



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 4 des Gesetzes vom 24.12.2008
(BGBL. I. S. 3018) zur Satzung der

**Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Müritz**

über die

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37
*Kaufpark Waren-Ost***

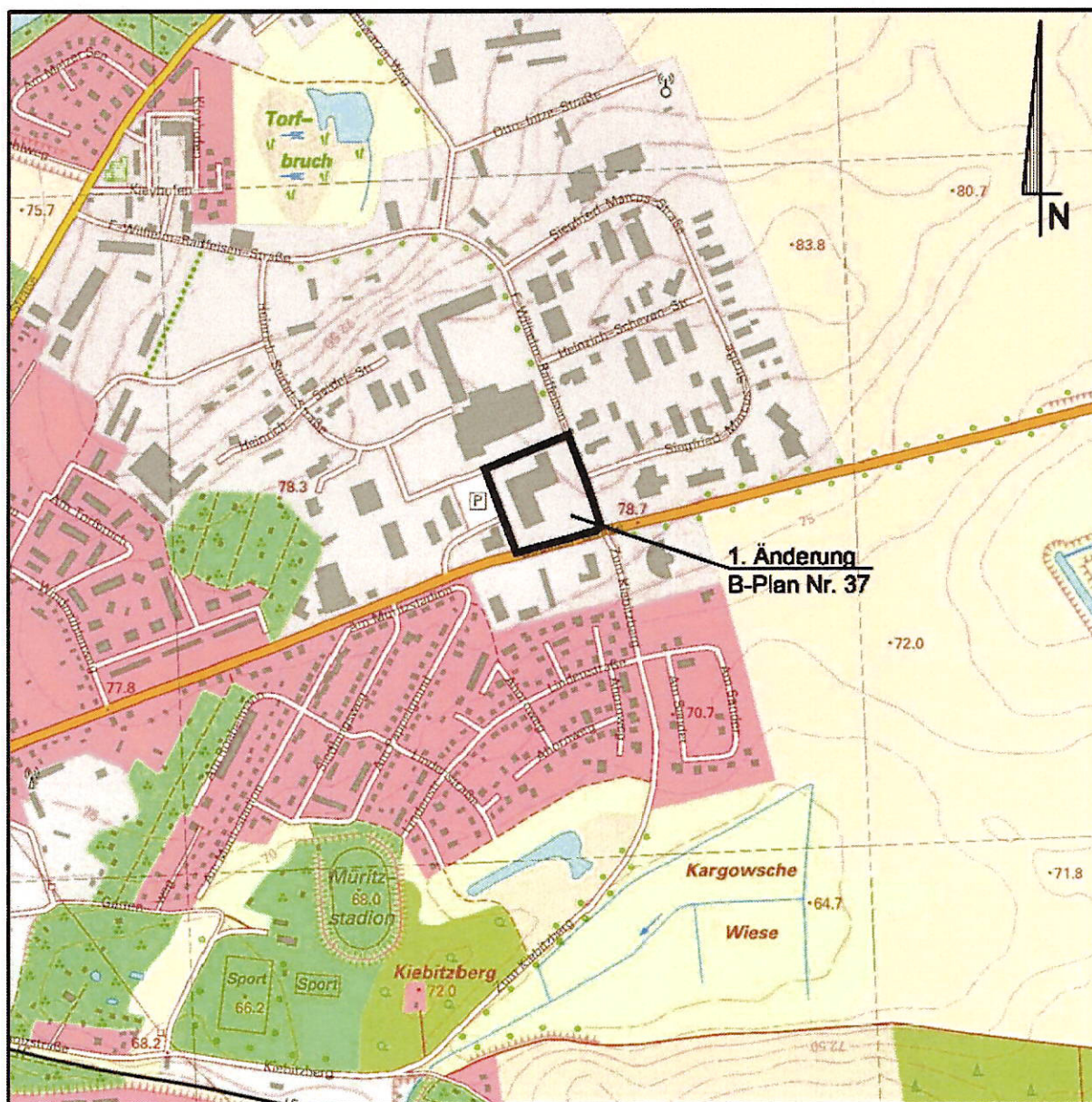
für das Gebiet des *famila-Warenhauses* westlich der *Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße* und
nördlich der *Strelitzer Straße*.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes	
1.1	Lage des Plangebietes.....	3
1.2	Ziele des Bebauungsplanes	4
1.3	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes.....	5
1.4	Bestehende Nutzung des Plangebietes.....	9
1.5	Inhalt des Bebauungsplanes	11
1.6	Zweck des Bebauungsplanes.....	15
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	15
1.7.1	Erschließung	15
1.7.2	Ver- und Entsorgung.....	15
1.7.4	Grünordnung.....	16
1.7.5	Brandschutz	16
1.7.6	Denkmalschutz.....	17
1.7.7	Altlasten	17
1.7.8	Durchführung der Maßnahme	17

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte M 1:10.000

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* liegt westlich der *Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße* und nördlich der *Strelitzer Straße* am Ostrand der Stadt Waren (Müritz).

