



Stadt Waren (Müritz)



Luftkurort

**Begründung
zum**

**Text-Bebauungsplan Nr. 65
„Gebiet zwischen Richterstraße und Strandstraße“
der Stadt Waren (Müritz)**

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2.	Lage des Plangebietes	3
2.	Planungsrechtliche Situation	4
2.1.	Flächennutzungsplan	4
2.2.	Landschaftsplan	4
2.3.	Sanierungssatzung	4
2.4.	Rahmenplan und städtebauliche Satzungen	4
2.5.	Gesetzliche Grundlage	5
3.	Veranlassung und Ziel der Planung	6
3.1.	Anlass	6
3.2.	Entwicklungsziele	6
4.	Planinhalte	6
4.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.1.1.	Art der baulichen Nutzung	6
4.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	7
4.1.4.	Verkehrsflächen	7
4.2.	Hinweis auf Örtliche Bauvorschriften und die Werbesatzung	7
5.	Bestandsbeschreibung	8
5.1.	Verkehr	8
5.2.	Ver- und Entsorgung	8
5.2.1.	Wasser	8
5.2.2.	Abwasser	8
5.2.3.	Regenentwässerung	8
5.2.4.	Elektrische Energie	8
5.2.5.	Gas	8
5.2.6.	Telekommunikation	8
5.2.7.	Abfallbeseitigung	8
5.3.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	8
5.4.	Brandschutz	9
5.5.	Denkmalschutz	9
5.6.	Altlasten	9
6.	Auswirkungen	9

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 „Gebiet zwischen Richterstraße und Strandstraße“ befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Waren und liegt, wie der Name des Bebauungsplanes bereits sagt, zwischen der *Richterstraße* und der *Strandstraße*.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich direkt in der historischen Altstadt der Stadt Waren (Müritz).

Der räumliche Geltungsbereich wird umgrenzt durch die nördliche Grenze der Flurstücke 233/4 und 233/5 der Flur 5 im Norden, im Osten durch die Richterstraße, im Süden durch die Treppenanlage vom Alten Markt zur Strandstraße sowie im Westen durch die Strandstraße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.000 m². Das Plangebiet ist fast durchgehend bebaut und entspricht von seiner Nutzung her einem allgemeinen Wohngebiet. 4 Grundstücke sind zur Zeit unbebaut.

Das Plangebiet wird durch die angrenzende Richterstraße und Strandstraße vollständig erschlossen. Die fußläufige Treppenanlage vom Alten Markt zur Strandstraße begrenzt das Plangebiet im Osten. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verbindungsweg von der Kietzstraße/Richterstraße zur Steinmole begrenzt. Beide Wege liegen jedoch außerhalb des Plangebietes.



Übersichtsplan mit Luftbild (Abb. 1)

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) wurde am 05.10.2005 genehmigt und ist in Kraft seit dem 06.02.2006. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Satzung als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Landschaftsplan

Gem. Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) wurden für das Plangebiet nachfolgende Aussagen getroffen:

- naturräumliche Gliederung: Jabel-Warener-Sandfläche (B3);
- Landschaftsbild: Siedlungsbildraum Altstadt mit der höchsten Wertstufe 6;
- Boden: sickerwasserbestimmte Sande (D2a1-Sand-Braunerde und Sand-Rosterde), Versiegelungsgrad sehr hoch;
- Altlasten: ehemalige Tankstelle Strandstraße in Höhe der Gaststätte „Alte Tankstelle“ –1997 mit der Sanierung der Strandstraße wurden die alten Tankbehälter entfernt und die Sanierung abgeschlossen;
- Denkmalschutz: Stadtmauerreste Strandstraße.

2.3 Sanierungssatzung

Das Plangebiet war Teil des Sanierungsgebietes „Südliche Innenstadt“. Die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ erlangte ihre Rechtskraft nach Genehmigung des Innenministeriums M-V vom 22.03.1993 sowie Veröffentlichung im „Warener Wochenblatt“ vom 24.03.1993. Mit der Beseitigung von städtebaulichen Missständen sowie der Erreichung definierter Ziele im Teilgebiet I hat die Stadtvertretung am 03.07.2002 die Entlassung des Teilgebietes I aus dem Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ beschlossen. Das B-Plangebiet liegt in diesem Teilgebiet I und es gilt hiermit nicht mehr die Sanierungssatzung „Südliche Innenstadt“.

