

Begründung

zur

Satzung der Stadt Waren über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 08

Gebiet: Waren - West - "Überbetriebliches Ausbildungszentrum",
westlich der Schwenziner Straße

1. Rechtsgrundlage

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 02.05.91 nach § 55 BauZVO 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 der Nähe an der Schwenziner Straße ist das "Überbetriebliches Ausbildungszentrum" in Behelfsbauten untergebracht.

Die Institution hat überregionale Aufgaben wahrzunehmen und ist somit der Kreisstadt Waren zuzuordnen. Die Festigung und Erweiterung dieses Vorhabens schafft und sichert Arbeitsplätze sowie die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen.

Das Vorhaben kann ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden (§ 55 Abs. 1 Nr. 1 BauZVO)

Das Vorhaben erfordert wegen ihres Umfangs eine spezifische planerische und für das Ergebnis auch gleichsam eine amtlich einsetzende Abwägung.

Das Planungserfordernis erfordert eine Koordination "nach innen" als öffentlicher Belang nach § 20 Abs. 3 BauZVO.

Wegen der Dringlichkeit der Schaffung von überbetrieblichen Ausbildungsplätzen in allen Handwerksberufen bestimmt die Stadt Waren die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 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" (s. Übersichtsplan).

Das Gebiet: "Überbetriebliches Ausbildungszentrum", westlich der Schwenziner Straße ist begrenzt im:

- Nord-West durch eine neu zu bildende Grundstücksgrenze in einem Abstand 580 m zur Zufahrtsstraße Tankstelle DEA mit einem Kreisbogen in Richtung West, mit einem Abstand von ca. 400 m zur Zufahrtsstraße Tankstelle.
- Nord-Ost durch die Schwenziner Straße
- Süd-Ost durch eine neu zu bildende Grundstücksgrenze in einem Abstand von ca. 440 m zur Zufahrtsstraße der Tankstelle DEA

3. Einordnung in städtebauliches Gesamtkonzept

Das Baugebiet ist den gewerblichen Bauflächen Waren-West zugeordnet. Diese Nutzung und die damit erforderlichen Gebäude werden als passiven Immissionsschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung eingebracht. Die Art der Nutzung ist dem Mischgebiet zuzuordnen (§ 6 BauNVO)

Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Waren ist nach Osten und Westen gesichert. Der Flächennutzungsplan der Stadt Waren befindet sich in Aufstellung. Die Flächen westlich der Schwenziner Straße sind als Mischgebiet ausgewiesen. Die Art der Nutzung ist bei enger Verflechtung zwischen Wohnen und Gewerbe sehr sensibel zu differenzieren.

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

Die Stadt Waren sieht ein Planungserfordernis für die Ausweisung als Mischgebiet:

- zum Ansatz der überbetrieblichen Ausbildungsstätte
- entsprechend dem dringenden Bedarf von qualifizierten Handwerkern im Raum Waren und Umgebung
- Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verkehrserschließung durch Anbindung an die Schwenziner 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 Grundkonzeption der Planung sieht eine gegliederte, maßstabsgebende Bebauung vor.

Für das Mischgebiet ist eine Gliederung der Baumasse und Anordnung auf dem Grundstück aus Gründen des Immissionsschutzes als auch zur Erreichung und Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption geboten.

Betriebszugehöriges Wohnen ist unter der Voraussetzung, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind, zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse, ist 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 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 Erziehung eines ausgewogenen Gesamteindruckes 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 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 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 dem Grundstück zwingend erforderlich ist. Anpflanzungen im Bereich der Flächen 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 dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

5.3 Immissionsschutz

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

5.4 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.

5.5 Gründung

Nach der geologischen Übersichtskarte im M 1:25 000, verwendbar für M 1:1000000 liegt der Planungsraum in einem großflächigen Sondergebiet unmittelbar südlich der äußeren Randschutzzone (= Endmoräne) des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit. Die Sandersande werden unweit südwestlich der Schwenziner Straße von einer vertorften Niederung begrenzt. Der Niederungsrand liegt max. etwa 400 m von der Straße entfernt. Die Sandersande weisen Mächtigkeiten von 5 m auf die organogenen Bildungen in der Niederung sind meist 2 m mächtig. Die Grundwasserstände liegen in der Niederung bei wenigen Dezimetern unter Gelände. Mit dem Geländeanstieg zur Sanderhochfläche steigen die Grundwasserflurabstände auf 2 m an.

Für die Einschätzung der Baugrundbedingungen am Standort kann das "Vorgutachten zur ingenieurgeologischen Kartierung der Stadt Waren" (GESSNER 1976) herangezogen werden. Obwohl der Planungsstandort nicht eindeutig in die ingenieurgeologische Stadtkarte eingepaßt werden kann, wird angenommen, daß die Planungsfläche nahezu vollständig im Verbreitungsgebiet der Sander

sande liegt, die einen gut geeigneten und normal tragfähigen Baugrund darstellen. Die Grundwasserstände werden teils in 2 m und teils in 2 m Tiefe liegen. Die vermoorte Niederung mit ihren nichttragfähigen organogenen Bildungen schließt sich vermutlich erst westlich bzw. südwestlich der Planungsfläche an.

6. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Schwenziner Straße (Kreisstraße) sichergestellt. Innerhalb des Mischgebietes sind keine öffentlichen Parkplätze erforderlich, da für Besucher der dortigen Einrichtung Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Festsetzung der Gestaltung der Stellplätze als kleinmaßstäbliche Pflasterung soll zur Gliederung der befestigten Flächen beitragen.

6.1 Verkehrserschließung

Das Grundstück ist durch eine öffentliche Straße erschlossen.

6.2 Versorgung und Entsorgung

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

6.2.1 Wasser : Wasserversorgung durch Anschluß an Hauptleitung
Az NW 300 Schwenziner Straße
- Einbindung ist so auszulegen, daß perspektivisch ein Ring in DN 150 zur Absicherung der Wasserversorgung (Löschwasserbedarf) des Gebietes Waren-West ausgebildet werden kann, Trassenführung ist gesondert abzustimmen.
- Gemäß Gbl. I. Nr. 6 vom 22.02.1978 bzw. GBL I Nr. 3 vom 8.02.88 ist eine Anschlußzustimmung an öffentliche Wasserver- und entsorgung zu beantragen. (Wasserbedarf in l/s und m³/d ist mitzuteilen)

6.2.2 Strom : Anschluß an das Netz der Energieversorgung
Müritz-Oderhaff AG, Betriebsverwaltung Waren

6.2.3 Telefon : Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost

6.2.4 Entwässerung : Abwasserentsorgung
- Anschluß an Sammler DN 200 vor Lagerplatz Straßenmeisterei möglich, Zustimmung des Rechtsträgers der Leitung (Stadt) ist einzuholen.
- Vor Baubeginn ist entsprechend der TGL 30 434 eine Schachterlaubnis einzuholen.

6.2.5 Müllbeseitigung: Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der örtlichen Satzung

7. Vorhabenträger: Überbezirkliche Ausbildungsstätte

Die Begründung zur Satzung der Stadt Waren, über die Zulässigkeit von Vorhaben wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waren vom 23.09.1991 , gebilligt.

Waren, 23.09.91
Ort, Datum



[Handwritten signature]
.....
Bürgermeister