Es ist ein Teil des *Kaufparks Waren-Ost* und umfasst das Gelände des *familia-Warenhauses* sowie den im gleichen Gebäude befindlichen *ALDI-Markt* und die ebenfalls im Gebäude befindliche Zweigstelle der *Raiffeisenbank Mecklenburger Seenplatte eG*.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Der *Kaufpark Waren-Ost* wurde Anfang der 1990-er Jahre errichtet. Er umfasst das *McDonald's-Schnellrestaurant*, die *team Tankstelle* mit dem *team autohof*, das Gelände des *famila-Warenhauses mit dem ALDI-Markt* und der Zweigstelle der *Raiffeisenbank Mecklenburger Seenplatte eG*, den *OBI Bau- und Heimwerkermarkt* und die *team baucenter GmbH*.

Im südostwärtigen Teil des Gebietes liegt das Gelände des *famila-Warenhauses* sowie der im gleichen Gebäude befindliche *ALDI-Markt* und der ebenfalls im Gebäude befindlichen Zweigstelle der *Raiffeisenbank Mecklenburger Seenplatte eG*.

Angesichts der seitdem veränderten Wettbewerbsbedingungen und der gestiegenen Präsentationsanforderungen plant die *famila Handelsmarkt Güstrow GmbH & CO. KG* den Verbrauchermarkt umzugestalten und zu vergrößern.

Das *famila-Warenhaus* in Waren (Müritz) war einer der ersten großen Verbrauchermärkte nach der politischen Wende in Mecklenburg-Vorpommern. Die damalige Bauweise und Ausstattung entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine moderne und offene Verkaufskultur. Die Erweiterung stellt vorrangig auf die Qualitätssteigerung in der Verkaufskultur ab. Die Gänge sollen verbreitert werden, um auch der immer älter werdenden Kundschaft mit Geh-Hilfsmitteln genügend Platz für ihren Einkauf bereit stellen zu können. Zudem soll die Präsentation der Waren durch niedrigere Regale verbessert werden.

Um die Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf die Handelsstruktur in der Stadt beurteilen zu können, wurde durch die BBE RETAIL EXPERTS-Unternehmensberatung GmbH & CO.KG eine Verträglichkeitsanalyse (Anlage 1) erarbeitet. Dieses Unternehmen hat bereits die Einzelhandelgutachten 1999 sowie 2006 erarbeitet und ist deshalb mit der Einzelhandelsentwicklung und –struktur in der Stadt Waren (Müritz) vertraut. Die Verträglichkeitsanalyse erfolgte unter Berücksichtigung der vorangegangenen Gutachten und kommt zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Auswirkungen zu befürchten sind.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche bezieht sich ausschließlich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel bzw. Drogeriewaren. Eine Vergrößerung der Nonfood-Verkaufsfläche ist nicht geplant. Im Gegensatz zu früher hat sich der Einzelhandelszustand, insbesondere im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel, durch die Eröffnung des Altstadt-Centers verbessert und dürfte nicht in Konkurrenz zu *famila* stehen.

Wie aus Seite 8 der Verträglichkeitsanalyse ersichtlich, beträgt die Erweiterung des eigentlichen *famila-Warenhauses* 625 m², die restlichen 200 m² beziehen sich auf die Aufwertung des Back-Shops sowie der Ansiedlung eines Blumen-Ladens innerhalb des Gebäudes. Da diese

Flächen auch zu den Verkaufsflächen zählen, sind sie bei der Berechnung mit zu berücksichtigen.

