

SEITE 1

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 12 - Turnplatz - der Stadt Waren/Müritz

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (BGB1. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGB1. I S. 466) zur

Satzung der Stadt Waren (Müritz) über den Bebauungsplan Nr. 12 - Turnplatz - .

Das Plangebiet wird eingegrenzt im Norden durch die Straße AM TURNPLATZ, im Westen durch die EINSTEINSTRASSE, im Osten durch die GOETHESTRASSE sowie durch die KARL LIEBKNECHT STRASSE, im Süden durch die H. v. GERLACHSTRASSE, sowie dem WANDERWEG oberhalb der Flurstücke 116 + 117.

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Waren vom 11.09.1991 entworfen und aufgestellt.

Der Bebauungsplan wurde als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

In der Stadt Waren besteht ein dringender Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Weiterhin bestehen konkrete Bauabsichten für das Gebiet am Turnplatz, die die Aufstellung des Bebauungsplanes aus städtebaulichen und baurechtlichen Gesichtspunkten erforderlich macht.

Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dieses Teiles der Stadt Waren, insbesondere den Zielen und Zwecken des künftigen Flächennutzungsplanes.

2. Lage, Grösse und Nutzung

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Stadtgebietes und bildet einen zentralen Punkt der umliegenden Wohnbebauung mit villenartigem Charakter.

Das Plangebiet hat eine Grösse von 15.214 qm.

2.1

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Einrichtungen der städtischen Feuerwehr, ein Ärztehaus, sowie mehrere provisorische bauliche Anlagen mit öffentlichen Einrichtungen, die schrittweise ausgelagert werden sollen.

Den Blickfang des Plangebietes bildet eine große Eiche, die wieder Mittelpunkt einer einzuordnenden öffentlichen Freifläche werden soll, die dem ursprünglichen Charakter des ehemaligen " TURNPLATZES" entsprechen soll.

2.2

Das Plangebiet ist im wesentlichen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. §4 der BauNVO ausgewiesen und berücksichtigt damit die vorhandene Bebauung, wie das Ärztehaus und die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten des Feuerwehrgebäudes für soziale und kulturelle Einrichtungen.

Ebenso die bestehenden Bauabsichten für ein Dialysezentrum und Einrichtungen für den Medizinisch-Technischen Krankendienst, dabei sind die Dachgeschosse dieser Gebäude ausschließlich Wohnzwecken vorbehalten.

Die Gebäude im südwestlichen Teil des B-Plangebietes , Flurst. 50/1, dienen ausschließlich dem Wohnen.

Der mittlere Bereich des Plangebietes sieht die Nutzung als **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE** vor.

Nicht zulässig sind Einrichtungen für Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Das Maß der baulichen Nutzung ist hinsichtlich der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse dem angestrebten Planungsziel für eine aufgelockerte Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, angepaßt.

Die Ausweisung der offenen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern unterstreicht diese Bemühungen.

Die Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen ergänzen die Forderung nach stark gegliederten Baukörpern, die jedoch künftigen Planungen ausreichend Spielraum lassen.

3. Städtebauliches Konzept

Der Turnplatz hat für dieses Stadtgebiet eine historische Bedeutung, die im Laufe der letzten Jahrzehnte in den Hintergrund gedrängt wurde.

Die Planung verfolgt die Absicht der Stadt Waren, diesen Bezug wieder herzustellen, unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung aus der Zeit der Jahrhundertwende.

Dabei wurde hinsichtlich der Gestaltung der künftigen Gebäude auf die Ortssatzung der Stadt Waren vom 13. April 1929 zurückgegriffen.

Den prägenden Eindruck des Plangebietes bildet die Platzgestaltung unter Einbeziehung des vorhandenen Baum- und Grünbestandes.

Dieser Platz wird zum Einen von der Strasse "Am Turnplatz" direkt erschlossen, zum Anderen über öffentliche Fußwege von der Goethestrasse in der Mitte des Plangebietes und im Süden jeweils von der Goethe- und der Einsteinstrasse über den verlängerten Fußweg der Karl-Liebknecht-Strasse

Die Gestaltungsprinzipien der künftigen Gebäude wurden durch die Festsetzung im Bebauungs-Plan A und im Text Teil B so vorgegeben, daß eine Eingliederung in die umliegende Bebauung gewährleistet ist.

4. **Erschliessung**

4.1 **Äussere Erschliessung**

Das Plangebiet ist über die Goethe- und Einsteinstrasse an das übergeordnete Verkehrsnetz durch die B 192 angebunden und durch die Goethestrasse über die Kiezstrasse an das Ortszentrum.

Die Strasse "Am Turnplatz" als Querverbindung zwischen Goethe- und Einsteinstrasse, soll zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden.

4.2 **Innere Erschliessung**

Das Plangebiet wird durch mehrere öffentliche Fußwege erschlossen.

Von der Goethestrasse durch einen Stichweg zur Platzmitte und eine Querverbindung zur Einsteinstrasse mit Zugang zur Platzmitte über einen Fußweg in Verlängerung der Karl-Liebknecht-Strasse.

Der Ausbau des als öffentliches Grün ausgewiesenen Turnplatzes, wird durch eine gesonderte Grünplanung durch die Stadt Waren zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

5. **Versorgungsmaßnahmen**

5.1 **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Waren.

Anschlußmöglichkeiten bestehen an den vorhandenen Hauptleitungen in der Einstein-, Karl-Liebknecht-Strasse und Am Turnplatz.

5.2 **Abwasserversorgung**

In der Goethestrasse ist ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser vorhanden. Am Turnplatz und in der Einsteinstrasse sowie in der Karl-Liebknecht-Str. erfolgt die Entsorgung über ein Mischsystem.

