

# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 5 DER STADT WAREN

## BEGRÜNDUNG zur Satzung der Stadt Waren

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 der Stadt Waren  
für den Bereich  
"Einkaufszentrum Waren-West/südwestliche Warendorfer Straße/  
nordwestlich der Röbbeler Chaussee

### 0. Rechtsgrundlage

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 5.12.1990 nach § 55 BauZVO in der Fassung des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit Satz 2 BauGB aufgestellt.

### 1. Lage und Umfang des Plangebietes

#### 1.1

Das Plangebiet liegt in westlicher Richtung ca. 700 m vom Stadtzentrum Waren entfernt.

Begrenzt wird das Plangebiet durch die Warendorfer Straße im Osten, die vorhandene Gemeindestraße im Süden (südlich angrenzend an diese Straße befindet sich ein großflächiger Tankstellenstandort), die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 17/10 und die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 17/8 bis 17/10 im Norden.

#### 1.2

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 hat eine Fläche von ca. 22.000 qm (2,20 ha).

### 2. Planungsanlaß und Erfordernis der Planaufstellung

#### 2.1

Infolge der Wiedervereinigung Deutschlands und der damit eingeleiteten allgemeinen Entwicklung, insbesondere unter dem Aspekt der Notwendigkeit wirtschaftlicher Umstrukturierung, wurde die Bereitstellung neuer, umweltverträglicher Bauflächen zur Stärkung der örtlichen Infrastruktur dringend erforderlich.

#### 2.2

Um den neu entstandenen Bedarf an baureifen Flächen Rechnung zu tragen und damit die Existenz des örtlichen Handels, Handwerks und Gewerbes zu gewährleisten, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waren bereits am 05.12.1990 die Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen. Unternehmen beabsichtigen, neue Betriebsstätten zu schaffen und damit auch dauerhaft nicht nur die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern, sondern auch zusätzliche zu schaffen.

#### 2.3

Zur Grundlagenschaffung für Entscheidungen, auch zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet, hat die Stadt ein Einzelhandelsstruktur- und -Entwicklungsgutachten frühzeitig in Auftrag gegeben; die Vorlage erfolgte im Juni 1991.

Danach

- wird die Verteilung der Bedarfsbereiche auf die Standortbereiche u.a. wesentlich durch die im Außenbereich liegenden kompakten Wohngebiete bestimmt;
- erfüllt Waren als einzustufendes Mittelzentrum bedeutende Versorgungsfunktionen als Einkaufsplatz und Dienstleistungszentrum im östlichen Mecklenburg, die deutlich über die Grenzen des Stadtgebietes hinausgehen;
- steht die Stadt in konkurrierender Beziehung zu den in westlicher Richtung liegenden Mittel- und Unterzentren;
- bestehen Mangelercheinungen bezüglich der baulichen Substanz und der erfolgten radikalen Umgestaltung des Einzelhandels, was eine Auswärtsorientierung bewirkt;
- liegen gravierende Schwächen u.a. in den zu geringen Geschäftsgrößen und mangelhaften Einrichtungen, verbunden vor allem mit absolut unbefriedigenden Parkplatzsituationen;
- ist grundsätzlich die Einbeziehung von Einzelhandelsgroßprojekten wünschenswert, um eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der Versorgungsstruktur vorzunehmen und der Kaufkraftabwanderung entgegenzuwirken.

Ausdrücklich wird in dem Gutachten festgestellt, "daß in der Stadt Waren innerhalb des Stadtgebietes geeignete Flächen und Verkehrsvoraussetzungen fehlen, um die modernen Handelsgroßbetriebe einzuordnen".

#### 2.4

Bereits seit Ende 1990 erklärtes Grundplanungsziel der Stadt Waren ist es, an den Hauptzufahrten der Kreisstadt, in Waren-Ost und Waren-West, in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander und zur Innenstadt, jeweils einen Einzelhandelsstandort zu sichern und - in Anbetracht der bekannten Versorgungslage in der Stadt - kurzfristig erstellen zu lassen.

Damit soll auch der Mittelzentrumsfunktion der Stadt - insbesondere in Beziehung zum umgebenden, ländlich geprägten, Versorgungsraum - entsprochen und die Kaufkraft in der Stadt selbst gebunden werden, ohne die Stabilisierung des Zentrums in Frage zu stellen bzw. zu beeinträchtigen.

Als ersten Schritt dieser Grundplanungszielsetzung konnte das Einkaufszentrum Waren-Ost bereits realisiert und in Nutzung genommen werden.

Die hierdurch entstandenen Verkehrsauswirkungen - siehe hierzu 2.5 letzter Satz - sind lediglich als Übergangsphase, bis zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 in Waren-West, anzusehen, so daß damit dann von einer Normalisierung der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse ausgegangen wird.

#### 2.5

Speziell zur Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung an dem hier geplanten Standort geht das vorzitierte Einzelhandelsgutachten von einem zu versorgenden Einzugsgebiet von 12.000 Einwohnern aus.

Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung des derzeitigen örtlichen Kaufkraftniveaus ein rechnerischer Verkaufsflächenbedarf für den kurzfristigen Versorgungsbereich (Lebensmittel und Industriewaren) von ca. 3.200 qm.

