

Begründung zur  
Satzung der Stadt Waren über den  
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 07  
für das Gewerbegebiet  
Waren - Eichholzstraße

1. Nutzungsentwicklung und Standort des Vorhabens

1.1. Nutzungsentwicklung

Das zu beplanende Gebiet dient der Ansiedlung von 4 Gewerbebetriebe in der Struktur von Betrieben, die dem Baugewerbe einzuordnen sind.

Durch die zu errichtenden Gewerbebetriebe siedeln sich einheimische Baubetriebe an, die einerseits dringend für die Stadt Waren, andererseits für die Sicherung von Arbeitsplätzen dringend benötigt werden.

Gemäß Aufstellungsbeschuß durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.05.1991 ist für dieses zu bebauende Gebiet entsprechend § 246a, Abs.1, Satz 1, Nr.6 BauGB in Verbindung mit § 55, Abs.1, Nr.1 BauZVO ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen.

Das Planungserfordernis erfordert eine Koordinierung nach "innen". Als öffentlicher Belang nach § 35 Abs.1 BauGB wegen der Dringlichkeit bestimmt die Stadt Waren die Zulässigkeit der Vorhaben auf der Grundlage von § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.6 BauGB und § 55 BauZVO.

1.2. Standort

Der schmale Streifen zwischen dem Gleiskörper der Deutschen Reichsbahn und der Eichholzstraße am östlichen Rand der Stadt Waren gelegen (siehe Übersichtskarte) ist als Standort zur Ansiedlung für Gewerbebetriebe ausgewiesen.

Das Gelände ist Ödland und durch die ungünstige und hängige Lage landwirtschaftlich nicht mehr genutzt worden.

Das geplante Gewerbegebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Eichholzstraße
- im Osten durch die Gartenanlage
- im Süden durch die Gleisanlage der Deutschen Reichsbahn  
Strecke Berlin-Rostock
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der  
Tiefbaufirma Warnke

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,95 ha.

Die Planung weist für den Geltungsbereich nachfolgende Bau-  
gebietsflächen der einzelnen anzusiedelnden Gewerbebetriebe  
aus:

- Bauunion Goronzy	3.917 m <sup>2</sup>
- Bauwerkstrockenlegung Hanusrichter	1.853 m <sup>2</sup>
- Baugeschäft Künzle	3.041 m <sup>2</sup>
- Tief- und Rohrleitungsbau Warnke	3.471 m <sup>2</sup>

## 2. Einordnung in das städtebauliche Gesamtkonzept

Die Entwicklung der Stadt Waren kann sich in diesem Gebiet  
nicht mehr weiterentwickeln, da die Sportstätte "Müritz-  
stadion", die Kleingartenanlage und der Gleiskörper der  
Deutschen Reichsbahn feste Bestandteile des Umfeldes sind  
und mit Sicherheit über Jahre hinaus bestehen bleiben. Bei  
der nachfolgenden Ausführungsprojektierung ist durch den  
Architekten lediglich darauf Einfluß zu nehmen, daß ein aus-  
gewogenes und abgeschlossenes bauliches Ensemble entsteht.

Die beiden auf der anderen Straßenseite jeweils am Anfang  
und Ende stehenden Wohnhäuser erfahren durch die Ansiedlung  
der 4 Gewerbetreibenden keine Beeinträchtigung, da von den  
Betrieben keine immissionsträchtige Produktion ausgeht.

Die Abstände zu den beiden Wohnhäusern sind ausreichend.

## 3. Ziele und Bedeutung der Satzung über die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben

Die Stadt Waren sieht ein Planungserfordernis für die Aus-  
weisung des Gewerbegebietes aus folgenden Gründen vor:

- Ansiedeln von Gewerbetreibenden für heimische Betriebe  
des dringend benötigten Bauhandwerks;
- damit in Zusammenhang steht die Schaffung von Arbeits-  
plätzen;
- durch die differenzierte Festsetzung nach Art und Maß  
der baulichen Anlagen, soll die geordnete städtebauliche  
Entwicklung gesichert werden;
- durch die Vorgabe von Gestaltungsfestsetzungen soll ein  
ausgewogener harmonischer Gesamteindruck innerhalb des  
Plangebietes erreicht werden;
- eine einfügsame Begrünung getätigt werden;
- und letztendlich soll die Satzung in ihrem Geltungsbereich  
die geordnete Bebauung und Erschließung sichern.

#### 4. Entwicklung des Planbereiches

##### 4.1. Gestaltung der Grundstücke

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind-bis auf eine Ausnahme- unbebaut.