Der Übergang der Mischsystemleitung von der Einstein- zur Karl-Liebknecht-Strasse erfolgt über das Flurstück 50/1.

Dort wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Stadtwerke Waren vorgesehen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll diese Mischsystemleitung in den öffentlichen Fußweg oberhalb des Flurstückes 50/1 verlegt werden.

Die Ableitung des Regenwassers kann über das vorhandene Trenn- bzw. Mischsystem abgeführt werden.

Es wird jedoch zugelassen, das Niederschlagswasser in geeigneten Sammelbecken aufzufangen und als Brauchwasser wiederzuverwenden oder auf dem Grundstück zu verrieseln.

Für die Versickerung ist die Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

5.3 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das Energieversorgungsunternehmen Müritz-Oderhaff für das Plangebiet sichergestellt.

An der Südwestecke des Plangebietes kreuzt eine 20 kVA Leitung der EMO das Flurstück 50/1 von der Einstein- zur v. Gerlachstrasse.

Hier wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der EMO eingeplant, um eine Überbauung der Hauptleitung zu verhindern.

5.4 Gasversorgung

Die Stadt Waren ist an das Erdgasnetz angeschlossen.
Das Plangebiet wird durch die Ost-Mecklenburgischen Gasversorgung Neu-Brandenburg GmbH versorgt.

Alle für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Anschlußmaßnahmen sind mit den zuständigen Unternehmen vor Beantragung oder Ausführung abzustimmen.

6. Landschaftsschutz

6.1 Topographie

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 12 - Turnplatz - ist relativ eben.

Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 68.00 m über NN.

Im Bereich der Einsteinstrasse besteht ein Gefälle vom Turnplatz bis zur Fußwegquerung von ca. 1,00 m.

Diese Höhendifferenz wird durch eine vorhandene Böschung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche abgefangen und beeinflusst dadurch nicht die Höhenlage der künftigen Gebäude.

Die Festlegung der EG-Fußbodenhöhe der baulichen Anlagen wurde, ausgehend von der mittleren Geländehöhe, auf + 68,50 - + 68,75 m ü. NN festgelegt.

6.2 Grünplanung

Im Bereich des B-Plangebietes befindet sich ein erheblicher Bestand von Baumgruppen, Einzelbäumen und Gehölz.

Den Mittelpunkt dieses Bestandes bildet die Eiche "Am Turnplatz".

Der gesamte vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist gemäß den Festsetzungen im B-Plan zu erhalten.

Um den ursprünglichen Alleecharakter an der Goethestrasse wiederherzustellen, wurden im öffentlichen Verkehrsbereich und auf privatem Grund die zusätzliche Neuanpflanzung von Bäumen festgesetzt.

Für die Abgrenzung des privaten zum öffentlichen Grün, sind Anpflanzungen von Knicks bzw. Hecken für die einzelnen Grundstücke festgesetzt worden.

Die geplanten Neuanpflanzungen sind grundsätzlich mit der unteren Landschaftsbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzustimmen und genehmigen zu lassen.

Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche für den Bereich "Turnplatz" wird über eine nachfolgende Fachplanung der unteren Landschaftspflegebehörde realisiert.

Im westlichen Bereichs des Plangebietes müssen innerhalb der Baukörperausweisung zwei Bäume entfernt werden.

Die dafür festgesetzten Neuanpflanzungen sind mit der vorbenannten Behörde abzustimmen.

7. **Bodendenkmäler**

Im Planbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

Verantwortlich hierfür sind gem. §9, Abs.2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

8. **Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die für den Verkauf von Grund und Boden erforderliche Regelung der Eigentumsverhältnisse für die Flurstücke 115, 49, 50/1 ist durch die Stadt Waren als Verwalter dieser Grundstücke herbeizuführen.

Für die Regelung der Eigentumsverhältnisse des Flurstückes 114/1 und 114/2 ist das Landratsamt Waren als Rechtsnachfolger des Rates des Kreises verantwortlich.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom...10.11.1993..... gebilligt.

Waren (Müritz), den...10.01......1994



.....
Bürgermeister

Ergänzung zur Begründung B-Plan 12
- Ausschluß von Gartenbaubetrieben und Tankstellen -

Der B-Plan Nr. 12 soll als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO genutzt werden.

Die ausnahmsweise zulässige Errichtung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wurde in der Satzung des B-Planes ausgeschlossen.

a) Gartenbaubetriebe

Übereinstimmend mit der allgemeinen Zweckbestimmung nach § 4 BauNVO ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Waren (Müritz), dieses Gebiet vorrangig für das Wohnen und der Ansiedlung von Dienstleistungen zu nutzen.

Außerdem soll eine öffentliche Grünfläche eingeordnet werden, um den ursprünglichen Charakter des ehemaligen Turnplatzes zu entsprechen.

Die Errichtung von Gartenbaubetrieben wurde ausgeschlossen, da diese einen höheren Flächenbedarf haben und die verbleibende Fläche nicht mehr ausreicht.

b) Tankstellen

Die Errichtung von Tankstellen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist auf der verbleibenden Fläche nicht unterzubringen.

In günstigeren Bereichen an der B 192, östlich und westlich des Stadtgebietes, haben sich bereits drei Tankstellen angesiedelt.

Da die Stadt Waren (Müritz) noch weitere Flächen im Stadtrandgebiet für derartige Anlagen zur Verfügung hat, besteht die Möglichkeit, hier weitere Tankstellen einzurichten.

Waren (Müritz), den 25.04.1994



Bez. Kunert
Amt
Bürgermeister