Herausgestellt wird in dem Gutachten der Wunsch der Bevölkerung in den umgebenden Wohngebieten, die eine Versorgung "vor der Haustür" wünscht.

Aufgrund der Erfahrungen aus den Altbundesländern wird der Verbraucher, in Ermangelung leicht erreichbarer und mit umfangreichen Parkplätzen - direkt vor dem Geschäftseingang - ausgestatteter großflächiger Grundversorgungseinrichtungen, trotzdem nicht eine Bedarfsdeckung in direkten Innenstadtlagen, mit den bekannten Verkehrs- und Parkplatzproblemen, wählen, sondern dann vorzugsweise etwas weitere Autofahrten zu anderen Einkaufszentren außerhalb der Stadt in Kauf nehmen.

Als Beweis hierfür wird auf die zwischenzeitlich in der Stadt eingetretene desolante Verkehrssituation, u.a. auch ausgelöst durch die Einkaufsfahrten der Bewohner aus Waren-West zum in Betrieb befindlichen großflächigen Einkaufszentrum in Waren-Ost, hingewiesen.

### 3. Grundlagen der Bauleitplanung

#### 3.1

Einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für die Stadt Waren und damit auch für dieses Plangebiet gibt es derzeit nicht. Auch wurde dieser Planbereich bisher nicht im Sinne einer verbindlichen Bauleitplanung geordnet.

Die im Anschluß an das Plangebiet bereits realisierte Tankstelle entstand nach Planungen vor der Gültigkeit der Bundesbaugesetzgebung für das Beitrittsgebiet. Ausweislich des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als Sondergebiet i.S. von § 11 BauNVo dargestellt.

Durch diesen Vorentwurf wird weitergehend die städtebauliche Verträglichkeit und Integration der SO-Flächenausweisung in die Gesamtstruktur der Stadt und des direkten Umfeldes, i.S. auch des damit zum Ausdruck gebrachten Planungswillens der Stadt Waren, dokumentiert.

#### 3.2

Da das geplante Vorhaben ohne verbindliche Bauleitplanung nicht zugelassen werden kann, beabsichtigt die Stadt Waren durch diese Satzung die Zulässigkeit der Vorhabens herbeizuführen.

Da es sich bei dem Vorhaben um zwei konkrete Baumaßnahmen handelt und ein Vorhabenträger (Investor) zur Verfügung steht, hat die Stadt sich für die Bauleitplanung mittels Vorhaben- und Erschließungsplan nach Maßgabe des § 246 a (1) Satz 1 Nr. 6 BauGB entschieden.

Die dafür erforderliche Dringlichkeit wird wie folgt begründet:

- Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen  
(Begründung siehe 2.2)
- als erforderliche Infrastrukturmaßnahme  
(Begründung siehe insbesondere 2.1 und 2.4 bis 2.5).

Der Investor ist vorhanden sowie bereit und in der Lage, auf der Grundlage dieser Satzung das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer, mit der Stadt Waren abgestimmten Frist, durchzuführen. Diese Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Waren und den Grundsätzen des § 1 BauZVO bzw. § 1 BauGB vereinbar; zur Begründung wird auf die Ausführungen unter 3., 5. und 6. verwiesen.

Die Kriterien nach Maßgabe des § 55 der Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden - Bauplanungs- und Zulassungsverordnung / BauZVo -, vom 20.06.90, sind damit erfüllt.

### 4. Bestand und Zustand des Plangebietes

#### 4.1

Für das Planungsgebiet sind keine lagerstättenwirtschaftlichen bzw. geologischen Nutzungsbeschränkungen bekannt.

Die Baugrundbedingungen können als günstig eingeschätzt werden.

Bis ca. 5 m Tiefe werden gemischtkörnige, meist fein- und mittelkörnige, Sande erwartet, die geologisch nicht vorbelastet sind.

Der Grundwasserspiegel liegt bei 2 bis 6 Metern unter vorhandenem Terrain.

#### 4.2

Nördlich angrenzend an das Plangebiet stehen zwei Hauptgebäude und mehrere Schuppen, die gewerblich genutzt werden.

#### 4.3

Im Süden (südlich der vorhandenen Gemeindestraße) grenzt eine, in jüngster Vergangenheit errichtete, großflächige Tankstellenanlage an das Plangebiet an.

#### 4.4

Der Flächenumfang des Plangebietes besteht aus - derzeit brachliegenden- Wiesenflächen.

Es ist kein erhaltenswerter Baumbestand festzustellen.

#### 4.5

Die Warendorfer Straße ist mit ihrer Breite von zwei Fahrspuren an die etwas weiter südlich gelegene Rübeler Chaussee (B 192) als Zufahrt zur Stadt angebunden. Als Mangel ist festzustellen, daß die Straßenführung keine beidseitigen Geh- und Radwege aufweist, so daß im Sinne der Verkehrssicherheit in dem Fall, daß die beabsichtigte städtebauliche Weiterentwicklung (Gewerbegebietsflächen nach Norden, Wohngebietsentwicklung nach Westen) zum Tragen käme, Abhilfe geboten erscheint. In diesem Zusammenhang wird auf die Anlage der Begründung verwiesen - Verkehrs- und bautechnische Untersuchung zum Ausbau der Schwenziner Straße - Waren

### 5. Städtebauliches Konzept

#### 5.1

Die Stadt Waren beabsichtigt in dieser westlichen Zentrumsrandlage einen verkehrsgünstig gelegenen Siedlungsschwerpunkt für Handel und Gewerbe zu entwickeln, der in enger funktionaler Beziehung zum Stadtzentrum stehen soll.

