

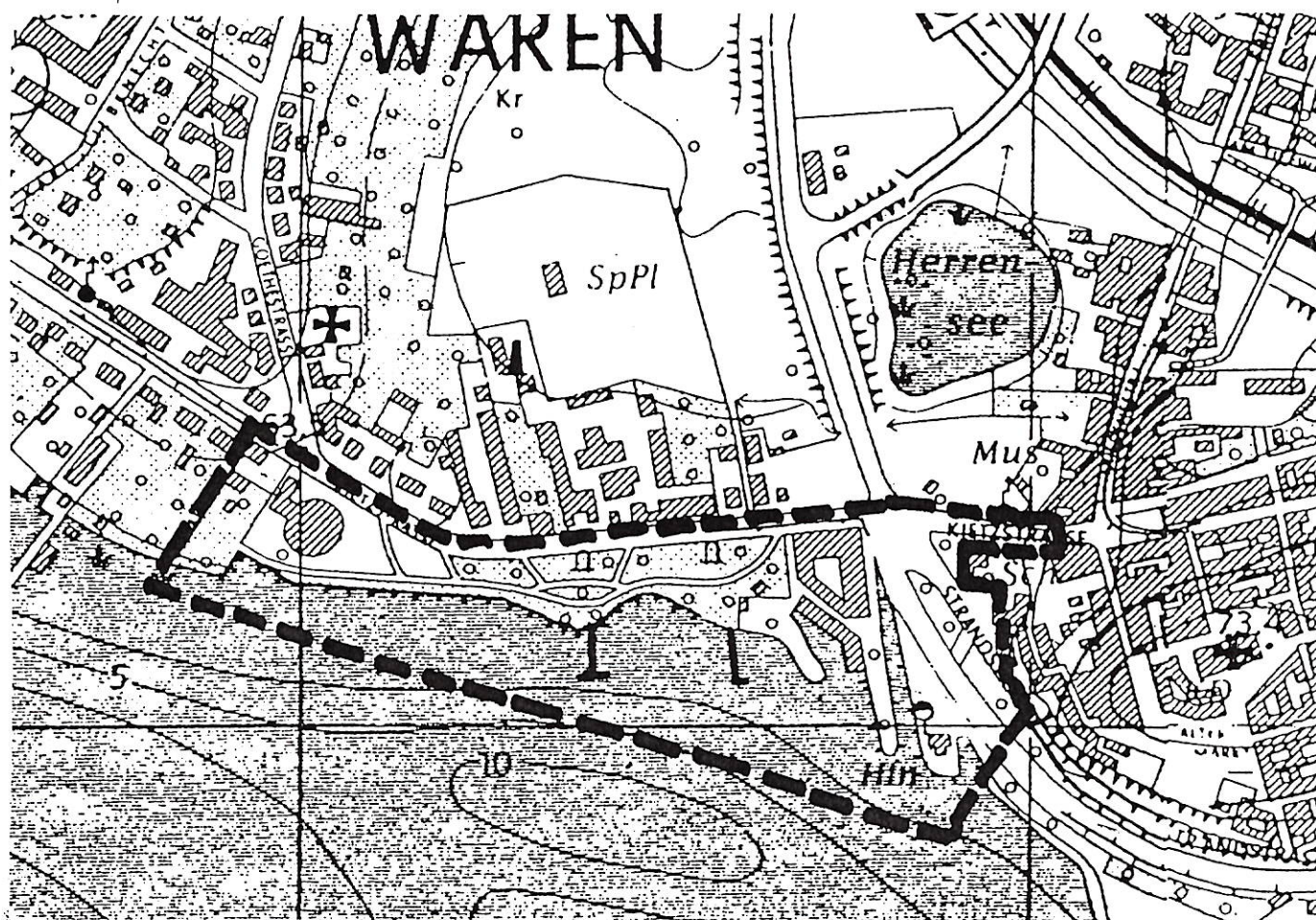
Stadt Waren

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07

Inhaltsverzeichnis:

1. Übersichtsplan M 1:5000
2. Lage und bisherige Nutzung des Plangebiets
3. Bisheriger Rechtszustand
4. Anlaß und Ziel der Planung
5. Vorgesehene Festsetzungen
6. Inhalt des Plans (Flächengliederung)
7. Erschließung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung
8. Bodenordnende Maßnahmen

1. Übersichtsplan M 1:5000



2. Lage und bisherige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an den historischen Stadtkern von Waren. Es wird begrenzt im Norden durch die Kietzstraße, im Süden durch eine in etwa parallel verlaufende Linie im Abstand von ca. 150 m zur Kietzstraße (im Müritzsee), im Osten durch die Lange Straße, Strandstraße und eine Grenze, die in den Müritzsee führt und im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 26, Flur 11.