2.4 Rahmenplan und städtebauliche Satzungen

Der mit der Sanierungssatzung verbundene Rahmenplan „Südliche Innenstadt“ hat für das Teilgebiet I nur noch empfehlenden Charakter. Die Inhalte des Rahmenplanes werden teilweise in diese Satzung übernommen.

Für das gesamte Plangebiet gilt als örtliche Bauvorschrift die Baugestaltungssatzung vom 11.09.1991. Mit dieser Gestaltungssatzung werden Gestaltungsprinzipien zur äußeren Gestaltung, zu Baufluchten/Traufgassen, zur Giebel- und Traufständigkeit, zur Dachlandschaft, zu Dachüberständen und Gesimsen, zu Dachaufbauten, zu Außenantennen und technischen Dachaufbauten, zu Fassadenflächen, zu Markisen und Rollläden, zu Fassadenöffnungen sowie zu Fenster und Türen verbindlich geregelt.

Innerhalb des Plangebietes gelten die Baugestaltungssatzung vom 11.09.1991, zudem die Satzung der Stadt Waren (Müritz) über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) vom 11.04.1991 sowie die Satzung über die Gestaltung der Außenwerbung (Werbesatzung) vom 12.11.1991. Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der Stadtgestalt sowie der Sicherung des sogenannten „Milieuschutzes“.



Auszug aus Rahmenplan „Südliche Innenstadt“

2.5 Gesetzliche Grundlage

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Gebiet zwischen Richterstraße und Strandstraße“ wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11. Dezember 2008 nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) entworfen und aufgestellt. Der Bebauungsplan soll als Text-Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Gem. §13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, wenn sich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Weitere Voraussetzungen sind, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

3. Veranlassung und Ziel der Planung

3.1 Anlass

Für den Bereich der Richterstraße und Strandstraße (Teilbereiche) wird zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei sollen die bestehenden Strukturen des Plangebietes mit den Bau-, Straßen- und Freiflächen erhalten bleiben. Die Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB), der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung reichen hier zum Erhalt und Entwicklung der besonderen städtebaulichen und naturräumlichen Qualität nicht aus.

Für den geringen Umfang des Planinhaltes ist die Aufstellung eines Text-Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ausreichend.

3.2 Entwicklungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen gem. Aufstellungsbeschluss insbesondere Geschossigkeit und die Gestaltung der Dachlandschaft rechtsverbindlich festgesetzt werden. Im Wesentlichen bestehen folgende Planungsziele:

- Erhalt der für Waren (Müritz) typischen, gestaffelten Höhenentwicklung und Stadtsilhouette von der Müritz aus betrachtet;
- dabei sollen besonderes Augenmerk auf die Geschossigkeit, die Höhe und die Gestaltung der Dachlandschaft gelegt werden.



Foto Steindorf-Sabath – Ansicht von Strandstraße aus

4. Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das entspricht sowohl der von der Stadt Waren (Müritz) beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes als auch dem vorhandenen Bestand. Die allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen richtet sich nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Von den Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in dem Baugebiet zulässig sind, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Wegen der dichten und geschlossenen Bebauung sowie aus Rücksicht auf die Wohnnutzungen sollen die zuvor genannten Nutzungen in diesem Gebiet ausgeschlossen werden. Die Grundstücksgröße sowie die verkehrliche Erschließung lassen zudem diese Nutzungen nicht zu. Allgemein zulässig sind gem. §1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese Art von Nutzung trägt zur touristischen Entwicklung der Stadt bei.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund der kleinen Grundstücke sowie des bisherigen Bestandes wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Das festgesetzte WA-Gebiet wird in 2 Bereiche - WA 1 und WA 2 - hinsichtlich der Festsetzung zur Geschossigkeit unterteilt. Die Festsetzung wurde aus dem Rahmenplan „Südliche Innenstadt“ übernommen. Die Unterteilung in der Geschossigkeit gewährleistet die stufenweise terrassenförmige Bebauung.