Damit sollen auch denkbare Nutzungskonflikte in den innerörtlichen Stadtlagen von Anfang an ausgeschlossen werden.

In diesem Sinne sind die hier in Anspruch genommenen Flächen gut geeignet.

Zum einen ist der Planbereich direkt angebunden an das überörtliche Straßennetz, mit dem Vorteil, den Kfz-Verkehr nicht durch Wohnsiedlungsschwerpunkte bzw. Wohngebiete führen zu müssen.

Zum anderen spricht die Lage selbst für die Weiterentwicklung gerade dieses Standortes. Durch das Plangebiet ausgehende Immissionen sind derzeit - i.S. einer nicht vertretbaren Beeinträchtigung - für benachbarte Gebiete nicht zu erwarten.

#### 5.2

Eine zwingende Notwendigkeit für diese stadtplanerische Maßnahme besteht darin, daß zur Zeit in der Stadt erhebliche Versorgungsengpässe im Bereich der Grundversorgung der Bevölkerung bestehen.

Im Hauptinteresse der Stadt liegt es daher, auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Stadt, adäquate Einkaufseinrichtungen zur Grundversorgung geordnet und kurzfristig zu schaffen, um die Kaufkraft in der Stadt selbst zu binden und einen Versorgungsschwerpunkt für den Westteil des Stadtgebietes von Waren anzubieten.

Ein nicht zu vernachlässigendes Kriterium der planerischen Zielsetzung ist, der auch im Einzelhandelsgutachten aufgezeigte, Aspekt des Käuferverhaltens.

der absolute Mangel an Verkaufsfläche, dem Wunsch nach voller Auswahl bei den Kunden, der unbedingten Annahme westdeutscher Vielfalt an Betriebsformen und -Typen und der rasanten Mobilitätsentwicklung, mit dem daraus resultierenden Kofferraumkunden, sowie der Tatsache des bereits vollzogenen 1. Schrittes der Gesamtkonzeption der Stadt im Bereich der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (hier: Einkaufszentrum Waren-Ost), begründen das Erfordernis, zur kurzfristigen Ansiedlung der geplanten Einkaufseinrichtung in Waren-West.

#### 5.3

Die hier vorliegende Planung berücksichtigt und ermöglicht eine behutsame und marktorientierte Strukturentwicklung des Stadtzentrums.

In den Zentrumsanlagen wird damit der Freiraum geschaffen, qualitativ zentrumsbedeutsamen, zentrumstypischen und anspruchsvolleren Einzelhandel in der gesamten Innenstadtlage anzusiedeln.

Durch das Alternativangebot von 2 zentralen Einzelhandelsstandorten (Waren-Ost und Waren-West) zur Grundbedarfsdeckung an der Innenstadtperipherie, wird ein wünschenswerter Wettbewerb erzeugt, der letztendlich den Verbrauchern - und damit auch den Bürgern der Stadt und des Umlandes - zugute kommt.

#### 5.4

Ziel dieser Planung ist es, die öffentlich rechtlichen Voraussetzungen für eine ortsverträgliche und geordnete Standortentwicklung zu schaffen.

Zur Bestimmung der zu etablierenden Nutzungs- und Warensortimentsstruktur wurde den Vorgaben des bereits mehrfach zitierten Einzelhandelsgutachtens Rechnung getragen, wonach

- in der durchgeführten Bürgerbefragung an erster Stelle ein erweitertes Einzelhandelsangebot an Lebensmitteln gefordert wird,
- der derzeit größte Kaufkraftverlust in der Stadt mit 36 % im Sortiment Möbel und Heimtextilien festgestellt wurde.

Deshalb wurde als Nutzungsart für die beiden, durch eine neue Erschließungsstraße getrennten, Vorhabenseinheiten restriktiv ein "Verbrauchermarkt" und ein "Möbelmarkt" eindeutig festgesetzt, wobei i.S. einer Innenstadtstärkung bzw. Zentrumsverträglichkeit in den Punkten 1.1 bis 1.2.2 der Textlichen Festsetzung (Teil B, Text) weitergehend maximale Verkaufsflächengrößen und Warensortimentsbereiche bestimmt wurden.

#### 5.5

Die Haupteinschließungszufahrt zu diesem Plangebietsbereich erfolgt einmal über eine direkte Zufahrt von der vorhandenen Wareндorfer Straße aus (für den Bereich des Verbrauchermarktes) sowie über eine öffentliche Straßenanbindung der vorgesehenen Planstraße A an die vorhandene Gemeindestraße, die in östlichem Verlauf an die Wareндorfer Straße anbindet. Diese wiederum bindet dann in einem südlichen Verlauf direkt an das überörtliche Straßennetz (Röbeler Chaussee - B 192) an. Um jegliche Verkehrsbeeinträchtigungen für die öffentlichen Straßenräume auszuschließen, wurden durch entsprechende Planzeichen konkret die zulässigen Grundstücksein- und Ausfahrten festgelegt.