Der Back-Shop plant mit der Errichtung eines kleinen Cafes die Umsetzung ihrer „überarbeiteten Firmenphilosophie“ und benötigt daher eine Flächenerweiterung um ca. 150 m². Dieser Bereich wäre auch nur teilweise als Verkaufsfläche einzustufen, da der Back-Shop gleichzeitig eine gastronomische Einrichtung darstellt. Der bisher vor dem *familia-Warenhaus* in einem Verkaufswagen geduldete Blumenladen soll ebenfalls innerhalb des Gebäudes angesiedelt werden und benötigt dazu eine Fläche von ca. 30 m².

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Der *ALDI-Markt* und die Zweigstelle der *Raiffeisenbank Mecklenburger Seenplatte e.G.* bleiben in ihrer Größe unverändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* ermöglicht die Erweiterung des *familia-Warenhauses* um 1.050 m² auf 6.100 m² Grundfläche.

1.3 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.02.2009 nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) entworfen und aufgestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* 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 es der *Wiedernutzbarmachung von Flächen* oder der *Nachverdichtung* oder *anderen Maßnahmen der Innenentwicklung* dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

- *Wiedernutzbarmachung*

Der Änderungsbereich wird bereits als Bauflächen und Fläche für Stellplätze genutzt.

- *Nachverdichtung*

Durch die 1. Änderung wird die Grundfläche um 1.050 m² auf 6.100 m² erhöht. Das bestehende Gelände wird nachverdichtet.

- *andere Maßnahme der Innenentwicklung*

Dieses Kriterium kommt nicht in Betracht.

Die Prüfung ergibt, dass das Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden kann.

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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* beinhaltet das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel V/D mit einer festgesetzten Grundfläche von 5.050 m². Die Grundfläche soll um 1.050 m² auf 6.100 m² erweitert werden. Der Schwellenwert von 20.000 m² wird nicht überschritten.

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.

Der Bauleitplan ermöglicht ein Bauvorhaben nach der Anlage 1, Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6 (Einkaufszentrum mit mehr als 5.000 m² Geschoßfläche) zum UVPG, da es sich um einen Innenbereich handelt. Es ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 5 UVPG durchzuführen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 5 UVPG (Anlage 2) ergab, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

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 folgende Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete:

- FFH-Gebiete
- FFH-Gebiet DE 2543-301 (Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes)

Die Entfernung zum Gebiet beträgt 2.000 m.

Das Vorhaben ergibt wegen der großen Entfernung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke.

- FFH-Gebiet DE 2442-301 (Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren)

Die Entfernung zum Gebiet beträgt 2.900 m.

Das Vorhaben ergibt wegen der großen Entfernung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke.

- SPA-Gebiete
- SPA 21, DE 2642-401 (Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte)

Die Entfernung zum Gebiet beträgt 2.000 m.

Das Vorhaben ergibt wegen der großen Entfernung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke.

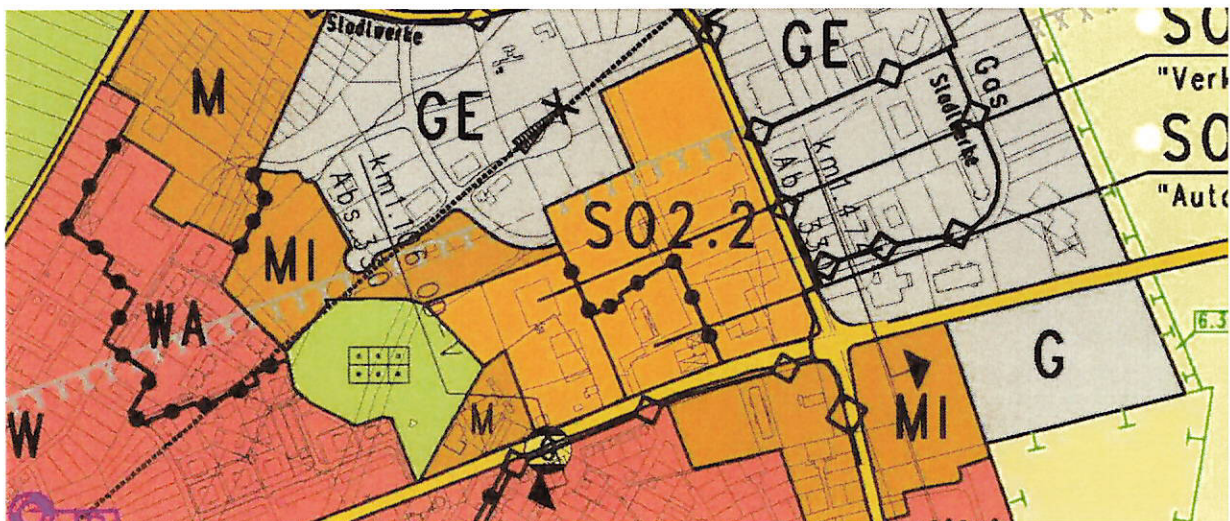
Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt sind.