Das Kernstück des Plangebiets bildet eine öffentliche Parkanlage mit altem Baumbewuchs, Park- und Uferpromenaden und einem Schiffsanleger zwischen der Kietzstraße und der Müritz. Am westlichen Ende ist in dem Park das sog. Rundcafe mit Terrassen und Biergarten eingebettet. Östlich wird der Park durch das Grundstück des ehemaligen Speichergebäudes, einem Segelhafen mit Bootsschuppen und Nebengebäude und den Hafen für die Fahrgastschiffahrt begrenzt. An dieses Hafengebiet schließen nach Osten die Flächen der ehemaligen Hafeneisenbahn und die Strandstraße an.

Während die Parkanlage mit dem Rundcafe städtebaulich weitgehend in Ordnung sind, sind der Zustand bzw. die Nutzungen im östlichen Teil des Plangebiets städtebaulich und stadtgestalterisch sehr unbefriedigend. Das ehemalige Speichergebäude an der Kietzstraße steht z.Z. leer, der Seglerhafen mit Bootsschuppen und Nebengebäuden sind überaltert, z.T. einsturzgefährdet. Die Zufahrt und die Erschließung des Hafens für Fahrgastschiffe sind nur provisorisch. Das gilt auch für den wilden Parkplatz auf dem Gelände der ehemaligen Hafeneisenbahn, auf dem zudem starker Fuß- und Fahrradverkehr in Nord-Süd-Richtung herrscht. Die Kietzstraße und die Strandstraße sind zwar ausgebaut, die Kreuzung bildet aber eine verkehrliche Gefahrenquelle.

3. Bisheriger Rechtszustand

Da die Stadt Waren bislang keinen genehmigten Flächennutzungsplan hat, wird mit dieser Bebauungsplansatzung ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, bei dem § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 8 Abs. 4 BauZVO zu berücksichtigen ist.

Der Flächennutzungsplanentwurf stellt im Plangebiet eine Grünzone mit einem den Müritzsee umgreifenden Hauptwanderweg dar. Die gewollte städtebauliche Entwicklung sieht für diesen Bereich einen Ausbau und Verstärkung der Naherholung und des Fremdenverkehrs vor. Der Bebauungsplan übernimmt diese Entwicklungsabsichten durch Festsetzung der bestehenden Grünflächen und deren Erweiterung und vervollständigt sie mit der Festsetzung von Sondergebieten mit Einrichtungen, die der Erholung dienen (Beherbergung, Gastronomie, Hafenanlagen für Fahrgastschiffe und Segler).

4. Anlaß und Ziel der Planung

Hauptanlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans ergab sich aus der städtebaulich unbefriedigenden Situation im Gebiet des Kietzspeichers sowie auf den südlich und östlich angrenzenden Hafentflächen und dem Grundstück der ehemaligen Hafenbahn, das als provisorische Parkplatzfläche genutzt wird.

Diese Flächen sollen neu geordnet werden mit dem Hauptziel der Verbesserung der Naherholung und des Fremdenverkehrs entlang der Müritz. Einzelziele der Planung sind daher im wesentlichen

- die Um- und Neugestaltung sowie die Fortsetzung der Kurzone in westlicher und östlicher Richtung am Müritzufer und die damit verbundenen Um- und Neugestaltungen der Grünflächen;
- die Umwidmung des Speichergrundstücks für Fremdenverkehrsnutzungen;
- die Einordnung der Fahrgastschiffahrt und die Neuordnung des Segelhafens;
- die Neuordnung der Straßenführung, die Neugestaltung des Straßenraums und die Trennung der Verkehrsarten;
- die Einrichtung von Haltestellen für Touristenbusse.