Die Grenze zwischen dem WA 1- und dem WA 2-Gebiet ist in § 3 individuell für jedes betroffene Flurstück festgesetzt worden. Da mit dem Begriff des „Vollgeschosses“ die vorhandene terrassenförmige Bebauung nicht geregelt werden kann, sollen für das WA 2-Gebiet die bestehenden Höhen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses als maximal zulässige Gebäudefirsthöhe festgesetzt werden. Für zur Zeit noch bestehende Baulücken gilt die jeweils angrenzende Höhe als max. Höhe. Zum Schutz der altbautypischen Bauweise und somit zum Erhalt der denkmalgeschützten Stadtsilhouette wurde die max. zulässige Firsthöhe für jedes Grundstück anliegend an der Richterstraße (WA 1-Gebiet; dies betrifft auch das Flurstück 217/2, welches zur Strandstraße 9 gehört) individuell festgesetzt. Die Vermessung hat dabei die Straßenhöhe, gemessen an der rechten Seitenecke der Gebäude, aufgenommen und dazu für jedes Gebäude die bestehende Firsthöhe. Die max. zulässigen Firsthöhen des WA 1-Gebietes orientieren sich größtenteils am Bestand. Bei Baulückenschließungen kommt der Dachlandschaft eine wesentliche Bedeutung zu.

Ein besonderes Augenmerk soll auf die terrassenförmige Bebauung und Gestaltung gelegt werden. Ziel der Stadtentwicklung und dieses Bebauungsplanes ist, die städtebauliche, stadtgestalterische und baugestalterische Eigenart der historischen Altstadt von Waren (Müritz) zu erhalten, zu sichern und eine gewisse Entwicklung zu regeln. Die Silhouette und die Ansichten sind wegen ihrer unverwechselbaren Einmaligkeit unter Schutz gestellt. Die abgestuft gewachsene Dachlandschaft ist eines der wichtigsten Merkmale dieser Ansichten. Deshalb kommt der Erhaltung und der behutsamen Ergänzung der Dachlandschaft eine wesentliche Bedeutung zu.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise/Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäude an der Richterstraße sollen, wie bereits in der historischen Bebauung, direkt an der Straßenbegrenzungslinie der Richterstraße errichtet werden. Daher wurde in diesem Bereich eine Baulinie festgesetzt.

Die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise sowie die Traufständigkeit ergeben sich aus dem historischen Bestand und sollen auch in Zukunft erhalten bleiben.

4.1.4 Verkehrsflächen

Die Treppenanlage zwischen der Richterstraße 15 und Richterstraße 16 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist im Lageplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Diese Treppenanlage ist eine weitere Verbindung von der Richterstraße in die Strandstraße und den angrenzenden Bereich der Steinmole. Diese schmalen Verbindungswege sind charakteristisch für die Altstadt von Waren (Müritz) und sollen erhalten werden.

4.2 Hinweis auf Örtliche Bauvorschriften und die Werbesatzung

Die Landesbauordnung ermächtigt die Kommunen, örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Zum Schutz und zur Pflege des historischen Stadtkerns machen und machen sich Maßnahmen erforderlich, die die Stadtsanierung steuern. Für den historischen Stadtkern wurde daher bereits 1991 eine Gestaltungssatzung erlassen. Durch die Baugestaltungssatzung und die Erhaltungssatzung sollen die altstädtischen Bauten, Straßen und Plätze vor Verunstaltungen geschützt werden und bei zukünftigen Veränderungen den Bauherren eine Hilfestellung geben, die ortstypischen Gegebenheiten im ausreichenden Maß zu berücksichtigen. Besonders schützenswert sind dabei die Lage im Landschaftsraum mit der Stadtsilhouette, die historischen Baufluchten mit den noch vorhandenen

Traufgängen, eine ungestörte Dachlandschaft aus roten Ziegeldächern, klare Fassadengliederung bei Drei- und Vierachsenhäusern, die Fassadenmaterialien Putz, Holz und Ziegel, wobei die Putzfassade überwiegt, die stehenden Fensterformate mit Sprossung sowie Türeingänge mit vorgelagerten Graniteingangsstufen.

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Verkehr

Das Quartier wird sowohl durch die *Richterstraße* als auch durch die *Strandstraße* erschlossen. Sie dienen auch der Anbindung an das übrige Straßennetz.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet ein fußläufiger Verbindungsweg von der *Richterstraße* zur *Strandstraße*. Die *Treppenanlage* vom *Alten Markt* zur *Strandstraße* grenzt das Plangebiet im Süden ein. Beide fußläufigen Wege ermöglichen den Übergang an die Steinmole und den Grünbereich der *Strandstraße/Steinmole*.

