

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Einkaufszentrum Bützower Straße“ der Stadt Warin mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift

Begründung gemäß § 2a BauGB, i. V. mit § 13 BauGB

Änderungen zur Begründung der 4. Änderung des B-Planes sind gelb markiert



Ausfertigung zur Satzung

PLANVERFASSER: ac Planungsbüro Soltau
Dipl. Ing. Frank Dreier
Hagen 11
29614 Soltau

AUFSTELLER: Stadt Warin
Am Markt 1
19417 Warin

PLANUNGSSTAND: 29. Juli 2022 nach Abwägung der
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauBG und der
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 Bau GB.
Anlage zur Planzeichnung Nr. 3075 – 7a vom 23.02.2023

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite | |
|--------------|---|-----------------|
| 0.0 | VORBEMERKUNGEN..... | |
| 0.1 | Rechtsgrundlagen..... | 3 |
| 0.2 | Beschlüsse..... | 3 |
| 1.0 | ALLGEMEINES..... | |
| 1.1 | Lage des Plangebietes..... | 5 |
| 1.2 | Planungsanlass..... | 6 |
| 1.3 | Durchführung des Änderungsverfahrens..... | 6 |
| 1.4 | Übergeordnete Planung..... | 6 |
| 1.5 | Bestehende Planungen..... | 7 |
| 2.0 | ZUSTAND DES PLANGEBIETES..... | |
| 2.1 | Lage und Größe des Plangebietes..... | 7 |
| 2.2 | Derzeitige Nutzung und Zustand..... | 7 |
| 2.3 | Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit und Gewässer..... | 7 |
| 2.3.1 | Altlasten..... | 8 |
| 2.4 | Landschaftspflegerische Beurteilung..... | 8 |
| 2.5 | Denkmalschutz..... | 8 |
| 3.0 | ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 9 und 10 |
| 4.0 | WESENTLICHE PLANUNGSINHALTE UND ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG..... | |
| 4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise Art der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 4.2 | Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung..... | 12 |
| 4.3 | Verkehrsflächen, verkehrliche Anbindung..... | 12 |
| 4.4 | Lärmschutz, Geräuschemissionen..... | 12 |
| 4.5 | Ver- und Entsorgung des Plangebietes..... | 13 |
| 4.6 | Bodenordnungsmaßnahmen..... | 14 |
| 5.0 | STÄDTEBAULICHE WERTE..... | 14 |
| 6.0 | DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES..... | 14 |
| 7.0 | VERFAHRENSVERMERKE..... | 15 |

0.0 VORBEMERKUNGEN

0.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern
(Kommunalverfassung - KV M-V)

Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467).

0.2 Beschlüsse

Für den, am östlichen Rand des Stadtkernes gelegenen Bebauungsplan Nr. 12 hat die Stadtvertretung der Stadt Warin am 14.12.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung gefasst.

Die Stadtvertretung der Stadt Warin hat in ihrer Sitzung am 06.09.2018 den Vorentwurf des Bebauungsplans und die Begründung zur frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher beschlossen.

Die Stadtvertretung der Stadt Warin hat in ihrer Sitzung am 24.02.2022 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Stadtvertretung der Stadt Warin hat in Ihrer Sitzung am 23.02.2023 den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebietes



 Plangebiet des Bebauungsplanes
„Einkaufszentrum Bützower Straße“

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Zentrums der Stadt Warin, genaue Lagebeschreibung siehe unter 2.1.

1.2 Planungsanlass

Nach einer **mehr als** 10-jährigen, positiven Entwicklung des Standortes soll die Größe der möglichen Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters zeitgemäß angepasst werden.

Die max. Verkaufsfläche wird von 1.000 m² auf 1.500 m² erhöht.

Hierzu hat die Stadtvertretung der Stadt Warin am 14.12.2017 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.3 Durchführung des Änderungsverfahrens

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

Die einzelnen Verfahrensschritte werden nach § 13 BauGB wie folgt durchgeführt.

Grundzüge der bestehenden Planung werden nur teilweise berührt.

Zu dieser 5. Änderung hat sich die Eigenart der näheren Umgebung und damit der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b sind von der Änderung nicht betroffen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 13 Abs. 1.1 begründet sich nicht.

Schutzgüter nach § 13 Abs. 1.2 sind nicht betroffen, auch Auswirkungen nach § 13 Abs. 1.3 sind nicht zu erkennen.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2. 1-3 soll jedoch nicht verzichtet werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Alle umweltrechtlichen Belange wurden bereits bei der ersten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 für diese Flächen berücksichtigt. Auch von einer zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

1.4 Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Warin erfasst.