Entlang der vorhandenen Gemeindestraße und der Wareндorfer Straße werden ansonsten keine weiteren privaten Grundstücksein- und Ausfahrten zugelassen. Damit ist sichergestellt, daß der Parkplatz-Suchverkehr auf den Grundstücksflächen der Handelseinrichtungen selbst abgewickelt wird und nicht im öffentlichen Straßenraum.

#### 5.6

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, bis auf Höhe der nördlich angrenzenden vorhandenen Bebauung, wurde ein 2,50 m breiter Begleitgrünstreifen durchgängig festgesetzt, dessen Flächen mit Bäumen und Sträuchern entsprechend einem - in 3.3 der Sonstigen Festsetzungen (Teil B, Text) konkretisieren - Pflanzenschema zu bepflanzen sind.

#### 5.7

Die westliche Abgrenzung - und damit einen wünschenswerten Übergang - zwischen den ausgewiesenen Sondergebietsflächen und der freien Flur, bildet eine durchgängig festgesetzte, 3,50 m breite, Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung".

Hierzu wurde mit 3.5 der Sonstigen Festsetzungen (Teil B, Text) ein ökologisch abgestimmtes Pflanzenschema, daß im Planteil A gesondert noch dargestellt ist, vorgegeben.

#### 5.8

Um einer geschlossenen Versiegelung - vor allem durch die zu erwartenden umfangreichen Parkplätze der Sondergebiete - entgegenzuwirken, erfolgte im Punkt 3.7 der Sonstigen Festsetzungen (Teil B, Text) die Festlegung, daß die Oberflächen der notwendigen Parkplatzflächen der SO-Gebiete einen mindestens 25 %-igen unversiegelten Fugenanteil aufweisen müssen.

#### 5.9

Unter Anhaltung der städtischen Planungsziele für die zukünftige Strukturentwicklung in diesem Plangebiet werden lediglich relativ geringe Grund- und Geschoßflächenzahlen - bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise - festgesetzt.

Damit wird eine übermäßige Oberflächenversiegelung verhindert und einer maßstabsparenden baulichen Verdichtung entgegengewirkt.

#### 5.10

Durch eine Vielzahl straßenparalleler Anpflanzungen von Laubbäumen und die weitgehende Anordnung von Grünflächen soll der Charakter eines begrünten Handlungsbereiches erreicht werden.

Die Sicherung hierfür erfolgt durch Erlass von Anpflanzungs- und Erhaltungsgeboten für einzeln stehende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Für diese Anpflanzungen sind nur dem Naturraum entsprechende einheimische Laubbäume zulässig. Die Auswahl der Laubbäume sollte in Abstimmung mit der Stadt Waren vorgenommen werden, damit das einheitliche Erscheinungsbild der Straßen gewährleistet wird. Um eine Durchgrünung der zukünftigen Parkplatzflächen der Sondergebiete zu erreichen, demgegenüber jedoch zum jetzigen Planungszeitpunkt, ggfl. zukünftig restriktiv, und hindernd wirkende, Konkretfestsetzungen zu vermeiden, erfolgt in 3.6 der Sonstigen Festsetzungen (Teil B, Text) die Festlegung, daß bei Flächeninanspruchnahmen für, nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO anrechenbare Garagen- und Stellplätze mit ihren Zufahrten, jeweils ein einheimischer Laubbaum je 150 qm in Anspruch genommener Grundstücksfläche zu pflanzen ist.

### 6. Einzelbeschreibungen der Flächen und der planerischen Festsetzungen

#### 6.1

Zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung werden als Zweckbestimmung für sämtliche Bauflächen im Plangebiet Sondergebiete gemäß

§ 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung

- westlich der Planstraße A
    - Möbelmarkt -
  - östlich der Planstraße A / westlich der Warendorfer Straße
    - Verbrauchermarkt -
- festgesetzt.

#### 6.2

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Sondergebiete wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Ausnahmsweise können in Teilbereichen (maximal 10 % der überbauten Grundfläche) höhere Gebäude- oder Anlagenteile zugelassen werden, wenn sie für den Betrieb direkt notwendig sind (vergl. 4.1 Örtliche Bauvorschriften - Teil B). Für den Bauflächenbereich mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" wird abweichend festgesetzt (vergl. 2.1 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen Teil B), daß in Teilbereichen (maximal 10 % der überbauten Grundflächen) eine 3-geschossige Bebauung zulässig ist. Da unabhängig hiervon die festgesetzte GFZ von 1,2 bindend bleibt, ist eine unverhältnismäßige bauliche Entwicklung ausgeschlossen, wobei gleichfalls jedoch die Möglichkeit besteht, z.B. Büroräume oder betriebsgebundene Wohnungen, in der ruhigeren Lage eines 3. Geschosses unterzubringen.

#### 6.3

Die Möglichkeiten für Bauten mit mehr als 50 Meter Gebäudelänge soll nicht beschnitten werden, so daß eine geschlossene Bauweise festgesetzt wird.

Durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (im gesamten Plangebiet) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 (Verbrauchermarkt) bzw. 1,3 (Möbelmarkt) wird eine städtebauliche Vertretbarkeit erreicht und in jedem Fall eine unverhältnismäßige Bauverdichtung ausgeschlossen.

