

Begründung

zur
Satzung der Stadt Waren über den
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 09
Gebiet: "Waren-Ost in Richtung Müritzstadion"

1. Rechtsgrundlage

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 06.06.1991 nach § 55 BauZVO in der Fassung des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit Satz 2 BauGB aufgestellt.

2. Nutzungsentwicklung und Standort des Vorhabens

Nutzungsentwicklung

Die Installation von Autohäusern und die damit verbundenen Nachfolgegeschäfte und Dienstleistungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs sind für eine funktionierende Wirtschaft dringend erforderlich. Die Durchführung der Vorhaben schafft und sichert Arbeitsplätze sowie die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen: Die Vorhaben können ohne Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht zugelassen werden (§ 55 Abs. 1 Nr. 1 BauZVO). Die Maßnahmen erfordern wegen ihres Umfangs eine spezifische planerische und für das Ergebnis auch gleichsam eine amtlich entstehende Abwägung. Das Planungserfordernis erfordert eine Koordination "nach innen", als öffentlicher Belang nach § 20 Abs. 3 BauZVO. Wegen der Dringlichkeit bestimmt die Stadt Waren die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage von § 55 BauZVO in der Fassung des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit Satz 2 BauGB.

Standort

Das Baugebiet liegt im Stadtteil "Waren-Ost" in Richtung Müritzstation. Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Straßenbegrenzungslinie der B 192
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 298/2
- im Süden durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 298/2, 298/4, 300/4, 51/6, 51/7
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 51/5, 51/7

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4 ha.

Die Planung weist für den Geltungsbereich nachfolgende Nutzungen aus:

- 2,0 ha Mischgebiet
 - Fa. Kühne -
- 1,1 ha Mischgebiet
 - Fa. Kay -
- 0,75 ha Mischgebiet
 - Fa. Machel -
- 0,1 ha Verkehrsflächen

3. Einordnung in städtebauliches Gesamtkonzept

Die Entwicklung der Stadt Waren ist nach Osten und Westen gesichert. Neben Wohngebieten sind auch Ansätze von Gewerbe- und Sondernutzungen erkennbar. Das Baugebiet "Waren-Ost" ist nur ein geringer Teil aus dem Gesamtkonzept, d.h. die Planungsziele umfassen weitere angrenzende Flächen für eine wohnwirtschaftliche Nutzung.

Auf der Nordseite der B 192 entsteht ein Sondergebiet mit Tankstelle, Läden und Baumarkt. Das Gewerbegebiet östlich des Schwarzen Weges dient vorwiegend dem Ansatz von Gewerbebetrieben und entlang der B 192 zur Ansiedlung von Autohäusern.

Gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Abstände zu vorhandenen und zu erwartenden Wohnnutzungen sind ausreichend.

4. Ziele und Zwecke der Satzung über die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben

Die Stadt Waren sieht ein Planungserfordernis für die Ausweisung der nachfolgend genannten Vorhaben:

- Zum Ansatz eines Autohauses mit Reparatur- und Pflegeeinrichtung sowie Ausstellung (Verkauf) und Verwaltung; - Fa. Kühne, VW-Vertretung - Im südlichen Teil des Grundstückes sollen Wohnhäuser errichtet werden.
- Zum Ansatz einer Tankstelle mit Pflegeeinrichtung sowie Einzelhandel in Verbindung mit der Tankstelle; - Fa. Kay, Shell-Tankstelle-; weitere Grundstücksteile sollen dem Wohnen und Handel dienen.
- Zum Ansatz eines Beherbergungsbetriebes in Verbindung mit einem Einzelhandelsbetrieb; - Fa. Machel - ;

Diese Art der Nutzungen sind den Mischgebieten zuzuordnen. Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Vorlagerung der Mischgebiete vor den vorhandenen und geplanten Wohngebieten ist der vorgesehenen Abstufung und Staffelung der Baukörper als passiver Lärmschutz zwischen der Wohnbebauung und der Bundesstraße mit ihren Vorlasten zu sehen.

Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verkehrserschließung durch Anbindung der Mischgebiete über eine neu zu schaffende Straße. Verbesserung der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Ortsrandausbildung.

Vergabe von Gestaltungs-Festsetzungen als Grundlage eines ausgewogenen Gesamteindruckes innerhalb des Plangebietes und zur Einfügung in das Ortsbild.

Weiterhin soll die Satzung in ihrem Geltungsbereich die geordnete Bebauung und Erschließung sicherstellen.

5. Entwicklung des Planes

5.1 Nutzung und Bebauung der Grundstücke

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind unbebaut. Die Planstraße "A" ist nicht vorhanden. Die Grundkonzeption der Planung sieht eine gegliederte, maßstabsgebende Bebauung für Ausstellungen und Dienstleistungseinrichtungen vor. Für die Mischgebiete sind Gliederungen bzgl. der Art der Nutzung sowohl aus Gründen des Immissionsschutzes als auch zur Erreichung und Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption bzgl. der anzusetzenden Einrichtungen für Handel und Dienstleistungen geboten.

Die Tankstelle kann durch Wasch- und Serviceeinrichtungen sowie einer Verkaufsfläche (Shop) ergänzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse, wird im Plangebiet so festgesetzt, daß unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstabsgerechte Bebauung erreicht wird.

Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden zur Erzielung eines ausgewogenen Gesamteindrucks der unterschiedlichen Baukörper und deren Einfügung in das Ortsbild vorgenommen. Zu diesem Zweck werden unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen Bindungen über Höhenentwicklung von Gebäuden, Außenwandgestaltung, Dacheindeckung und Werbeanlagen getroffen. Ausweisungen bezüglich der Flexibilität im Bereich der Baugrenzen sowie der Dachaufbauten unter Beibehaltung dominierender Dachflächen, unterstreichen die Zielsetzung der Gestaltung gegliederter, abwechslungsreicher Baukörper und ermöglicht die maßstabsgerechte Proportionierung.

Die getroffenen Festsetzungen sind erforderlich, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen und zu sichern; gleichzeitig wird einer erwünschten Lebendigkeit im Rahmen des gestalterischen Konzeptes und den individuellen Wünschen der Investoren in vertretbarem Maße Rechnung getragen.

5.2 Gründgliederung und Anpflanzungen

Im Plangebiet ist derzeit keine Grüngliederung und kein Baumbestand vorhanden.

Ausgewiesene Bäume, vornehmlich als Baumreihen angeordnet, werden das Plangebiet räumlich gliedern, die Führung der Verkehrswege begleiten sowie die Flächen für den ruhenden Verkehr auflockern. Auf diese Weise wird die notwendige Basis des Großgrünes gesichert, was insbesondere bei den verhältnismäßig gering bemessenen Freiflächen auf den Grundstücken der Mischgebiete zwingend erforderlich ist.

Die Ausweisung der Art der Anpflanzungen als Bäume und Buschwerk soll eine standorttypische und landschaftsbegrenzende Bepflanzung sicherstellen.

Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschl. der Bäume obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

In Verbindung mit der Bauvorlage (Bauantrag) ist eine Bepflanzungs- und Begrünungsplan zur Abstimmung vorzulegen.

5.3 Immissionen

Die Immissionsrichtwerte gemäß technischer Anleitung Lärm vom 16.07.1968 und der VDI 2058 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" sind einzuhalten.

Zu planende Anlagen mit möglichen Immissionen, insbesondere Lärmimmissionen, sollten auf der Planungsfläche in der von der Wohnbebauung abgehenden Richtung gestaffelt vorgesehen werden. Für Lärmimmissionen von Anlagen sind auch deren zugehörige Umschlags- und Transportvorgänge auf dem Gelände hinzuzuziehen. Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I - IV der Abstandsliste zum Abstandserlaß (R.d. Erl. vom 21.03.90 SMB 1. N W 283) und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrund.

5.4 Archäologische Funde

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich.

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 und zur Erhaltung vorgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

5.5 Geologie

Der Planungsraum liegt südlich der äußeren Randschutzzone (Endmoräne) des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit (n. Eiermann 1984) in einem weiträumigen Sandergebiet. Bei diesen fluvioglazialen Ablagerungen handelt es sich um Fein- und Mittelsande, die 5 m mächtig werden und gelegentlich kiesig ausgebildet sind. Der Grundwasserspiegel wird erst in 5 m Tiefe erwartet.

Die zu erwartenden geologischen Verhältnisse zeigen, daß der Standort gute Baugrundbedingungen aufweist. Der geologisch nicht vorbelastete Sandersand stellt einen normal belastbaren Baugrund dar. Baubehinderungen durch Grundwasser sind nicht zu erwarten. Genauere Angaben zu den Baugrundbedingungen können dem "Vorgutachten zur ingenieurgeologischen Kartierung der Stadt Waren" (Gessner 1976) entnommen werden, das sowohl im Archiv der Außenstelle Neubrandenburg des Geologischen Landesamtes als auch in der Architekten und Stadtplaner GmbH Neubrandenburg (ehem. Büro für Stadt und Dorfplanung) eingesehen werden kann.

6. Erschließung

Die Maßnahme der Erschließung soll gem. § 54 Abs. 1 Nr. 1 BauZVO an den Vorhabenträger übertragen werden.
die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die B 192 im Norden sichergestellt. Die innere Erschließung erfolgt für die Mischgebiete ausschließlich über die zu erstellende Verkehrsfläche "A" mit Anbindung an die B 192.

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich Planstraße "A" nicht vorgesehen. Innerhalb der Mischgebiete sind keine öffentlichen Parkplätze erforderlich, da für Besucher der dortigen Einrichtungen Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs werden konzentriert jeweils den einzelnen Grundstücken zugeordnet. Die Festsetzung der Gestaltung der Stellplätze als kleinmaßstäbliche Pflasterung soll zur Gliederung der befestigten Flächen beitragen.

6.1 Grundstückszufahrten

Die Grundstückszufahrten sind wie folgt vorzusehen, so daß das Mischgebiet 1, Flurstück 299 nur über die Planstraße A erschlossen wird. Das Mischgebiet 2, Flurstück 298/4 erhält nur eine Einfahrt aus Richtung Stadtzentrum, die Ausfahrt und Gegenrichtung muß über die Planstraße A geleitet werden. Beim Mischgebiet 3, Flurstück 298/2 ist die Ein- und Ausfahrt so zu legen, daß kein Baum gefällt werden muß. Beginnend von der B 192 muß die Planstraße A auf einer Länge von 50 m von jeglichen Anbindungen frei bleiben.

6.2 Bundesfernstraßen

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis 20 m von der B 192, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

6.3 Versorgung

Zwischen Vorhabenträger bzw. Energieversorgungsunternehmen und Grundstückseigentümern werden entsprechende Verträge geschlossen.

- 6.3.1 Wasser: Anschluß an das Netz des örtlichen Unternehmers. Wasser AG Neubrandenburg, Versorgungsbereich Waren. Die Wasserversorgung ist über den Ring DN 150 in Planstr. A bis Einbindung Eigenheimstandort am Müritzstadion vorgesehen.

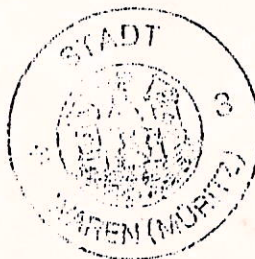
- 6.3.2 Abwasser: Wasser AG Neubrandenburg,
Entsorgungsbereich Waren
Einleitwerte für Schmutzwasser nach ATV 115
sind als Mindestforderung einzuhalten, Kon-
kretisierung erfolgt in entsprechenden Ab-
wassereinleitverträgen.
Gemäß Gbl. I Nr. 6 vom 22.02.1978 bzw. Gbl. I Nr. 3
vom 8.02.1988 ist eine Anschlußzustimmung an
öffentliche Wasserver- und entsorgung zu beantragen.
Vor Baubeginn ist entsprechend der TGl 30 434 ein
Schachterlaubnisschein einzuholen.
Abwasser und Niederschlagswasser sind in die
jeweiligen öffentlichen Netze einzuleiten.
Für die Einzelbetriebe, insbesondere solche,
die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen,
sind im Rahmen der Planungsphase gesonderte
Stellungnahmen zu beantragen.
- 6.3.3 Strom: Anschluß an das Netz der Energieversorgung
Müritz-Oderhaff AG, Betriebsverwaltung Waren
- 6.3.4 Fernmelde-
leitungen: Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost
- 6.3.5 Müllbeseiti-
gung: Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der
örtlichen Satzung.

7. Vorhabenträger

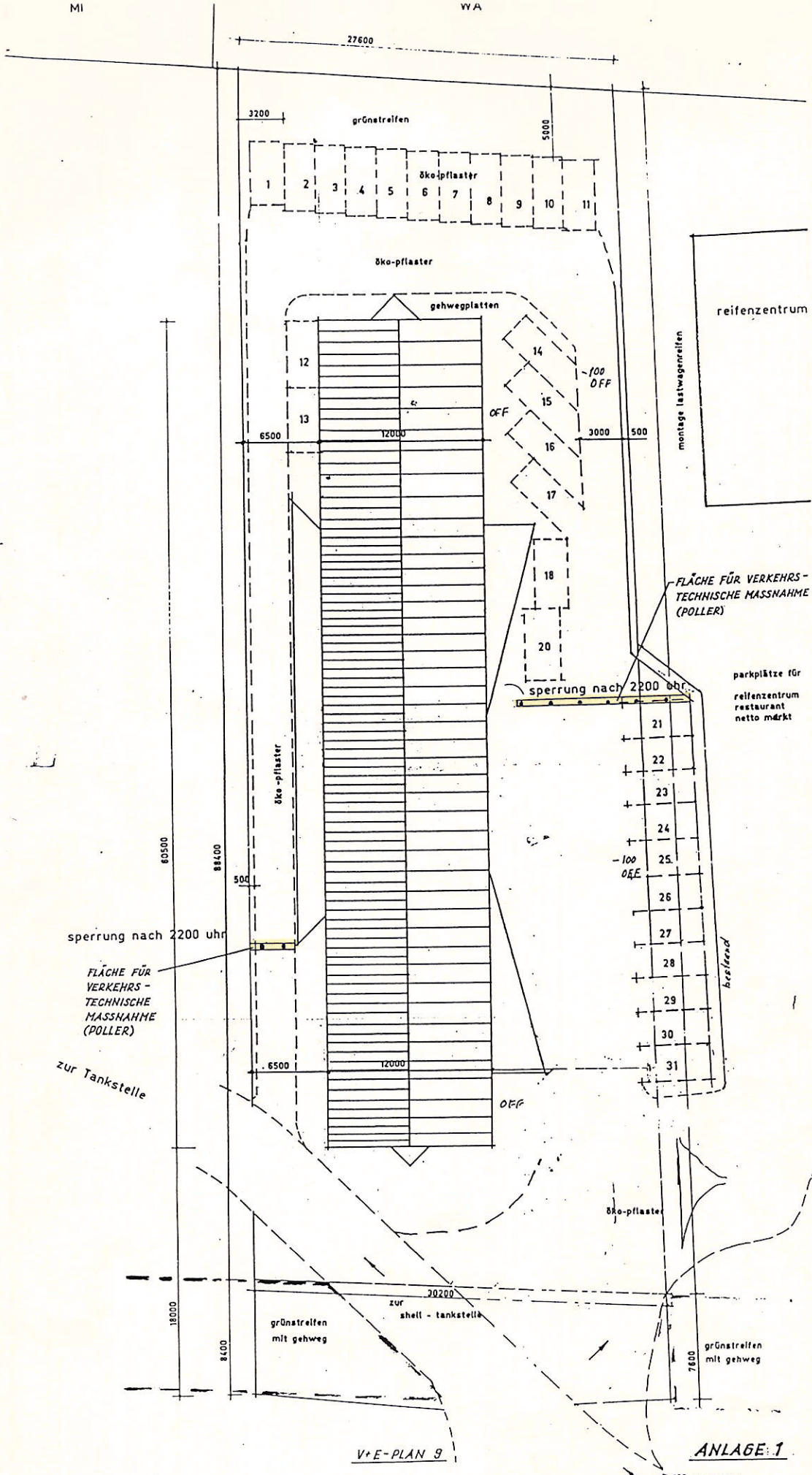
1. Fa. Kühne, Waren
2. Fa. Kay, Waren
3. Fa. Machel, Waren

Die Begründung zur Satzung der Stadt Waren über die Zulässigkeit
von Vorhaben wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Waren vom 06.06.1991 gebilligt.

Waren/M., d. 09.03.92
Ort, Datum



[Handwritten Signature]
Bürgermeister



V+E-PLAN 9

ANLAGE 1

B 192 von waren

bauvorhaben geschäftshaus in waren

maßstab: 1:200	projekt-nr.: A - 17 - W	blatt: 00	datum: 30-05-1995 08-03-1994
-------------------	----------------------------	--------------	---------------------------------

architektengemeinschaft ten dam - de leeuw - pfeffer, müritzstr. 11, 17192 waren (müritz), tel./fax 03991 - 120310

Anlage 2

V + E-Plan Nr. 9

Anlage zur Begründung

zu Pkt. 4: Ziele und Zwecke der Satzung über die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben

Im Gebiet 2 ist durch Beschlußfassung die Zulässigkeit einer Spielothek bis max. 100 qm festgesetzt.

Die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegende planerische Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wird durch die Einordnung einer Spielothek nicht geändert und bleibt vom grundsätzlichen Charakter erhalten. Die möglichen Auswirkungen von Immissionen durch Verkehrslärm auf die mischgebietstypischen Bereiche sowie auf das angrenzende Wohngebiet wurden in einem Gutachten untersucht.

18.09.95

Das Gutachten vom über den Nachweis von Immissionen durch Verkehrslärm ist Bestandteil des Beschlusses vom 27.09.1995. Die Übersichtskarte vom 27.06.1995 ist Bestandteil dieser Begründung.

Waren, den 30.08.1995

J. Rhein
Rhein
Bürgermeister