Die Treppenanlage zwischen der Richterstraße 15 und Richterstraße 16 befindet sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und ist im Lageplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Diese Treppenanlage ist eine weitere Verbindung von der Richterstraße in die Strandstraße und den angrenzenden Bereich der Steinmole.

5.2 Ver- und Entsorgung

Allgemeiner Hinweis: Die öffentliche Ver- und Entsorgung sowie die Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Straßen ist vorerst abgeschlossen, ein Eingriff ist gegenwärtig nicht geplant.

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Waren GmbH und des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes verlaufen weitestgehend außerhalb der Plangebietsflächen in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Teilweise liegen die Leitungen und Kabel in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücksgrenzen. Im Bereich der Flurstücke 233/5 und 233/2 ist auch eine Grundstücksberührung nicht auszuschließen. Bei Tiefbauarbeiten und Bauungen in Grenzbereichen sollten daher im Vorfeld bereits Absprachen zur Leitungs- und Kabelsicherung mit den Stadtwerken durchgeführt werden. Im Einzelfall kann eine Umverlegung erforderlich werden.

5.2.1 Wasser

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgen das Gebiet mit Wasser.

5.2.2 Abwasser

Das Abwasser wird im öffentlichen Verkehrsraum gesammelt und der Kläranlage Schwenzin zugeführt. Entsorger für das Abwasser ist der MÜRITZ Wasser-/Abwasserzweckverband.

5.2.3 Regenwasser

Das Regenwasser wird teilweise in das Trennsystem der *Strandstraße* und teilweise in den Mischkanal der *Richterstraße* entsorgt. Da es sich um ein dicht bebautes innerstädtisches Gebiet mit relativ kleinen Grundstücken handelt, ist eine Regenentwässerung auf den Grundstücken nicht möglich.

5.2.4 Elektrische Energie

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgen das Gebiet mit elektrischer Energie.

5.2.5 Gas

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgen das Gebiet mit Erdgas.

5.2.6 Telekommunikation

Im öffentlichen Straßenraum liegen Telekommunikationsleitungen.

5.2.7 Abfallbeseitigung

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

5.3 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die über das gem. § 34 BauGB zulässige Maß hinaus gehen.

Anzeichen einer wesentlichen Umweltrelevanz für die Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima und Kultur- und Sachgüter sind in Hinblick auf die Planung nicht erkennbar.

Das Vorhaben ist gem. § 3 b Abs. 3 Satz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S.2350) und des Gesetzes zur Umsetzung der

UVP-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht UVP-pflichtig.
Da für diesen Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, wird kein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB in die Begründung aufgenommen.

5.4 Brandschutz

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Das Hydrantensystem in der Richterstraße ist gut ausgebaut; durch die Nähe zum Hafenbecken Steinmole steht zudem ausreichend Löschwasser zur Verfügung.

5.5 Denkmalschutz

Die Stadtsilhouette und die Ansichten der Warener Altstadt sind wegen ihrer unverwechselbaren Einmaligkeit unter Schutz gestellt. Sie sind wesentlicher Bestandteil der Typik dieser Stadt und des Bildes von der Altstadt. Die vorhandene gewachsene Dachlandschaft ist eines der wichtigsten Merkmale dieser Ansichten. Deshalb kommt der Erhaltung und behutsamen Ergänzung der Dachlandschaft eine wesentliche Bedeutung zu. Die Stadtsilhouette ist daher als Denkmalensemble sowie das Wohnhaus Richterstraße 12 als Baudenkmal eingetragen. Sie unterliegen damit dem besonderen Schutz nach dem Denkmalschutzgesetz.

Der Geltungsbereich des Plangebietes berührt das geschützte Bodendenkmal „Altstadt Waren“. werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige 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.

5.6 Altlasten

In diesem Gebiet sind dem Umweltamt des Landkreises Müritz keine Altlasten mehr nach § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen vorgefunden werden, sind sie dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen. Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um Gefahren für die Umwelt und die Allgemeinheit im Hinblick auf die Nutzung auszuschließen.

6. Auswirkungen

Der Stadt Waren (Müritz) entstehen keine haushaltsrelevanten Kosten.

Die Stadtvertretung hat am 12.04.2011 die Begründung zur Satzung über den Text-Bebauungsplan Nr. 65 „Gebiet zwischen Richterstraße und Strandstraße“ gebilligt.

Waren (Müritz), 03.05.2011

gez. Rhein
Bürgermeister