#### 6.4

Durch den Verzicht auf weitere öffentliche Straßenführungen innerhalb den Sonderbauflächen werden lediglich Haupterschließungspunkte für die Sonderbauflächen vorgegeben.

Hierdurch wird bewirkt, daß die zukünftigen Nutzer innerhalb des SO-Gebietes ein gemeinsames internes Verkehrserschließungskonzept erstellen, was letztendlich eine Reduzierung der internen Verkehrs- und Parkplatzflächen - und damit des Versiegelungsgrades von Oberflächen - bedeutet.

## 6.5

Unter Zugrundelegung der getroffenen Festsetzungen zeichnen sich für den Bereich der Einzelhandelsflächen folgende Flächenausnutzungen ab:

- bei ca. 19.750 qm ausgewiesener SO-Flächen und einer GRZ von 0,6 ergibt sich maximal eine zu bebauende Grundfläche von 11.850 qm;
- unter Berücksichtigung der Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine maximale GRZ von 0,8, somit eine Grundfläche von 15.800 qm;
- als notwendiger Parkplatzflächenbedarf muß von ca. 220 Stellplätzen ausgegangen werden; bei einem Flächenbedarf von ca. 25 qm je Stellplatz (einschl. anteilige Flächen an den Zufahrten) ergibt sich hieraus eine Flächeninanspruchnahme von ca. 5.500 qm;
- maximale Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO abzüglich Stellplatzflächeninanspruchnahme, somit ca. 10.300 qm Grundfläche für die Bebauung;
- von den ca. 10.300 qm möglichen Bebauungsflächen müssen ca. 25 % für Neben-, Zubehör-, Sozial- und Lagerräume etc. sowie für konstruktive Bauteile in Abzug gebracht werden, so daß von zu schaffenden Einzelhandelsverkaufsflächen von ca. 7.700 m<sup>2</sup> ausgegangen werden kann;

- für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung (Verbrauchermarkt) eigentlich ungewöhnlich, da unwirtschaftlich - ergibt nur geringfügige Massenverschiebungen, da durch den damit verbundenen zusätzlichen Stellplatzbedarf (1 Stellplatz je 25 qm Verkaufsfläche) eine fast parallele Reduzierung der überbaubaren Grundflächen einhergeht.

Unter Beachtung der Flächengrößenbeschränkungen nach 1.1 und 1.2 der Art der baulichen Nutzung (Teil B, Text), kann von folgenden Verkaufsflächen ausgegangen werden;

- Lebensmittel-SB-Markt	ca. 1.650 qm VK FL
- Randsortiment Verbrauchermarkt	ca. 650 qm VK FL
- Möbelmarkt	ca. 4.900 qm VK FL
- Randsortiment Möbelmarkt	ca. 500 qm VK FL

Einzelhandelsverkaufsflächen insgesamt ca. 7.700 qm VK FL

## 6.6

Ergänzend und stützend wurden mit den 3.1 und 3.2 im Teil B nähere sonstige Festsetzungen zur Begrenzung des Lärmpegels getroffen, womit auch Vorkehrungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Umgriff (mögliche Wohngebietsentwicklung in westliche Richtung) getroffen worden sind.

## 7. Erschließungskonzeption

### 7.1 Verkehr

Die Haupterschließung der ausgewiesenen Sondergebiete erfolgt zentral über die Warendorfer Straße, die in südlichem Verlauf an die Röbbeler Chaussee (B 192), und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz, anbindet.

Von der Warendorfer Straße zweigt mit einem westlichen Verlauf eine bereits vorhandene Gemeindestraße ab, in die dann die Planstraße A einmündet.

Die Planstraße A wird vom Einmündungspunkt aus in nördliche Richtung - mit einer Länge von ca. 115 m - in das Baugebiet geführt.

Folgender Straßenquerschnitt ist für die Planstraße A vorgesehen.

Gehweg	1,5 m
zwei Fahrspuren	7,0 m
Gehweg	1,5 m
Gesamtbreite	10,0 m.

Entlang der vorhandenen Gemeindestraße wurde plangebietsseitig ein ca. 3,00 m breiter Fuß- und Radweg in die Planung aufgenommen.

## 7.2. Abwasser

Angrenzend an das Plangebiet besteht eine direkte Anschlußmöglichkeit an öffentliche Kanalisationsleitungen, womit eine ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Regen- und Schmutzwassers gesichert ist.

Die Kanalisation im gesamten Plangebiet wird grundsätzlich im Trennsystem- mit separaten Regen- und Schmutzwasserkanälen - ausgeführt.

Die Kanalleitungen werden im freien Gefälle geführt. Grundsätzlich sind die Anschlüsse an das öffentliche Netz mit den jeweiligen Betreibern abzustimmen.

## 7.3 Versorgung

Grundsätzlich besteht eine Versorgungsmöglichkeit des Plangebietes mit Strom, Wasser (auch Löschwasser), Telefon und Gas.

Im Zuge der Gesamterschließungsmaßnahmen wären daher gemeinsam mit den zuständigen Versorgungsträgern die entsprechenden Versorgungsvoraussetzungen abzustimmen und zu schaffen.

