

## **BEGRÜNDUNG**

zur

Satzung der Stadt Waren über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10

Gebiet: "Waren-West, Dietrich-Bonhoeffer-Straße"

### **1. Rechtsgrundlage**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 6.06.91 nach § 55 Bau ZVO in der Fassung des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit Satz 2 BauGB aufgestellt.

### **2. Nutzungsentwicklung und Standort des Vorhabens**

#### **Nutzungsentwicklung**

In dem Vorhaben sind Läden, Räume für Dienstleistungen und Wohnungen vorgesehen. Die Läden für Lebensmittel sind im Erdgeschoß und das Obergeschoß kann von Dienstleistungsbetrieben oder für Wohnungen genutzt werden.

Zur ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs ist die Ansiedlung von entsprechenden Einrichtungen dringend erforderlich. Die Durchführung der Vorhaben schafft und sichert Arbeitsplätze sowie die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen. Die Vorhaben können ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden (§ 55 Abs. 1 Nr. 1 BauZVO).

Die Vorhaben erfordern wegen ihres Umfangs eine spezifische planerische und für das Ergebnis auch gleichsam eine amtliche einstehende 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-West" (Anlage Übersichtsplan)

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Süden an der Straßenbegrenzungslinie der Dietrich-Bonhoeffer-Straße
- im Osten an der gemeinsamen Grenze mit der erforderlichen Abstandsfläche zum Grundstück "Kaufhalle"
- im Norden vorh. Grundstücksgrenze der Flurstücke 175, 173 sowie Wohnbebauung
- im Westen vorh. Grundstücksgrenze des Flurstückes 9

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha.

Die Planung weist für den Geltungsbereich eine Mischgebiet, Läden, Dienstleistungen, Wohnen aus.

### **3. Einordnung in städtebauliches Gesamtkonzept**

Das ausgewiesene Mischgebiet befindet sich an zentraler Stelle des Wohngebietes "Waren-West". Das Wohngebiet hat ca. 8000 EW. Die angrenzende Wohnbebauung steht mit der hier vorgenommenen Ausweisung im Einklang. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### **Ziele und Zwecke der Satzung über die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Stadt Waren sieht ein Planungserfordernis für die Ausweisung des Mischgebietes. Das Grundstück liegt an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße, damit ist die Erschließung sichergestellt.

Verbesserung der Durchgrünung des Plangebietes. Vergabe von Gestaltungs-Festsetzungen als Grundlage eines ausgewogenen Gesamteindrucks innerhalb des Plangebietes und zur Einfügung in das Ortsbild. Weiterhin soll die Satzung in ihrem Geltungsbereich die geordnete Bebauung und Erschließung sicherstellen.

Mit der Ausweisung Mischgebiet in Verbindung mit der Zweckbestimmung Läden, Dienstleistung, Wohnen soll ein gleichberechtigtes Wohnen im Obergeschoß sowie die Einzelladengröße entsprechend begrenzt werden. Die Definition der Nutzung ist im Erdgeschoß auf den täglichen Bedarf begrenzt, dagegen sind im Obergeschoß Nutzungen für Dienstleistungsbetriebe oder Wohnungen vorgesehen.

## **5. Entwicklung des Planes**

### **5.1 Nutzung und Bebauung der Grundstücke**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind unbebaut. Ein Teil des Grundstückes wird zur Zeit als ungeordneter Parkplatz genutzt.

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.

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 Gesamteindruckes des Baukörpers und die 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 unterstreichen die Zielsetzung der Gestaltung gegliederter, abwechslungsreicher Baukörper und ermöglichen 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 Bewohner und Nutzer 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.

Die Ausweisung der Art der Anpflanzungen als Bäume und Buschwerk soll eine standorttypische Bepflanzung sicherstellen. Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschl. der Bäume obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

## **6. Archäologische Funde**

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 urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

## **7. Bodenbeschaffenheit**

Nach der großräumigen geologischen Situation liegt der Planungsraum im Sander südlich der Äußeren Randschuttzone (= Endmoräne) des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit. Die Sandmächtigkeiten liegen allgemein bei > 5 m. Der Grundwasserspiegel wird zwischen 2 und 5 m u. Gel. zu erwarten sein.