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.

Es wird 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.

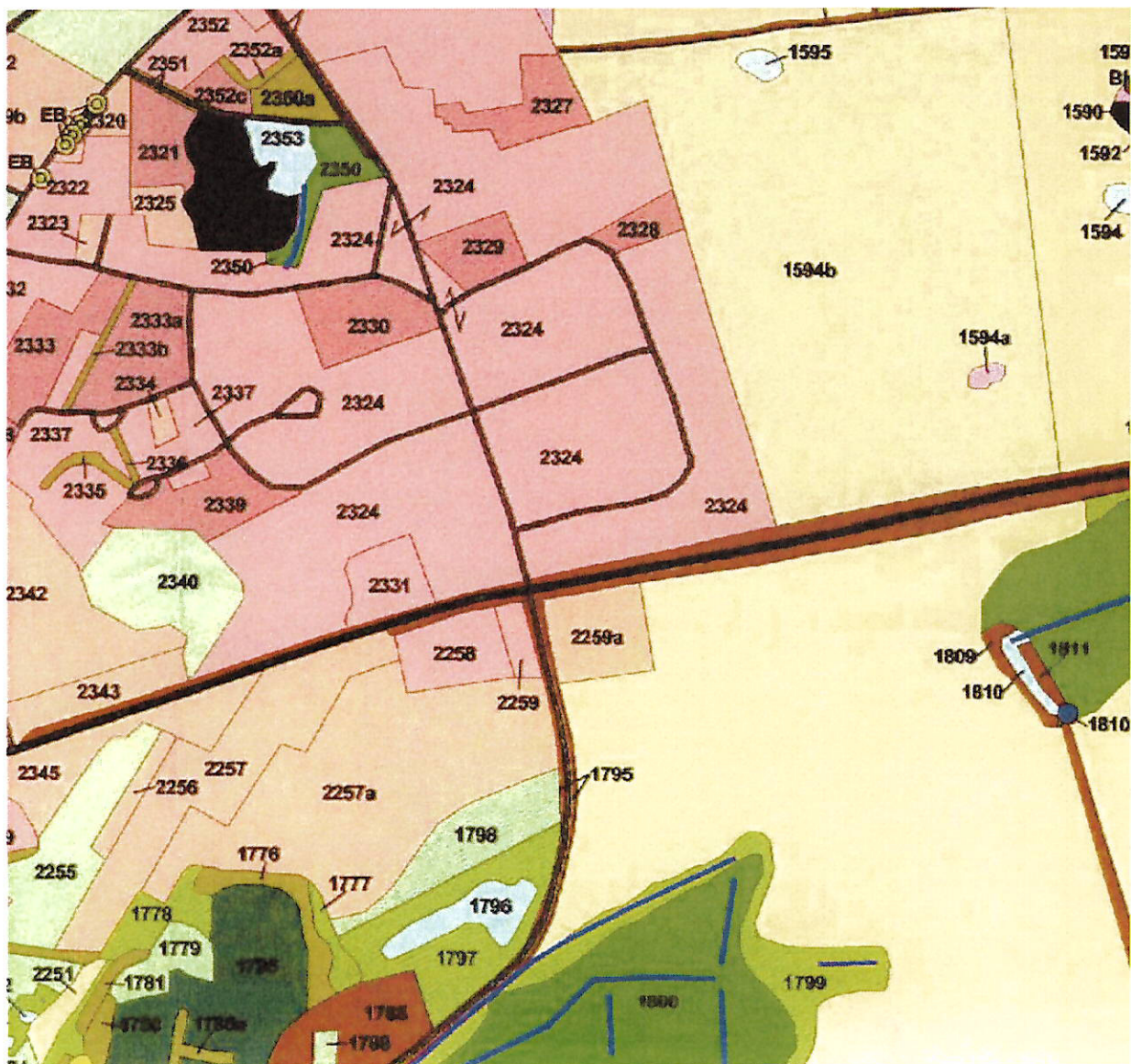


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* als Sonstige Sondergebiete SO 2.2, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* wird nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Stadt Waren (Müritz) besitzt einen Landschaftsplan.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)

Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) stellt das Gebiet als Gewerbegebiet dar. Er entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Waren (Müritz).

