



**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 die

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5  
\* Gewerbegebiet Waren-West \***

für das Gebiet  
westlich der *Warendorfer Straße*,  
zwischen der *Berufsschule des Landkreises Müritz* im Norden  
und der *Shell-Tankstelle* im Süden,  
am westlichen Stadtrand

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes.....	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes .....	3
1.2	Lage des Plangebietes.....	5
1.3	Bestehende Nutzung des Plangebietes.....	6
1.4	Ziele des Bebauungsplanes .....	7
1.5	Inhalt des Bebauungsplanes .....	7
1.6	Zweck des Bebauungsplanes.....	8
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	8
1.7.1	Erschließung .....	8
1.7.2	Städtebauliche Ordnung.....	8
1.7.3	Ver- und Entsorgung .....	10
1.7.4	Durchführung der Maßnahme .....	10

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

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 \* Gewerbegebiet Waren-West \* wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.05.2007 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Fläche der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 \* Gewerbegebiet Waren-West \*. Sie ist seit dem 17.10.2000 in Kraft. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 \* Gewerbegebiet Waren-West \* ist aus dem Bebauungsplan Nr. 5 und einer Teilfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 hervorgegangen.

Die geplante 2. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Änderung dient der Nachverdichtung nach § 13a Abs. 1 BauGB. Das bestehende Geschäftshaus auf dem südlichen Grundstück soll vollständig 2-geschossig werden. Die Geschossfläche dieses Gebäudes wird um rd. 1.740 m<sup>2</sup> erhöht.

Die in der 2. Änderung vorgesehene Grundfläche liegt mit 12.740 m<sup>2</sup> unter der Grenze des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

In der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 \* Gewerbegebiet Waren-West\* sind 12.360 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 \* Gewerbegebiet Waren-West \* erhöht sich die Geschossfläche um 380 m<sup>2</sup> auf 12.740 m<sup>2</sup>. Die Erhöhung liegt unterhalb der Grenzen nach Nr. 18.6 i. V. m. Nr.18.8 der Anlage 1 UVPG. UVP-pflichtige Vorhaben werden somit durch die geplante Änderung nicht begründet.

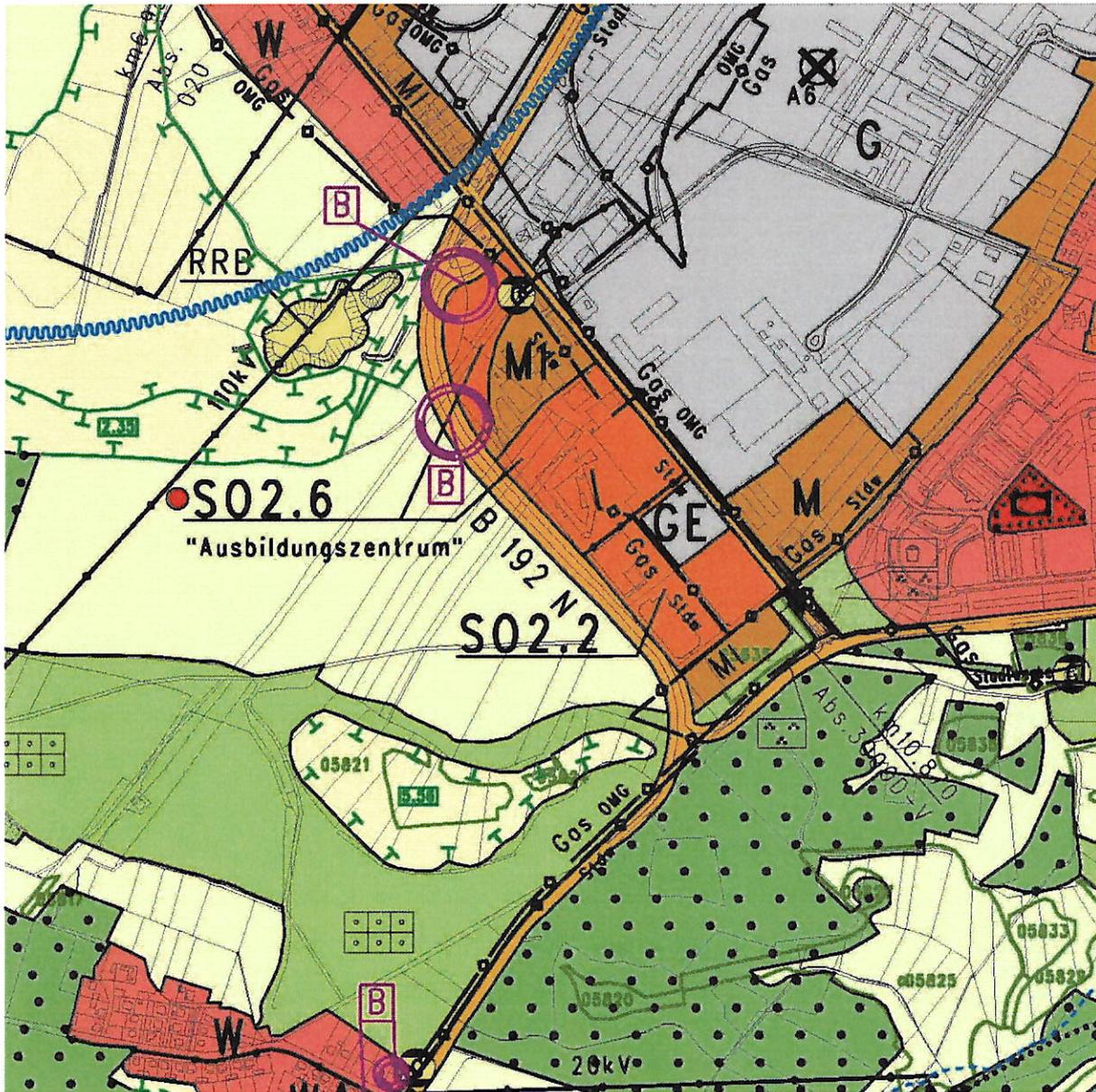
Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB sieht nach Nr. 1 keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Somit erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB, 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.

