren.

- **Abfallbeseitigung**

Der Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Müritz getrennt erfasst und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

#### **1.7.4 Brandschutz**

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Für den Erstangriff stehen 2 Tanklöschfahrzeuge zur Verfügung. Ein Hubrettungsfahrzeug steht als zweiter Rettungsweg für Gebäude mit einer Brüstungsoberkante von mehr als 8 m über Gelände zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung ist über 2 Hydranten in der *Müritzstraße* sichergestellt.

#### **1.7.5 Denkmalschutz**

Im Mischgebiet stehen 3 Gebäude unter Denkmalschutz.

- Müritzstraße 11  
Wohn- und Geschäftshaus der ehemaligen Ewaldschen Brauerei  
Kernspeicher der ehemaligen Brauerei
- Müritzstraße 12  
Kornsilo der ehemaligen Dampfmühle Thiele und Buggisch

Das Wohn- und Geschäftshaus Müritzstraße 11, die ehemalige Brauerei, ist in der Planzeichnung als Denkmal gekennzeichnet. Eine Wiederaufnahme der Nutzung als Brauerei ist aus den bereits unter Ziff. 1.5 dargelegten Gründen gescheitert.

Es soll denkmalgerecht saniert und seiner neuen Nutzung zugeführt werden.

Wie bereits unter 1.5 beschrieben, lassen sich die Speicher weder weiter im ursprünglichen Sinne nutzen, noch mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln einer neuen Nutzung zuführen. Sie müssen abgebrochen werden. Die grundsätzliche Zustimmung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege liegt vor.

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 Kosten der Maßnahme

Die Stadt Waren (Müritz) wird mit der Investorin einen Vertrag auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB schließen. Der Durchführungsvertrag regelt die Kosten für Planung und Erschließung. Die Stadt Waren (Müritz) wird die Kosten für die Herstellung der Treppe zum Gregoriusberg tragen.

## 2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Anlage 1) untersucht worden.

Da es sich um einen hochverdichteten Standort handelt, der einer neuen Nutzung mit einer geringeren Versiegelung zugeführt wird, ist der Eingriff ausgeglichen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 13.12.2006 gebilligt.

Waren (Müritz), den *14. 12. 2006*

  
Rhein  
Bürgermeister