1.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild aus dem Geoinformationssystem der Stadt Waren (Müritz)

Der *Kaufpark Waren-Ost* ist bebaut. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 sind ausgeschöpft. Er wird entsprechend den Festsetzungen wie folgt genutzt:

- Sondergebiet Autohof
Das Gebiet umfasst das *Mc-Donald's-Schnellrestaurant*, die *team tankstelle* mit Bistro, Waschanlage und Lkw-Stellplätze
- Sondergebiet großflächiger Einzelhandel V/D

In diesem Gebiet bestehen die Verbrauchermärkte *famila* und *ALDI* mit ihren Stellplätzen und eine Filiale der *Raiffeisenbank Mecklenburger Seenplatte eG*.

– Sondergebiet großflächiger Einzelhandel B/B

Der nördliche Teil des Gebietes beherbergt einen *OBI Bau- und Heimwerkermarkt* und die *team baucenter GmbH* als Groß- und Einzelhandel mit ihren Stellplätzen.

Der Änderungsbereich umfasst das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel V/D.

Es beinhaltet das Gelände des *famila-Warenhauses* sowie den im gleichen Gebäude befindlichen *ALDI-Markt* und die sich ebenfalls im gleichen Gebäude befindliche Zweigstelle der *Raiffeisenbank Mecklenburger Seenplatte eG*.



Luftbild aus dem Geoinformationssystem der Stadt Waren (Müritz)

Die Zu- und Abfahrt erfolgt von Norden aus der Einmündung des Gebietes in die *Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße* heraus. Eine weitere Abfahrt ist im Südwesten zum Autohof vorhanden.

Der westliche Bereich dient der Anlieferung. Die restlichen Flächen werden als Stellplätze genutzt.

1.5 Inhalt des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* trifft für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel V/D folgende Festsetzungen:

- *Art der baulichen Nutzung*

Der Änderungsbereich ist als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Es hat die Zweckbestimmung *großflächiger Einzelhandel V/D*. Es dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsunternehmen.

Es ist in die Bereiche V und D unterteilt

Zulässig sind im Teilbereich V:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Dienstleistungsunternehmen
- Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der jeweiligen Betriebe und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber.

Im Teilbereich V des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel sind folgende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nach der *Warener Liste 2007* zulässig:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

Drogerieartikel, Parfümerie, Kosmetik

Blumen, zoologischer Bedarf

Pharmazeutische, medizinisch-orthopädische Artikel

Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf

Im Teilbereich V des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel sind innerhalb des Verbrauchermarktes folgende zentrenrelevante Sortimente nach der *Warener Liste 2007* zulässig:

Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien

Baby- und Kinderartikel (inkl. Kinderwagen)

Schuhe, Lederwaren

Handarbeits-, Bastelbedarf

Kunstgewerbe, Antiquitäten

Spielwaren, Hobby, Musikalien, Musikinstrumente
Sportartikel, Fahrräder, -zubehör
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel
Uhren, Schmuck
Foto-, Akustik und Optikartikel
Bettwaren (Bettwäsche und Matratzen), Haus- und Tischwäsche
Elektrogroß- und –kleingeräte
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik
Computer und –zubehör
Campingartikel, Jagdbedarf
Maritimer Bedarf

Die Art der baulichen Nutzung wurde gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 nicht geändert. Sie wurde jedoch entsprechend der neuesten Rechtsprechung neu gefasst. In den textlichen Festsetzungen wird die Verkaufsflächenstruktur des Plangebietes genauer beschrieben. Es erfolgt eine stärkere „Vorhaben bezogene Konkretisierung“. Die Grundlage für die detailliertere Festsetzung ist das von der Stadtvertretung beschlossene *städtebauliche Entwicklungskonzept zum Einzelhandel der Stadt Waren (Müritz) –Zentrenkonzept 2007* -. Es gliedert die Stadt in das Hauptzentrum *Altstadt Waren*, die Wohngebietszentren *Waren-West*, *Papenberg*, *Waren-Nord*, die solitären Nahversorgungsstandorte mit Wohngebietsbezug *Strelitzer Straße*, *Teterower Straße*, das Nahversorgungszentrum mit Wohngebietsbezug *Gievitzer Straße* und die Sonderstandorte *Waren-West* und *Waren-Ost*.