## 8. Grünflächen

Für das Grünordnungskonzept dieses Plangebietes wurde eine Abwägung zwischen den landschaftspflegerischen und volkswirtschaftlichen Belangen durchgeführt. Auszugehen war von der Tatsache, daß es sich bei den Flächen des Plangebietes um - in der Vergangenheit - intensiv genutzte Weide- und Ackerflächen handelt, deren Böden - aufgrund der intensiven Bewirtschaftung - nur von geringem ökologischem Wert sind.

Unter Beachtung der Bestimmungen des § 8 Bundesnaturschutzgesetz werden zum Nachweis des landschaftspflegerischen Ausgleiches umfangreiche Maßnahmen Bestandteil dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes.

In den textlichen Festsetzungen (Teil B, Text) wurde weitergehend bestimmt, daß dieser durchgängige Streifen entsprechend einem im Planteil A festgesetzten Pflanzschema zu bepflanzen ist.

Allein für diese Maßnahme wird von einer Kostenfolge in Höhe von etwa 10.000 DM auszugehen sein, die damit eine wesentliche Ausgleichsmaßnahme für die letztendlich geringfügigen Eingriffe in Natur und Landschaft darstellt.

Grundfunktion dieser Ausgleichsmaßnahme sind der Wind- und Sichtschutz, die Gliederung der Landschaft und die Schaffung eines Lebensraumes mit einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt.

Die festgesetzte Bepflanzung ist aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen aufgebaut (niedere Sträucher: 75 %, hohe Sträucher: 22 %, kleinere Bäume: 3 %). Die Struktur der Ränder bilden beiderseits niedere Büsche (Dornsträucher etc.), in der Mitte wachsen hohe Sträucher, vereinzelt kleinere Bäume.

Mit einer Breite von 3,50 m und Mindestlängen pro Pflanzabschnitt von 25 m, stellt diese Bepflanzung ein wichtiges Landschaftselement dar. Da ab 100 m Länge derartige Anlagen ideal sind, ist die hier vorgesehene Bepflanzung mit einer durchgehenden Länge von ca. 115 m eine erhebliche landschaftspflegerische Aufwertung für den gesamten Umgriffsbereich - auch der westlichen freien Feldmark, die als "ausgeräumte Landschaft" angesehen werden muß.

Für die Gesamtanlage ist lediglich ein geringer extensiver Pflegeaufwand gegeben. Schnellwachsende Arten (Hasel etc.) sind alle 10 - 15 Jahre am Boden zurückzuschneiden, Dornenbüsche in diesem Zusammenhang nur etwas einzukürzen. Einzelne Bäume, soweit nicht als Überhälter zu erhalten, sind dann zu schlagen.



Zur Sicherstellung einer Durchgrünung des gesamten Plangebietes - auch zur Schaffung eines i.S. der Umweltverträglichkeit und der Ortsgestaltung qualitativen Straßenraumes - wurden entlang aller Straßenführungen - beidseitig - in Abständen von ca. 15 m Pflanz- und Erhaltungsgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Durch den Pkt. 4.1 der örtlichen Bauvorschriften (Teil B, Text) wurde bestimmt, daß bei einer Ausnahmegewährung hinsichtlich der Höhe von Gebäuden, diese nur zulässig ist, wenn die mehr als 5 m Längenausdehnung umfassenden öffnungslosen Wandflächen mit einer Fassadenbegrünung versehen werden.

Im Sinne des angestrebten Grünordnungskonzeptes für das Gesamtplangebiet wurde durch die erfolgte Festsetzung im Pkt. 3.6 der Sonstigen Festsetzungen (Teil B, Text) sichergestellt, daß je 150 qm in Anspruch genommener Grundstücksfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Unter Zugrundelegung der unter Pkt. 6.5 vorgenommenen Darstellung der sich abzeichnenden Flächenausnutzungen werden durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten ca. 5.500 qm in Anspruch genommen. Somit wird durch die Festsetzung des Pkt. 3.6 erreicht, daß ca. 30 - 40 einheimische Laubbäume innerhalb der SO- Flächen durch die zukünftigen Bauherren zusätzlich zu pflanzen sind.

#### 9. Textliche Festsetzung - Teil B des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 05

zu 1.1

Zur Begründung der besonderen städtebaulichen Gründe für diese Festsetzung wird vollinhaltlich auf die unter Pkt. 5. und 6. gemachten Ausführungen Bezug genommen. Damit rechtfertigen sich die Festsetzungen nach Maßgabe des § 1 (9) BauNVO.

zu 1.2

Zur Begründung der besonderen städtebaulichen Gründe für diese Festsetzung wird vollinhaltlich auf die unter 5. und 6. gemachten Ausführungen Bezug genommen. Damit rechtfertigen sich die Festsetzungen nach Maßgabe des § 1 (9) BauNVO.

zu 1.3

Durch diese Bestimmung wird erreicht, daß alle sonstigen Nebenanlagen zumindest in einer räumlich direkten Beziehung zu den Hauptgebäuden errichtet und nicht willkürlich im gesamten Gelände plaziert werden.

zu 2.1

Hierdurch wird zwar ermöglicht, daß z.B. Büroräume oder den Betrieben zugeordnete Wohnungen in einem "ruhigeren" 3. Geschoß untergebracht werden können, bzw. das Dachgeschoß in Teilen zu einem Vollgeschoß werden kann. Gleichwohl wird durch die anteilige Flächenbeschränkung, bezogen auf die effektiv bebaute Grundfläche bewirkt, daß eine übermäßige bauliche Verdichtung nicht eintreten kann.

zu 2.2

Unter Berücksichtigung der differenzierten Gestaltungsabsichten im Plangebiet soll es ermöglicht werden, daß geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch einzelne, genau bezeichnete, Gebäudeteile ausnahmsweise zugelassen werden können, ohne daß eine Befreiung i.S. von § 31 BauGB erforderlich wird.

zu 3.1.