5. Vorgesehene Festsetzungen

Gemäß o.g. städtebaulicher und stadtgestalterischer Zielsetzungen sollen die Einrichtungen, Anlagen und Betriebe für die Naherholung und den Fremdenverkehr beibehalten und ergänzt werden. Die Infrastruktur soll insgesamt verbessert werden. Aus diesen Gründen sind hauptsächlich folgende Festsetzungen vorgesehen:

Die vorhandene Parkanlage zwischen Kietzstraße und Müritzsee wird als öffentliche Grünanlage festgesetzt und nach Westen am Rundcafe vorbei fortgeführt. Das Rundcafe wird als Sondergebiet "Gastronomie" festgesetzt mit der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung oder betrieblichen Ergänzung nach Westen.

Das Grundstück mit dem ehemaligen Speichergebäude an der Kietzstraße wird als Sondergebiet "Beherbergung" festgesetzt. Hier sollen Fremdenverkehrsbetriebe und Folgeeinrichtungen entstehen, da die Lage zur Müritz und zum alten Stadtkern optimal dafür geeignet ist. Das Speichergebäude an der Kietzstraße sowie ein ehemaliges Lagergebäude auf dem südöstlichen Grundstücksteil stehen unter Denkmalschutz. Sie sollen weitgehend erhalten bleiben und nur mit Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege geändert werden. Die sonstigen Gebäude sollen entfallen, so daß die verbleibenden Gebäude für Beherbergungs- und Folgeeinrichtungen genutzt werden können.

Die Bootsschuppen und Nebengebäude des bisherigen Seglerhafens sind total überaltert und sollen im Interesse der Besucher entfallen. Der Hafen soll nur noch als Schutzhafen für Segelboote dienen.

Der für den Fremdenverkehr sehr wichtige Betrieb der Fahrgastschiffahrt wird durch die Beibehaltung des Schiffsanleger südlich der Kietzpromenade und die Festsetzung eines Sondergebiets "Hafen" gesichert. Es erhält Zufahrten sowohl von der Kietzstraße als auch von der Strandstraße her. Eine Fußgängerbrücke verbindet die beiden Teilflächen sowie die öffentlichen Grünanlagen des bestehenden Parks mit den geplanten Grünanlagen im Bereich der Strandstraße.

Die Flächen der ehemaligen Hafenbahn östlich des Hafens bis an die Altstadt werden zur Fortsetzung und Verbindung der vorhandenen Parkanlage mit der Parkanlage in Richtung Stadthafen als öffentliche Grünflächen festgesetzt, in dem der von Süden kommende Fuß- und Radweg eingebettet ist. Die Parkplätze für Behinderte und die Bushaltestellen werden, um zusätzliche Flächenversiegelungen zu vermeiden, im Sondergebiet 3 (Hafen) westlich der Strandstraße angeordnet. Aus gleichen Gründen werden die Gemeinschaftsstellplätze für das Sondergebiet 1 unmittelbar an der Strandstraße festgesetzt.

Zur Verbesserung und Entschärfung der Verkehrsverhältnisse wird für die Kietz- und Strandstraße als Sammelstraßen ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen.

6. Inhalt des Plans (Flächengliederung)

Die Angaben der folgenden Tabelle sind aufgrund des Baubestands und vorgegebener Bebauungsentwürfe überschläglich ermittelt worden, wobei die Zahlenangaben lediglich einen Anhalt über eine mögliche städtebauliche Entwicklung geben.

	Grundst.fl. qm	Betriebe qm BGF	erf. Stellpl.
1. Sondergebiete			
SO 1 "Beherbergung"	ca. 3.800	ca. 9.100	ca. 44
SO 2 "Gastronomie"	ca. 5.600	ca. 2.000	ca. 28
So 3 "Hafen" mit Grünfl. (mit Bushaltestst. und Beh.-P)	ca. 10.140	-	ca. 30
2. Grünanlage (Park) mit Schiffsanleger (dav.nicht ausgeb.ca.6.560)	ca. 15.880	-	ca. 10
3. Verkehrsflächen			
Fuß- und Radweg dav.nicht ausgeb.ca.1.430)	ca. 4.300	-	-
Verkehrsberuh. Straßen	ca. 3.100	-	-
			----- ca. 112

7. Erschließung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die innerörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kietz- und die Strandstraße. Zur Verbesserung der Infrastruktur werden zusätzlich zu den o. g. Festsetzungen im Bereich des Sondergebiets 3 (Hafen) westlich der Strandstraße Parkplätze für Behinderte und Bushaltestellen vorgesehen. Ebenfalls zur Strukturverbesserung wird ein gesonderter Fuß- und Radweg entlang der Strand- und Kietzstraße festgesetzt, der an der Kietzstraße schon vorhanden ist und an den Weg aus Richtung Stadthafen anknüpft. Der See-Rundwanderweg, der im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird im B-Plan nachrichtlich übernommen.

