

BEGRÜNDUNG

zur

Satzung der Stadt Waren (Müritz) über die vereinfachte Änderung (Erste Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 4 - für das Gebiet: Gewerbegebiet Waren-Ost - nach § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBL. I, S.2253)

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 02.05.1991 nach §§ 8 und 9 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Waren befindet sich in Aufstellung. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage, Größe und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Ostteil der Stadt Waren

Das Gebiet: "Gewerbegebiet Waren-Ost", wird wie folgt begrenzt:

im Süden: Straßenbegrenzungslinie der F 192
im Westen: Straßenbegrenzungslinie des Schwarzen Weges, (Planstraßen A und G)
im Norden: durch eine Linie, die in einem Abstand von ca. 610,-- m parallel zur F 192 verläuft.
im Osten: durch eine Linie, die in einem Abstand von ca. 350,-- m parallel zum Schwarzen Weg verläuft.

Das Plangebiet umfaßt ein Gewerbegebiet mit differenzierter gewerblicher Nutzung. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 25 ha.

Die gewerbliche Fläche gliedert sich in:

ca. 0,8	ha Gewerbegebiet
ca. 4	ha Gewerbegebiet
ca. 18	ha Gewerbegebiet
ca. 2	ha Verkehrsfläche

3. Grund für die Planaufstellung und Planungsabsicht

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waren beschloß am 02.05.1991 die Aufstellung des B-Planes Nr. 4, Baugebiet: "Gewerbegebiet -Waren-Ost", um dem öffentlichen Bedarf und der Nachfrage an Gewerbegrundstücken zu entsprechen und um eine geordnete, baulichen Weiterentwicklung des Ortes zu gewährleisten. Das Plangebiet ist ein Teil des vorgesehenen Gewerbegebietes (s. Flächennutzungsplanentwurf).

Das Gewerbegebiet - Ost umfaßt in der Gesamtausdehnung ca. 70 ha und bildet damit die Abrundung des östlichen Stadtrandes. Damit ist der mittelfristige Bedarf nach den bisherigen Erkenntnissen abgedeckt.

Die Zweckbestimmung berücksichtigt insbesondere das produzierende Gewerbe. Durch die Differenzierung der Art der Nutzung in den verschiedenen Gewerbegebieten wird eine lokale Zuweisung und damit eine sinnvolle Zuordnung der zu erwartenden Betriebe erreicht.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Art der Nutzung ist differenziert. Die Zuordnung der verschiedenen Gewerbebetriebe zu den vorgesehenen Nutzungen ergibt eine Nutzungsstruktur, die vor allem in der Art und Aussage die Straßen begleitet. Es soll erreicht werden, daß entlang der B 192 und dem "Schwarzen Weg" (Planstraße A) eine differenzierte und gestalterisch attraktive Gewerbeansiedlung erfolgt.

Gewerbegebiet: hier handelt es sich um ein Gebiet, welches als Ergänzung zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 zu sehen ist. Der Standort ist abgestuft, d.h. die vorgesehene Ladennutzung liegt nicht zentral und nicht in direkter Verbindung mit dem "Kaufpark Waren". (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2). Güter des täglichen Bedarfes werden ausgeschlossen, um nicht zuviel Kaufkraft aus dem innerstädtischen Bereich abzuziehen. Handelsbetriebe wie Möbelhäuser wären hier wünschenswert.

Gewerbegebiet "1" die Flächen sind vorwiegend für den KFZ-Handel und die damit verbundenen Dienstleistungen vorgesehen. Die gestalterischen Festsetzungen sind sehr einschränkend und gezielt, um den Gesamteindruck der städtebaulichen Situation, auch in Verbindung mit den bereits vorhandenen Gebäuden, zu erhalten bzw. zu unterstreichen. Die begleitende Bebauung zur Stadteinfahrt (von Neubrandenburg) soll sich passend zur Topographie und in einer landschaftstypischen Bebauung präsentieren. Vor allem sollen die Baumassen durch geneigte Dachflächen gemindert und durch die Wahl der Materialien landschaftstypisch eingebunden werden.

Gewerbegebiet "2" diese Flächen sind vorwiegend dem Handwerk vorbehalten. Möglichst soll ein produzierendes Gewerbe angesiedelt werden. Die gestalterische Freizügigkeit ermöglicht betriebstypische Gebäude. Auch die freie Materialwahl soll den Betrieben alle Möglichkeiten und Erfordernisse ihrer Nutzungen ermöglichen. Durch die differenzierte Randbebauung der Straßenräume wird die "Freie Bebauung" aufgenommen.

5. Erschließung

5.1 Straßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Fernverkehrsstraße 192 (Bundesstraße) im Süden und den Schwarzen Weg im Westen sichergestellt. Zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes ist eine öffentliche Verkehrsfläche, die Planstraße A, B und C vorgesehen. Durch eine Schleifenbildung wird der Verkehr über den Schwarzen Weg auf die F 192 oder im Norden auf die Gievitzer Straße geführt.

5.2 Öffentliche Parkflächen

Begleitend zu den Planstraßen sind in Längsaufstellung diverse Parkplätze angeordnet. Darüber hinaus sind die Stellplätze auf den verschiedenen Grundstücken für Besucher nutzbar. Die Anlagen des privaten, ruhenden Verkehrs werden konzentriert jeweils den einzelnen Grundstücken zugeordnet. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze liegt über dem notwendigen Maß für das Gebiet.

6. Städtebauliche Ordnung

Die Entwicklung der Stadt Waren ist nach Osten und Westen gerichtet. Neben Wohngebieten sind auch Ansätze von Gewerbe- und Sondernutzungen erkennbar.