Das *Zentrenkonzept 2007* legt auch die *Warener Liste* fest. Sie unterscheidet *nahversorgungsrelevante Sortimente* und *zentrenrelevante Sortimente*. Die Listen wurden in die Festsetzungen übernommen.

- *Maß der baulichen Nutzung*

Das bisherige Maß der baulichen Nutzung wird um 1.050 m² erhöht. Es gliedert sich wie folgt für beide Teilbereiche neu auf:

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel V/D sind
max. 6.100 m² Grundfläche zulässig.

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind im Teilbereich V

max. 5.885 m² Grundfläche für den Einzelhandel, mit

max. 4.460 m² Grundfläche als Verkaufsfläche zulässig. Sie unterteilen sich in:

max. 830 m² Grundfläche als Verkaufsfläche für einen Discountmarkt und

max. 3.630 m² Grundfläche als Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt, einschließlich max. 820 m² Grundfläche für den Verkauf von zentrenrelevanter Sortimente nach der *Warener Liste 2007* und
min. 190 m² Grundfläche für Shops, Dienstleistungen, Handwerk, Gastronomie und
min. 270 m² Grundfläche für Kassenzone, Info-Bereich und Windfang.

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind im Teilbereich D

max. 215 m² Grundfläche für Dienstleistungsunternehmen zulässig.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche bezieht sich ausschließlich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel bzw. Drogeriewaren. Eine Vergrößerung der Nonfood-Verkaufsfläche ist nicht geplant. Im letzten Jahr hat sich der Einzelhandelszustand des Hauptzentrums *Altstadt Waren* insbesondere im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel durch die Eröffnung des Altstadt-Centers verbessert und steht nicht mehr in Konkurrenz zum Sonderstandort *Waren-Ost*.

Wie aus Seite 8 der Verträglichkeitsanalyse ersichtlich beträgt die Erweiterung des eigentlichen *famila-Warenhauses* 625 m², die restlichen 200 m² beziehen sich auf die Aufwertung des Back-Shops sowie der Ansiedlung eines Blumen-Ladens innerhalb des Gebäudes. Da diese Flächen auch zu den Verkaufsflächen zählen sind sie bei der Berechnung mit zu berücksichtigen.

Der Back-Shop plant mit der Errichtung eines kleinen Cafes die Umsetzung ihrer „überarbeiteten Firmenphilosophie“ und benötigt daher eine Flächenerweiterung auf 150 m². Dieser Bereich wäre auch nur teilweise als Verkaufsfläche einzustufen, da der Back-Shop gleichzeitig eine gastronomische Einrichtung darstellt. Der bisher vor dem *famila*-Markt in einem Verkaufswagen geduldete Blumenladen soll ebenfalls innerhalb des Gebäudes angesiedelt werden und benötigt dazu eine Fläche von ca. 30 m².

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind im Teilbereich D max. 215 m² Grundfläche für Dienstleistungsunternehmen zulässig. Diese sind derzeit durch die Zweigstelle der Raiffeisenbank Mecklenburger Seenplatte belegt.

Die beiden Teilbereiche V und D des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel sind durch eine Abgrenzung nach der Art der baulichen Nutzung gesondert festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergibt eine GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,32. Unter Einbezug der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich auf Grund des hohen Befestigungsgrades eine GRZ von 0,89. Sie überschreitet den Kappungswert von 0,8. Die Fläche beträgt 1.393 m².

Eine Überschreitung ist im Gesamtgebiet vorhanden gewesen. Sie wurde an anderer Stelle außerhalb des Gebietes ausgeglichen. Der Ausgleich wird nicht verändert, da die zusätzliche Bebauung auf bisher als Stellplatz genutzten befestigten Flächen erfolgt.

Es ist unverändert ein Vollgeschoss zulässig.

- *Bauweise*

Die festgesetzte abweichende Bauweise wird nicht verändert. Gebäude dürfen an max. 2 Seiten ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

- *Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Die Anpflanzgebote im Bebauungsplan Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* sind durchgeführt worden. Deshalb werden die Anpflanzgebote in Erhaltungsgebote umgewandelt.

- *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Mit der Umgestaltung der Stellplatzanlage wird die Zufahrt zur Anlieferung neu gestaltet. Hierdurch entstehen weitere Pflanzflächen. Sie gleichen den teilweisen Verlust durch die Umgestaltung aus. Die neuen Flächen werden als Anpflanzgebot festgesetzt.