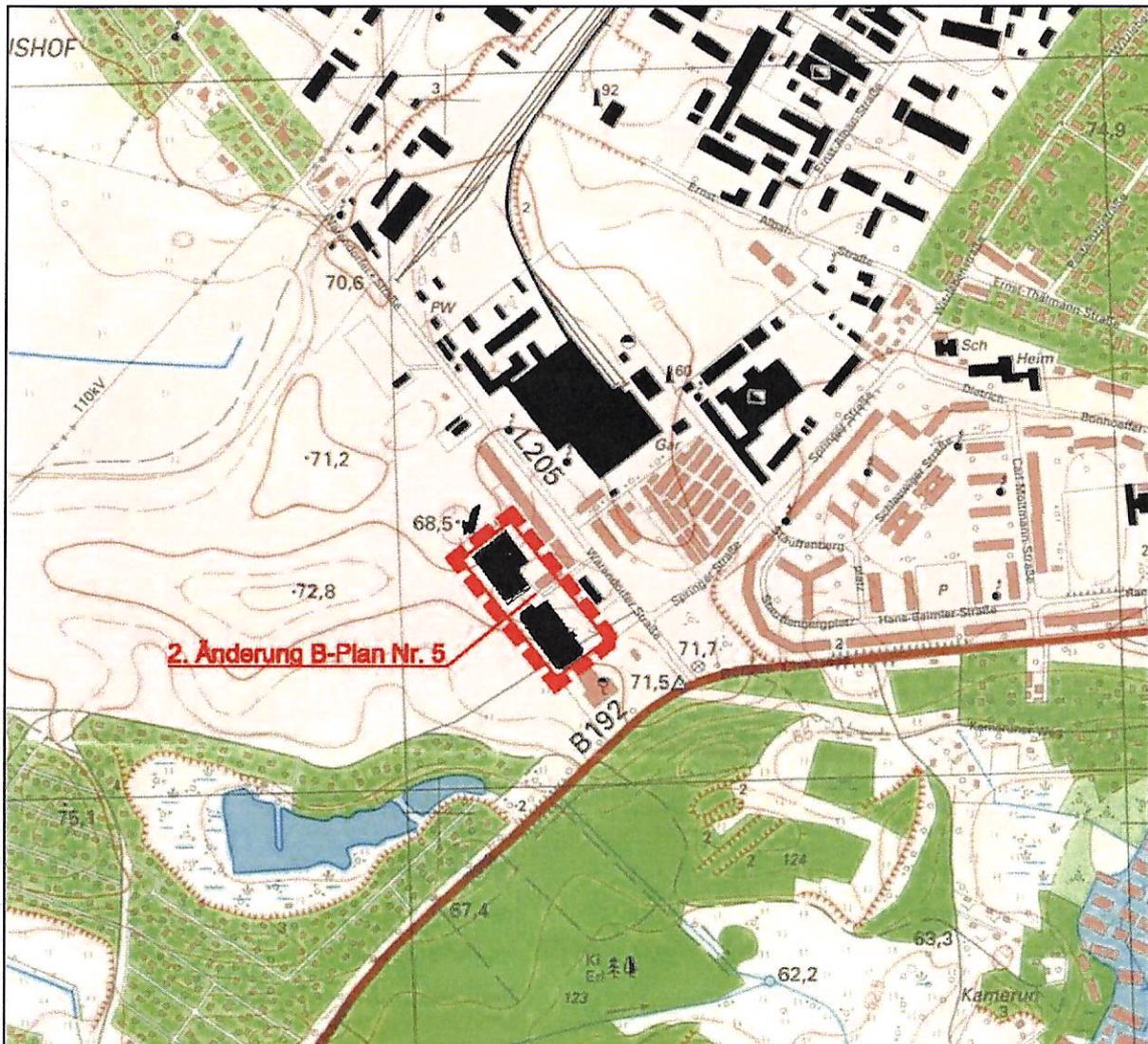


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Er stellt die Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe dar.

Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) stellt das Gebiet gleichfalls als Baugebiet dar.

## 1.2 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte M 1:10.000

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 \* Gewerbegebiet Waren-West \* liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes an der *Warendorfer Straße* zwischen der *Berufsschule des Landkreises Müritz* im Norden und der *Shell-Tankstelle* im Süden.

### 1.3 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild

Das Gelände teilt sich in 2 Bereiche. Den nördlichen Teil nimmt der *hagebaumarkt* ein. Seine Außenflächen ragen nach Westen über den Geltungsbereich hinaus.

Der südliche Teil beinhaltet ein teilweise 2-geschossiges Geschäftshaus mit mehreren Nutzern. Der 1-geschossige Teil wird vom *DÄNISCHEN BETTENLAGER* genutzt. Aus dem 2-geschossigen Teil sind *HAACK Heimtextilien* und der Fliesenmarkt ausgezogen. Die Räume stehen teilweise leer. In diesem Bereich befinden sich derzeit *WOHNWELT Saß*, 2 Büros freischaffender Ingenieure und ein Imbiss.

#### **1.4 Ziele des Bebauungsplanes**

Um dem Leerstand zu begegnen, plant der Eigentümer des Geschäftshauses einen weiteren Möbelmarkt aufzunehmen. Dieser benötigt 8.000 bis 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für seinen Möbelmarkt. Hierfür soll das bestehende Gebäude aufgestockt werden.

Da der neue Anbieter sich kurzfristig in Waren (Müritz) etablieren will, soll die planungsrechtliche Grundlage in 2 Schritten geschaffen werden. Der 1. Schritt erfolgt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 \* Gewerbegebiet Waren-West \*. Ausgehend von den bestehenden Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung wird der Bebauungsplan so geändert, dass eine vollständige 2-Geschossigkeit des Geschäftshauses für die neue Nutzung ermöglicht wird.