Nach derzeitigem Kenntnisstand weist der Planungsstandort günstige Baugrundbedingungen auf. Der Sandersand meist handelt es sich um Fein- und Mittelsande stellt einen normal belastbaren und geeigneten Baugrund dar. Die oberflächlich anstehende Deckschicht aus humosen Sanden (Aufschüttungen Mutterboden) ist für die Aufnahme von Bauwerkslasten nicht geeignet und muß vor Baubeginn vollständig abgetragen werden. Nach dem Vorgutachten zur ingenieurgeologischen Kartierung der Stadt Waren "(Gessner 1976) das im Archiv der Außenstelle Neubrandenburg vorliegt und eingesehen werden kann setzt unweit südlich des Standortes eine flachgründig vertorfte Niederung ein. Es wird nicht damit gerechnet, daß diese für eine Bebauung nur wenig geeignete Fläche bis an das Planungsgebiet heranreicht. Baubehinderungen durch Grundwasser sind nur bei Tiefgründungen und nur im südlichen Teil der Planungsfläche zu erwarten.

## **8. Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Dietrich-Bonhoeffer-Straße gegeben. Über zwei Zufahrten ist die Anbindung gegeben. Öffentliche Parkplätze sind im Umfeld ausreichend vorhanden. Innerhalb des Mischgebietes ist kein öffentlicher Parkplatz erforderlich, da für Besucher der dortigen Einrichtung Stellplätze zur Verfügung stehen.

### **8.1 Versorgung**

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

- 8.1.1 Wasser: Anschluß an das Netz des örtlichen Unternehmens, Wasser AG Neubrandenburg, Versorgungsbereich Waren.  
Vor Baubeginn ist eine Ortsbegehung durchzuführen. Die Leitungen sind entsprechend örtlicher Zustimmung stillzulegen oder umzuschließen bzw. für einen Neuanschluß Wasserversorgung zu nutzen.  
(Anschlußleitung Kauffhalle beachten)
- 8.1.2 Schmutzwasser-  
entsorgung: Anschluß an das Netz des örtlichen Unternehmens. Anschluß an Sammler Stzg. NW 200.
- 8.1.3 Regenwasser-  
entsorgung: Anschluß an das Netz des örtlichen Unternehmens. Anschluß an Sammler B NW 400, max. Einleitmenge 50 l/s, für Parkplatzentwässerung ist in Abstimmung ein Leichtflüssigkeitsabscheider zu installieren.
- 8.1.4 Fernsprech-  
leitung.: Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost - Telekom-
- 8.1.5 Strom: Anschluß an das Netz der Energieversorgung Müritzt-Oderhaff AG, Betriebsverwaltung Waren.
- 8.1.6 Müllbesei-  
tigung: Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der örtlichen Satzung.

### 9. Art und Maß der Nutzung

#### Flächenbilanz - Maß der Nutzung

Die Fläche im Geltungsbereich umfaßt ca. 8.000,00 qm  
Die Versiegelungsfläche umfaßt ca. 6.400,00 qm  
d.h. überbaubare Fläche sowie alle befestigten Flächen, wie Stellplatz und Wege.  
Die überbaubare Fläche umfaßt ca. 1.500,00 qm  
Die Grundfläche gem. § 19 BauNVO entspricht somit = 0,8 oder 4.270 qm.

#### Art der Nutzung

Das Vorhaben ist durch die genannte Zweckbestimmung definiert. Darüberhinaus ist die Art der Nutzung dem Mischgebiet zugewiesen.

### 10. Vorhabenträger

Michael May, Feldschmiede 80, W 2210 Itzehoe

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, d. 29.6.93  
Ort, Datum



*J. Kautzmann*

Bürgermeister