Die Stadt Waren soll sich innerhalb des zentralörtlichen Gliedersystems als Mittelzentrum entwickeln. Aufgrund der günstigen Standortbedingungen wird für die Stadt Waren langfristig ein wirtschaftlicher Aufschwung erwartet.

Besonders über klein- und mittelständige Unternehmen soll die notwendige Arbeitskraftbindung erfolgen. Für den Aufbau einer wirtschaftlichen Infrastruktur wurde bereits ein Konzept durch die Wirtschaftsförderung Müritz erarbeitet.

Entwicklungschancen werden für folgende Bereiche gesehen:

- in der gesamten Baubranche (großer Nachholbedarf in der Stadterneuerung)
- in der Holzverarbeitung mit günstigen Standortbedingungen
- Gewerbegebiete werden vor allem im Osten der bebauten Stadtfläche ausgewiesen. Kriterien für die Ausweisung sind:
- vorhandene Möglichkeiten der stadttechnischen und verkehrsmäßigen Erschließung, Lage an überörtlichen Hauptverkehrsverbindungen
- vorhandenes Flächenangebot
- lagebegünstigte Zuordnung zu Wohngebieten, unter Beachtung der Vermeidung von störenden Auswirkungen.

Das Gewerbegebiet Waren-Ost ist nur ein geringer Teil aus dem Gesamtkonzept, d.h. die Planungsziele umfassen weitere angrenzende Flächen für eine gewerbliche Nutzung, insbesondere für den Ansatz von Handwerksbetrieben.

Das angrenzende Sondergebiet (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2) entspricht den Planungszielen und ist mit der städtebaulichen Gesamtkonzeption in Einklang zu bringen. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die Abstände zu vorhandenen Wohnnutzungen sind ausreichend.

Das Maß der Nutzung ist für die verschiedenen Gewerbegebiete mit einer max. Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 vorgegeben.

7. Grünplanung

Im Plangebiet ist derzeit keine Grünliederung 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 Ge-

werbegebiete 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.

8. Immissionsschutz

Die Immissionsrichtwerte gemäß Technischer Anleitung Lärm vom 16.07.1968 und der VD I 2058 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" sind einzuhalten.

9. 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.

10. Bodenbeschaffenheit

Die Planungsfläche wird überwiegend von Sandersand aufgebaut, der südlich und südwestlich der Endmoräne abgelagert wurde, die sich unmittelbar nördlich und nordöstlich des Stadtgebietes erstreckt. Die Ablagerungen des Sanders wurden allgemein 5 m mächtig. Im nördlichsten Teil der Planungsfläche existiert eine Hochlage des liegenden Geschiebemergels, hier gehen die Sandmächtigkeiten auf 2 m zurück.

Grundwasser wird allgemein erst in 5 m Tiefe erwartet. Im Bereich der Hochlage des Geschiebemergels kann örtlich und temporär Stauwasser auch in 2 m Tiefe auftreten. Die geplante Bebauungsfläche weist gute Baugrundbedingungen auf. Sowohl die Sandersande als auch der Geschiebemergel stellen einen normal tragfähigen und geeigneten Baugrund dar. Baubehinderungen durch Grundwasser sind kaum 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 eingesehen werden kann.

Nach unvollständigen Unterlagen des Geologischen Landesamtes befinden sich im südöstlichen Randgebiet der Planungsfläche eine geschlossene Deponie. Sie stellt eine Altlastverdachtsfläche dar, die auf ihr Gefährdungspotential untersucht werden sollte. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme wird eine Lokalisierung, die Mächtigkeit und die Untersuchung auf ihr Gefährdungspotential erfolgen.

11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Grundstück des Geltungsbereiches gehört zu ca. 80% der Stadt Waren. Zwei weitere Eigentümer die LPG und ein Privatmann sind bereit zu veräußern bzw. das Grundstück als Ergänzung zu einem größeren Teilstück einzubringen.

Die geplanten Verkehrsflächen wird die Stadt beim Verkauf der Grundstücke zurückbehalten. Für den restlichen Teil bestehen die entsprechenden ver-

traglichen Verpflichtungen der Investoren, die öffentlichen Verkehrsflächen an die Stadt zu veräußern.

12. Versorgung

- 12.1 Wasser: Anschluß an das Netz des örtlichen Unternehmens, Wasser AG-Neubrandenburg, Versorgungsbereich Waren. Wasserversorgung erfolgt über den vorgesehenen Ring DN 150 Straße "B".
- 12.2 Abwasser: Anschluß an das Netz des örtlichen Unternehmens, Wasser AG-Neubrandenburg, Versorgungsbereich Waren. Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt über das geplante Entsorgungssystem für das Gewerbegebiet Ost.
- 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.
- 12.3 Strom: Anschluß an das Netz der Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG, Betriebsverwaltung Waren.
- 12.4 Gas: Eine Gasleitung wird für einen späteren Anschluß vorgehalten.
- 12.5 Fernsprechleitungen: Die Fernsprechleitungen werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost Telekom verlegt.
- 12.6 Brandschutz: In der Stadt Waren besteht eine "Freiwillige Feuerwehr". Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten sichergestellt.

13. Öffentliche Einrichtungen

In der Stadt Waren sind alle öffentlichen Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung vorhanden. Die geplante Maßnahme wird das Angebot erweitern und abrunden.

14. Kosten der Planung

Die Kosten der Erschließung des Bereiches betragen nach eigener Ermittlung cxa. 6.500.000,-- DM.

Die Gemeinde trägt gem. § 129 BauGB mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Der Eigenanteil in Höhe von 2.000.000,-- DM wird aus Haushaltsmitteln aufgebracht.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waren vom 23. 09.91 gebilligt.

Waren, den 12.07.1995