Die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 \* Gewerbegebiet Waren-West \* soll im 2. Schritt dann die benötigte Erweiterung der Geschossfläche enthalten, die zu einer weiteren Aufstockung des Gebäudes um ein 3. Vollgeschoss führen wird. Hierfür sind umfangreiche Vorarbeiten nötig, die sich nicht in kurzer Zeit abarbeiten lassen.

#### **1.5 Inhalt des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet umfasst das Gelände der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 \* Gewerbegebiet Waren-West \*. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 \* Gewerbegebiet Waren-West \* werden Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen den geänderten Marktbedingungen angepasst. Das Gebiet wird weiterhin als Sondergebiet großflächiger Groß- und Einzelhandel genutzt. Die Zweckbestimmungen werden entsprechend den neuen Anforderungen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ausgehend von der 1. Änderung neu aufgeteilt. Als Folge wird die Zahl der Vollgeschosse für das Geschäftshaus neu festgesetzt.

Die Bauweise bleibt erhalten.

Die Anpflanzgebote, Pflanzbindungen und Maßnahmenfestsetzungen bleiben erhalten und werden in Teilbereichen erweitert.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen bezüglich der Fassadengestaltung geändert werden. Wegen des einheitlichen Werbungs- und Darstellungsbildes für den zukünftigen Möbelmarkt soll auf die Festsetzung zum Maß für Ziegelmauerwerk verzichtet werden. Alle anderen Festsetzungen zu den Dächern, Werbeanlagen sowie zu den Ordnungswidrigkeiten aus der Satzung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 werden übernommen.

Die bestehenden Leitungsrechte der Ver- und Entsorgungsunternehmen bleiben erhalten.

Das Plangebiet ist 18.518 m<sup>2</sup> groß und teilt sich in 18.395 m<sup>2</sup> SO Großflächiger Groß- und Einzelhandel und 123 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsflächen.