Vor dem Hintergrund der zukünftig sich abzeichnenden weiteren städtebaulichen Entwicklung im Gebietsumgriff, hier vor allem im Hinblick auf eine mögliche Wohngebietsentwicklung in westlicher Richtung, werden als aktiver Lärmschutz- wegen der möglichen Lärmquellen im Gebiet - daher Grenzwerte für Schallpegel festgesetzt, die an den Grenzgebieten nicht überschritten werden dürfen und somit für einen ausreichenden Schutz der- zukünftig ansonsten ggfs. betroffenen - angrenzenden Baugebiete sorgen.

zu 3.2

Bei Nutzungen von Grundstücken ist häufig die Freifläche in den Arbeitsprozess einbezogen. Für -im weiteren Umkreis - vorhandene bzw. zukünftig zu erwartende, andersartige Nutzung spielt es dabei keine Rolle, ob die Lärmstörungen von einem Gebäude oder von einer Freifläche ausgehen. Daher begründet sich diese Festsetzung analog der Begründung zum vorstehenden 3.1.

zu 3.3

Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 80 Pflanzen zu setzen und auf Dauer zu erhalten.

Durch die Pflanzung von einheimischen und dem Naturraum entsprechenden Laubgehölzen soll erreicht werden, daß die neuen Pflanzungen nicht nur dem Sicht- oder Immissionsschutz dienen, sondern gleichzeitig neuen Lebensraum für die heimische Fauna und zur Vernetzung der kleiner und eingegengter gewordenen natürlichen Lebensräume bieten.

Speziell die Ersatzpflanzpflicht für Bäume - möglichst mit derselben Baumart -, sichert dauerhaft und über mehrere Generationen, daß von Großbäumen in Teilbereichen bestimmte Stadtbil und die von den Groß-Laubbäumen erreichte Verbesserung des Kleinklimas.

Die Bestimmung der Pflanzenarten und der Pflanzenzahl sichert auf Dauer das zu schaffende Kleinbiotop mit landschaftstypischen Gehölzstrukturen und verhindert die Anlegung einer lediglich mit reduziertem Aufwand erstellten "Alibipflanzung".

zu 3.5

Zur Begründung wird vollinhaltlich auf die Ausführungen unter 8.1 verwiesen.

zu 3.6

Im Sinne des angestrebten Grünordnungskonzeptes wird mit dieser Bestimmung eine Durchgrünung der zukünftigen Parkplatzflächen der SO-Gebiete erreicht.

Damit werden konkrete Einzelbaumfestsetzungen innerhalb der ausgewiesenen SO-flächen entbehrlich, womit eine restriktiv und behindernde Wirkung für die zukünftige Baukörperentwicklung vermieden werden kann.

Vielmehr wird es den Objektplanern zukünftig damit möglich, unter Zugrundelegung der konkreten Gebäude- und Stellplatzplanung eine optimale Anordnung der Einzelbäume vorzunehmen.

zu 3.7

Um einer geschlossenen Versiegelung weitestgehend entgegenzuwirken, erfolgte diese Festsetzung zumindest für die Bereiche der zu erwartenden Parkplätze, da gerade für diese Flächenbereiche von einer geringen Schadstoffbelastung auszugehen ist.

Damit wird - entsprechend der Forderung der Wasserwirtschaft - das anfallende oberflächenwasser zu Teil an der Stelle des Aufkommens direkt dem Naturhaushalt wieder zugeleitet.

zu 4.1

Damit die Gebäude und Anlagen in den Sondergebieten in dieser - am Ortsrand gelegenen städtebaulich empfindlichen - Lage, nicht in gestalterisch unverträglichen Höhen gebaut werden, wird eine maximale Geschoßhöhe von 5,50 m festgesetzt. Bei voller Ausnutzung der festgesetzten Zweigeschossigkeit würde dieses zu maximalen Traufhöhen von bis zu ca. 11,50 m über Terrain führen. Mit den ausnahmsweise zuzulassenden größeren Geschoßhöhen soll verhindert werden, daß die Betriebsansiedlungen ggfl. durch erforderliche Sonderbauteile, z.B. Fahrstuhlschacht, Heizungszentrale etc., ansonsten erheblich erschwert würden.

zu 4.4

Die Festsetzungen erfolgen, um eine städtebaulich und gestalterisch befriedigende und harmonische Einfügung auch der Werbeanlagen in die Gesamtanlage sicherzustellen.

zu 4.5

Die gestalterische Festsetzung einer Mindestdachneigung von 20° begründet sich darin, daß sich auch bei Handels- und Gewerbegebäuden - konstruktiv und gestalterisch - zumindest flachgeneigte Dächer anbieten. Gerade wegen der städtebaulich exponierten Lage wird es gestalterisch für sinnvoll angesehen, eine ortsuntypische Flachdachentwicklung von Anfang an auszuschließen und zumindest für den Verbrauchermarkt flachgeneigte Dächer vorzuschreiben. Wegen der ortstypischen Dachgestaltung mit geneigten Dächern sollte auch in diesem Plangebiet an - zumindest flachgeneigten - Dächern festgehalten werden. Da aus gestalterischen Gründen die Möglichkeit zur Ausführung von eingeschossigen Gebäudeteilen ermöglicht werden sollte, können für diese Ausnahmen zugelassen werden, mit denen eine geringere Dachneigung als 20° zulässig wird.

zu 4.6

Die vorgenommene Höhenbegrenzung des Möbelmarktes resultiert aus den angestrebten Gesamtgestaltungsabsichten für das Plangebiet und soll - auch höhenmäßige - städtebauliche Einfügung in das Stadtbild garantieren.

zu 4.8

Durch die gestalterischen Festsetzungen nach 4.7 und 4.8 wird eine städtebaulich erwünschte Entwicklung der Dachlandschaft erreicht.

zu 4.11

Mit den gestalterischen Material- und Farbfestsetzungen wird - wie mit den anderen getroffenen Gestaltungsfestsetzungen auch - eine gesamtheitliche Gestaltungsentwicklung angestrebt. Dieses erscheint umso wichtiger, als daß mit diesem Plangebiet Maßstäbe bzw. auch eine Beispielwirkung für die zukünftig noch beabsichtigte städtebauliche Weiterentwicklung von Bauflächen in westliche und nördliche Umgriffbereiche gegeben wird.

## 10. Flächenberechnungen und Kostenangaben

### 10.1 Flächenbilanz

- SO-Gebiet - Möbelmarkt - Fläche westlich Planstraße A	ca. 9.430 qm
- SO-Gebiet - Verbrauchermarkt - Fläche östlich Planstraße A	ca. 10.320 qm
Zwischensumme - ausgewiesene Bauflächen	ca. 19.750 qm
- Grünflächen (Ortsrandeingrünung)	ca. 400 qm
- Verkehrsflächen	ca. 1.850 qm
Plangebietsflächen insgesamt	ca. 22.000 qm

### 10.2 Kostenangaben

Ein Grunderwerb für die Verkehrsflächen bleibt hier unberücksichtigt, da diese Flächen fast gänzlich im Eigentum des Investors stehen.

Nach einem überschläglichen und groben Kostenvoranschlag können die zu erwartenden Erschließungskosten wie folgt dargestellt werden:

- Kosten für die zentralen Kanalführungen der Hauptsammler für SW und RW zur Einleitung in die öffentl. Kanalisation	ca. 15.000 DM
- Kosten der Planstraße A einschl. Kanalisation und Beleuchtung	ca. 210.000 DM
- Kosten des Geh- und Radweges (vorh. Gemeindestraße)	ca. 35.000 DM
- Kosten der Verkehrsbeschilderung	ca. 5.000 DM
- Kosten der Bepflanzungen im öffentlichen Bereich	ca. 10.000 DM
- Ingenieurleistungshonorare für vorgenannte Maßnahmen	ca. 35.000 DM
Zwischensumme	ca. 310.000 DM
- Elektroversorgung - innerhalb des Gebietes	ca. 25.000 DM
- Wasserversorgung - innerhalb des Gebietes	ca. 20.000 DM
- Gasversorgung - innerhalb des Gebietes	ca. 30.000 DM
- Telefonversorgung	ca. 10.000 DM

Geschätzte Gesamterschließungskosten somit insgesamt ca. 395.000 DM.

Die anfallenden Kosten der Versorgungsträger für Elektro, Wasser, Gas und Telefon werden anteilig gesondert von den Versorgungsträgern auf alle Grundstückseigentümer der Bauflächen umgelegt.

Die für die Erschließung dieses Gebietes anfallenden Kosten werden insgesamt durch den verpflichteten Investor getragen.

Hierbei wird sichergestellt, daß der Investor die ausgewiesenen öffentlichen Flächen nach Herstellung der Erschließungsanlagen - bzw. der festgesetzten Maßnahmen - in einem fertigen und gebrauchsfähigen Zustand - gemäß dem abgeschlossenen Erschließungsvertrag - auf die Stadt Waren überträgt. Hierdurch wird der Investor von sämtlichen Erschließungs- und Kanalanschlußbeitragspflichten auf Dauer freigestellt. Die Stadt verpflichtet sich nach Übergabe der öffentlichen Straßenflächen, diese ordnungsgemäß als öffentliche Straßen zu widmen.

11. Vorhabenträger

Planungsbüro BP PLANBAU GmbH  
Ostbeverner Straße 44

W-4404 Telgte

vertreten durch Herrn Meyer

Waren, den *2.7.93*

*F. Kautzmann*

(Kautzmann)  
Bürgermeister der  
Stadt Waren (Müritz)