Da die Grundstücke räumlich zwischen dem Gleiskörper der Deutschen Reichsbahn und der Eichholzstraße auf einer sehr schmal begrenzten Fläche liegen, ist eine Ausbreitung in die Tiefe nicht mehr möglich. Um die Grundstücke für die Gewerbe einigermaßen nutzen zu können, sind die Gebäude von der Eichholzstraße entfernt zu stellen und zwar an die Grundstücksgrenze der Deutschen Reichsbahn.

Hiermit wird gewährleistet, daß der Straßenraum aufgelockert wird und die Gewerbetreibenden größere Freiräume für Fahrzeugstellplätze und Lagerplätze auf ihren Grundstücken erhalten.

Durch Festsetzung differenzierter Formgebung der Baukörper, Baulinien und Baugrenzen, durch die Einbeziehung von anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern sowie durch die Gestaltung der befestigten Flächen mit kleinformatigen Bauelementen, werden sich die Grundstücke mit ihrer Bebauung in die städtebauliche Raumbildung in diesen Bereich der Stadt Waren harmonisch einfügen.

Ausweisungen bezüglich der Flexibilität im Bereich der Baulinien und Baugrenzen sowie der Dachaufbauten unter Beibehaltung dominierender Farbflächen, unterstreichen die Zielsetzung der harmonischen Gestaltung des Planungsgebietes. Gleichzeitig wird einer erwünschten Lebendigkeit durch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der Nutzer im Rahmen des gestalterischen Grundkonzepts in vertretbarem Maße Rechnung getragen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Kunden der Gewerbetreibenden, kann aus Platzgründen nicht im Straßenraum in der Eichholzstraße erfolgen, sondern muß auf den Grundstücken der Gewerbetreibenden geschehen.

##### 4.2. Nutzung der Grundstücke

Das geplante Gewerbegebiet ist an die in der Stadt Waren vier ansässigen Gewerbetreibende des örtlichen Bauhandwerks vergeben.

Niederlassen werden sich hier folgende Bauhandwerksbetriebe:

- Bauunion Goronzy
  - Bauwerkstrockenlegung Hanusrichter
  - Baugeschäft Künzle
  - Tief- und Rohrleitungsbau Warnke
- Dieser Betrieb hat sich bereits in kleinem Maße angesiedelt.

Da die Tätigkeit eines Baubetriebes stets außerhalb seines Betriebssitzes stattfindet, wird die Nutzung der Grundstücke vorwiegend darin bestehen, Gebäude zu errichten für spezielle Materialzwischenlagerung, Maschinen- und Geräteunterstellung sowie Räumlichkeiten für Personal und Büro.

#### 4.3. Erschließung der Grundstücke

Vor Inbetriebnahme der baulichen Anlagen ist die Erschließung der Grundstücke zu sichern.

- Straße : Anschluß an die vorhandene öffentliche mit Schotter und Brechsand befestigte Eichholzstraße.  
Es muß eingeschätzt werden, daß die vorhandene Straße den sich neuen ergebenden Anforderungen genügt. Die einzelnen Grundstücke der Betriebe müssen nicht mit schwerer Technik angefahren werden.  
2 Firmen haben je einen leichten LKW bis zu einer zulässigen Gesamtmasse von 7,49 Tonnen. Die Firma Hanusrichter hat auf Grund ihrer Arbeitsstruktur nur PKW im Fahrzeugbestand. Die gesamten Fahrzeuge befinden sich während der Arbeitswoche auf den einzelnen Baustellen und werden erst zum Wochenende auf den Grundstücken abgestellt.  
Aus diesen Gründen kann gesagt werden, daß die verkehrliche Erschließung den neuen Anforderungen genügt, da es keine große zusätzliche Belastung der vorhandenen Schotter/Brechsandstraße gibt.
- Wasser : Anschluß an das Netz Wasser AG Nbdg., Versorgungsbereich Waren
- Strom : Anschluß an das Netz der Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG, Betriebsverwaltung Waren
- Entwässerung : ~~Errichtung von abflußlosen Sammelgruben~~  
Anschluß an das Netz der zentr. AG Wasser vers. Eichholzstr.
- Telefon : Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost
- Wärmeversorgung: Eigenversorgung durch Öl oder Flüssiggas

#### 5. Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 -Verordnung zum Schutz der Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler- der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Waren (Müritz), den 31.05.1994

  
Kunert  
amt. Bürgermeisterin