- *Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze*

Die Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze wird durch die Erweiterung des Baukörpers verkleinert.

Der Ausgleich für die entfallenden Stellplätze erfolgt durch eine Umgestaltung der bestehenden Stellplatzanlage. Zusätzlich werden im Bereich der Anlieferung weitere Stellplätze geschaffen. Sie werden von den Mitarbeitern genutzt. Die Zahl der Stellplätze wurde auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Waren (Müritz) ermittelt. Die erforderliche Anzahl wird auf dem Grundstück hergestellt.

- *Örtliche Bauvorschriften*

Die Festsetzungen zu Fassadenflächen, Dächern und Werbeanlagen werden unverändert übernommen. Sie stellen sicher, dass die Erweiterung sich in die bestehende Anlage einfügt.

1.6 Zweck des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gebäudes in diesem Bereich.

1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1 Erschließung

- *Äußere Verkehrserschließung*

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die umgebenden Straßen. Durch die Umgestaltung des *famila-Warenhauses* werden sich die Verkehrsströme nicht wesentlich verändern.

- *Innere Verkehrserschließung*

Im Zuge der Baumaßnahme werden die Außenanlagen neu gestaltet. Der hierfür ausgearbeitete Lageplan ist als Anlage 3 der Begründung beigefügt.

Mit der Umgestaltung der Stellplatzanlage wird die Zufahrt zur Anlieferung neu gestaltet. Hierdurch und durch die zusätzlichen Stellplätze für Mitarbeiter, wird der heute überdimensionierte Raum eingeengt. Durch diese Maßnahmen wird die Durchfahrt Unbefugter eingeschränkt, die in der Vergangenheit zu häufigen Unfällen an der nördlichen Ausfahrt der Anlieferung geführt hat. Sollten diese baulichen Maßnahmen nicht den gewünschten Erfolg zeitigen, werden weitere verkehrsorganisatorische Maßnahmen, in Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde, ergriffen.

- *Öffentlicher Personennahverkehr*

Das Gebiet ist gut an das städtische und überörtliche Busnetz angeschlossen. Haltestellen befinden sich in unmittelbarem Anschluss an das Gebiet.

1.7.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bebaut und erschlossen. Zum Schutze der bestehenden Erschließungsanlagen sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Bereich der Anlagentrassen der Stadtwerke und des Zweckverbandes örtliche Einweisungen mit den Stadtwerke Waren zu vereinbaren und durchzuführen.

- *Wasser*

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Gebiet mit Trinkwasser.

- *Abwasser*

Das Gebiet ist an das Netz des Müritz Wasser/Abwasserzweckverbandes angeschlossen.

- *Regenwasser*

Das Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen auf den Grundstücken wird in die bestehende Regenwasserkanalisation der Stadt Waren (Müritz) eingeleitet.

- *Elektrische Energie*

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie.

- *Gas*

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Gebiet mit Erdgas.

- *Telekommunikation*

Die Deutsche Telekom hat das Gebiet mit einem Netz von Telekommunikationslinien ausgestattet.

- *Abfallbeseitigung*

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

Innerhalb der Stellplatzanlage des familia-Warenhauses befindet sich eine Fläche auf der Sammelbehälter des Dualen Systems aufgestellt sind. Der Standort befindet sich auf dem Firmengelände und ist mit dem Landkreis Müritz, SG Abfallentsorgung abgestimmt.

Der Standort ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

1.7.4 Grünordnung

Die Anpflanzgebote im Bebauungsplan Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* sind durchgeführt worden. Deshalb werden die Anpflanzgebote in Erhaltungsgebote umgewandelt. Die Erweiterung der Anpflanzungen ist durch ein Anpflanzgebot festgesetzt.

1.7.5 Brandschutz

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerechte ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist sichergestellt.

1.7.6 Denkmalschutz

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.

1.7.7 Altlasten

Altlasten nach § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern, die dem geplanten Vorhaben entgegen stehen, 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.

1.7.8 Durchführung der Maßnahme

Das Gebiet ist in Privatbesitz. Die Baumaßnahme am *famila-Warenhaus* erfordert keine öffentliche Erschließung.

Der Stadt Waren (Müritz) entstehen aus der Maßnahme keine Kosten.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 14.10.2009 gebilligt.

Waren (Müritz), den 16.12.2009


Rhein
Bürgermeister