## 1.6 Zweck des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 \* Gewerbegebiet Waren-West \* schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die weitere Vermietungsfähigkeit des Geschäftshauses.

## 1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1.7.1 Erschließung

- Äußere Erschließung

Das Gelände ist durch die *Warendorfer Straße* erschlossen. Die neue Nutzung des Geschäftshauses hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Stadtverkehr.

Teile der *Warendorfer Straße* liegen im Geltungsbereich. Sie sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

- Innerer Erschließung

Der nördliche Teil des Gebietes ist über 2 Zufahrten an die *Warendorfer Straße* angebunden. Sie führen zur Anlieferung und zu den Stellplätzen des *hagebaumarktes*.

Eine weitere Zufahrt von der *Warendorfer Straße* erschließt die Anlieferung und die Stellplätze des Geschäftshauses.

- Stellplätze

Beide Bereiche verfügen über getrennte Stellplatzanlagen. Eine Verbindung zwischen den beiden Stellplatzanlagen ist nur für Fußgänger geschaffen worden.

Die bestehenden Stellplätze reichen für die notwendige Anzahl der Stellplätze der 2. Änderung nach der städtischen Stellplatzsatzung aus.

- Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist an das städtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestelle liegt im Geltungsbereich.

### 1.7.2 Städtebauliche Ordnung

- Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 \* Gewerbegebiet Waren-West \* soll als *sonstiges Sondergebiet* nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Groß- und Einzelhandel* genutzt werden.

Bei der zulässigen Art der baulichen Nutzung können Auswirkungen auf die Geschäfte in der Innenstadt von Waren (Müritz) nicht ausgeschlossen werden. Um diese Auswirkungen auf ein vertretbares Maß zu beschränken, sind die Randsortimente des Bau- und Gartenmarktes sowie der Möbelmärkte qualitativ und quantitativ auf das branchentypische Randsortiment, entsprechend der 1. Änderung eingeschränkt worden. Gleichzeitig erfolgt wie bisher ein Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente für das Gesamtgebiet.

In der folgenden 3. Änderung wird das bis dahin fortgeschriebene Einzelhandelsgutachten berücksichtigt. So lange wird nicht von den rechtsgültigen Festsetzungen abgewichen.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das gesamte Sondergebiet großflächiger Groß- und Einzelhandel anhand des Bestandes und der geplanten Änderung des Geschäftshauses festgesetzt worden.

Die Festsetzung erfolgt einerseits durch die Grund- und Geschossfläche und andererseits, den entsprechenden Märkten direkt zugeordnet, durch die Festsetzung einer Geschossfläche als Verkaufsfläche.

Hierdurch werden die städtebaulichen Ziele der Stadt Waren (Müritz) hinsichtlich der Auswirkungen dieses Bereiches auf die Innenstand gewährleistet.

Die textliche Festsetzung ohne direkte Zuordnung eines Bereiches in der Planzeichnung soll das Konzept der Betreiber nach einem *offenen und durchlässigen Markt* ermöglichen

Die überbaubare Fläche wird auf die bestehenden Baukörper begrenzt. Als Folge hiervon wird die Zahl der Vollgeschosse für das gesamte Geschäftshaus mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

- Bauweise

Im Sondergebiet Großflächiger Groß- und Einzelhandel ist eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Sie beinhaltet die offene Bauweise ohne die Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Flächen sind auf die bestehenden Baukörper zurückgeführt worden.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahme diente in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 \* Gewerbegebiet Waren-West \* dem Ausgleich. Sie wird übernommen.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Auch diese Festsetzungen dienen der rechtlichen Absicherung des Ausgleiches. Sie werden gleichfalls übernommen.

- Erhalten von Bäumen

Die vorhandenen, das Grundstück prägende Bäume sollen erhalten bleiben.

- Örtliche Bauvorschriften

Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften werden übernommen um eine einheitliche Gestaltung zu sichern.

### 1.7.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist hergestellt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ergeben sich keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Es liegen Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen setzt der Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen für Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, elektrische Energie, Gas und Telekommunikation fest. Die Löschwasserversorgung ist im erforderlichen Maß vorhanden.

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauausführenden vor Baubeginn bei der

Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung BBN 81  
Otto-Intze-Straße 3, 17192 Waren (Müritz), Tel. 03991/623255

eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

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

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

### 1.7.4 Durchführung der Maßnahme

Das Gelände befindet sich im Besitz des Investors. Auf dem Gelände sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Stadt Waren (Müritz) hat mit dem Investor einen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. Der Stadt Waren (Müritz) entstehen aus der Maßnahme keine Kosten.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 04.10.2007 gebilligt.

Waren (Müritz), den *5.10.2007*

*E. Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister

