



In Sondergebieten

- |                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| - für Läden      | ca. 15 000 m <sup>2</sup> |
| - für Baumarkt   | ca. 31 000 m <sup>2</sup> |
| - für Tankstelle | ca. 4 000 m <sup>2</sup>  |

2. Einordnung in städtebauliches Gesamtkonzept

Die Entwicklung der Stadt "Waren" ist nach Osten und Westen gerichtet. Neben Wohngebieten sind auch Ansätze von Gewerbe- und Sondernutzungen erkennbar. Das Baugebiet "Waren-Ost" ist nur ein geringer Teil des dem Gesamtkonzept, d.h. die Planungsziele umfassen weitere angrenzende Flächen für eine gewerbliche Nutzung, insbesondere für den Ansatz von Handwerksbetrieben. Lediglich das angrenzende Grundstück des Kraftverkehrsbetriebes ist bebaut. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Abstände zu vorhandenen Wohnnutzungen sind ausreichend.

3. Ziele und Zwecke der Satzung über die Bestimmung

der Zulässigkeit von Vorhaben

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

- zum Ansatz von Läden, für die Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs,
- zum Ansatz eines Baumarktes,
- zum Ansatz von Dienstleistungsbetrieben und einrichtungen einschließlich eine Tankstelle,
- entsprechend dem dringenden Bedarf zur Versorgung der Wohnbevölkerung der Stadt Waren, insbesondere des Ortsteiles "Ost".

Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verkehrserschließung durch Anbindung der Sondergebiete über eine neu zu schaffende Straße in der alten Trasse des "Schwarzen Weges".

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.

#### 4. Entwicklung des Planes

##### 4.1 Nutzung und Bebauung der Grundstücke

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind unbebaut. Die Planstraße "A" ist nicht vorhanden. Die vorhandene Trasse des "Schwarzen Weges" liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die Grundkonzeption der Planung sieht eine gegliederte, maßstabsgebende Bebauung für Läden und Dienstleistungsbetriebe bzw. Einrichtungen vor. Für die Sondergebiete 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. Betriebszugehöriges Wohnen ist unter der Voraussetzung, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind, zulässig.

Das Sondergebiet Tankstelle kann durch Wasch- und Serviceeinrichtungen sowie einer Verkaufsfläche ergänzt werden.

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

Städtebauliche Raumbildungen werden durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen mit z.T. differenzierter Formgebung, Baulinien und Baugrenzen erreicht und durch Einbeziehung von Bäumen und Anpflanzungen sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterstrichen.

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 Baulinien und Baugrenzen sowie der Dachaufbauten, unter Beibehaltung dominierender Dachflächen, unterstreichen die Zielsetzung der Gestaltung gegliederter, abwechslungsreicher Baukörper und ermöglichen die maßstabgerechte Proportionierung.

Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung in dem Sondergebiet - Läden wird der städtebauliche Bezug zwischen dem Gebäude und dem Erschließungsraum gesichert.

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 Bewohner und Nutzer in vertretbarem Maße Rechnung getragen.

#### 4.2 Grüngliederungen 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 Sondergebiete zwingend erforderlich ist. Anpflanzungen im Bereich der Freiflächen für den privaten ruhenden Verkehr und begleitend zu den Baumreihen sollen die Erschließungsflächen gliedern sowie die Lage möglicher Zufahrten vorgeben.

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.

#### 5. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung sollen gem. § 246 a (1), Satz 1 Nr. 11 an den Vorhabenträger übertragen werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Fernverkehrsstraße 192 im Süden sichergestellt. Die innergebietsliche Erschließung erfolgt für die Sondergebiete ausschließlich über die zu erstellende Verkehrsfläche "A" mit Anbindung an die Fernverkehrsstraße 192.

Öffentliche Park<sup>flächen</sup>plätze sind im Bereich Planstraße "A" vorgesehen. Innerhalb der Sondergebiete 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 Parkplätze als kleinmaßstäbliche Pflasterung soll zur Gliederung der befestigten Flächen beitragen.

#### 5.1 Verkehrerschließung

Die Grundstücke werden durch öffentliche Straßen erschlossen.

#### 5.2 Versorgung und Entsorgung

Zwischen Vorhabenträger bzw. Energie-Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümern werden entsprechende Verträge geschlossen.

- 5.2.1 Wasser : Anschluß an das Netz des örtlichen Unternehmens, Wasser AG-Neubrandenburg, Versorgungsbereich Waren.
- 5.2.2 Strom: Anschluß an das Netz der Energieversorgung Müritz- Oderhaff AG, Betriebsverwaltung Waren.
- 5.2.3 Telefon: Anschluß an das Netz der Deutschen Post.
- 5.2.4 Entwässerung: Wasser AG, Neubrandenburg, Entsorgungsbereich Waren.
- 5.2.5 Müllbeseitigung: Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der örtlichen Satzung.

Die Begründung zur Satzung der Stadt Waren über die  
Zulässigkeit von Vorhaben wurde mit Beschluß des  
Rates der Stadt Waren vom 05.12.90, gebilligt.

06.12.1990  
-----

Ort, Datum



*Lohmann*  
-----  
Lohmann

Bürgermeister