Ruhender Verkehr:

Für das Plangebiet sind überschlägig für die Sondergebiete und Grünanlagen ca. 116 Stellplätze erforderlich (s. Tab. Pkt. 4). Diese Stellplätze können nur zum Teil auf den Verursachergrundstücken geschaffen werden, da sonst eine bauliche oder betriebliche Nutzung nicht mehr gegeben ist, bzw. dort die Herstellung dieser Stellplätze städtebaulich nicht erwünscht ist.

Es können von den ca. 112 erforderlichen Stellplätzen ca. 72 in den Sondergebieten 1 und 2 (38 St/Ga und 6 GSt bzw. 28 St/Ga) untergebracht werden. Es wurde darauf verzichtet, alle Stellplätze zeichnerisch festzusetzen, um eine Hochbauplanung nicht zu behindern (s. hierzu textl. Festsetzung 4.2).

Die restlichen Stellplätze für die Sondergebiete und die Parkanlagen müssen abgelöst werden und sollen im Areal nördlich der Kietzstraße und westlich der Steinmole in ca. 200 m Entfernung auf einem öffentlichen Parkplatz geschaffen werden. Hier sollen auch die Stellplätze für die Fremdenverkehrsbusse entstehen (s. B-Plan Nr. 2a).

Für das Plangebiet sind ca. $(112 \times 0,3)$ 34 öffentliche Parkplätze erforderlich. Bis auf die fünf Parkplätze für Behinderte im Sondergebiet 3 (Hafen) wurde von einer Festsetzung im Plangebiet abgesehen, um die Parkanlagen nicht zu zerstören. Diese verbleibenden Parkplätze sollen auf dem o.g. öffentlichen Parkplatz nördlich der Kietzstraße angelegt und z.T. in der Kietzstraße östlich der Einmündung der Strandstraße geschaffen werden.

Das bestehende öffentliche WC in der Parkanlage soll entfallen, da es baulich überaltert ist. Im Zuge der Fremdenverkehrseinrichtungen im Sondergebiet 1 ist ein neues öffentliches WC vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist im Rahmen der bestehenden städtischen und sonstigen Versorgungsträger und Einrichtungen vorhanden und auf Dauer gesichert. Die Ver- und Entsorgung des Hafengebiets muß im Interesse des Fremdenverkehrs neu geregelt werden.

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Kietzbereich -

zu 7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Aufgrund der hervorragenden landschaftlichen Lage entwickelt sich die Stadt Waren (Müritz) zum Fremdenverkehrs-, Tourismus- und Kurzentrum.

Die Grundlage für alle derzeitig laufenden Planungen bilden die Tourismus-, Kur- und Verkehrskonzeption sowie die verkehrsplanerischen Untersuchungen von Planiver Neubrandenburg. Eine touristische Maßnahme ist die Verkehrsberuhigung der Kietzstraße und der Strandstraße sowie der Rückbau des Kietzknotens.

Laut Festsetzung des B-Planes Nr. 7 wird die Rad- und Gehwegführung entlang der Kietzstraße bis zur G.-Hauptmann-Allee ausgebaut. Die Kietzstraße wird zurückgebaut (eingengt) und damit der Verkehr verringert.

Die verkehrsplanerischen und technischen Vorstellungen der Stadt werden in Einzelvorhaben untersucht und sind für die Entwicklung der Stadt maßgebend.

So existiert von Planiver Neubrandenburg eine Gesamtverkehrsmatrix für die Innenstadt.

Ein Teil davon ist die "Sammelstraße mit Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung" im Kietzbereich.

Waren, 07.03.1995



J. Reier
Bürgermeister

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen privatrechtlicher Verträge auf dem Wege des Kaufs oder des Tausches vorgesehen. Für Grundstücke oder Teilflächen davon, die als öffentliche Grünflächen vorgesehen sind, kommt eine Enteignung in Betracht, sofern eine Inanspruchnahme des Grund und Bodens auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.

Waren, den 2.5.94


Bürgermeister