Bereits zur 4. vereinfachten Änderung des B-Planes 2015 hatte die Stadt Warin 2013 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Bei der Festlegung der Ziele in diesem EHK wurden die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms beachtet und abgearbeitet. Eine weitere Auseinandersetzung mit dem Landesraumentwicklungsprogramm erfolgt in diesem Verfahren

somit nicht mehr.

Die aktuellen raumordnerischen Entwicklungen wurden in der Markt-Standort- und Wirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 10.09.2020 bewertet. Eine weitere Abstimmung erfolgte in einem Ortstermin mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung am 13.05.2019.

1.5 Bestehende Planungen

Der Geltungsbereich der 5. Änderung entspricht dem Geltungsbereich der rechtskräftigen 4. vereinfachten Änderung.

Die wesentliche Veränderung zum Stand der 4. Änderung ist die Ausweitung der Vollsortimentsverkaufsfläche von 1.000 qm auf 1.500 qm. Grundlage für die Umsetzung dieses Planungszieles ist das Einzelhandels-Konzept der Stadt Warin aus 2013.

Eine Auseinandersetzung mit den Zielen des EHK erfolgt unter Punkt 3.0.dieser Begründung.

2.0 LAGE UND ZUSTAND DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Kernort, **der Stadt Warin am östlichen Rand des Stadtzentrums.**

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Bützower Straße, im Südwesten an die Brüeler Straße und die Wohnbebauung Nr. 27 und 29. Im Südosten grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung Fischland Nr.1, 3, 5 u.7, im Nordosten an die Wohnbebauung Bützower Straße Nr. 6.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung, der Geltungsbereich umfasst ca. 18.700 m².

2.2 Derzeitige Nutzung und Zustand

Abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen besteht das Plangebiet aus dem Einkaufszentrum Bützower Straße.

Aktuell orientieren sich die Nutzungen an der rechtskräftigen 4. Änderung des B-Planes. Der zulässige Drogeriemarkt wurde jedoch vor kurzem geschlossen.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Gewässer

Das Plangebiet liegt in einer Senke zwischen der Bützower Straße und

Brüeler Straße am östlichen Rand des Kernortes.

Die baulichen Anlagen des Einkaufszentrums Bützower Straße wurden in den Geländeverlauf eingefügt.

Im Plangebiet verlief der Kronsbach, dieser wurde verrohrt und dient als Vorfluter für die Regenentwässerung auch der umliegenden Grundstücke.

2.3.1 Altlasten

Den Behörden, der Stadt Warin sind keine Verdachtsmomente im Bezug auf Altlasten im Plangebiet bekannt.

Auch bei der Errichtung des Einkaufszentrums ergaben sich keine Verdachtsmomente.

2.4 Landschaftspflegerische Beurteilung

Die landschaftspflegerischen Aspekte wurden bei der ersten Aufstellung des B-Planes 2007/2008 beachtet.

Zur städtebaulichen Abrundung des Sondergebietes zur B 192 und zu den südöstlichen Wohnbauflächen hin sowie zur Gestaltung des Baugrundstückes wurden Maßnahmen zur Anpflanzung im Bebauungsplan festgelegt. Diese wurden bei der Errichtung des Einkaufszentrums umgesetzt.

2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

Hinweise zur Durchführung der Bauarbeiten sind im B-Plan festgelegt

3.0 ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll im Plangebiet der Rahmen für die Ansiedlung eines zeitgemäßen und dem Einzugsgebiet angemessenen Lebensmittel-Vollsortimentmarktes geschaffen werden.

Gemäß Landes- und regionalem Raumordnungsprogramm kommt der Stadt Warin die Funktion eines Grundzentrums zu. Hierzu gehört die Versorgung der Bevölkerung der Stadt und des Umlandes mit den Gütern des täglichen Bedarfs.

In den vergangenen mehr als 10 Jahren wurden bestehende Einzelhandelsflächen

wie zum Beispiel

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| ein PENNY – Discountmarkt mit ca. | 750 qm Verkaufsfläche |
| ein Schlecker-Drogeriemarkt mit ca. | 350 qm Verkaufsfläche |
| eine Fleischereifiliale mit ca. | 100 qm Verkaufsfläche |
| ein Getränkemarkt mit ca. | 150 qm Verkaufsfläche |
| der Drogeriemarkt im EKZ mit ca. | 450 qm Verkaufsfläche |

in der Stadt Warin aufgegeben.

Diese, abgängige Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.800 qm gehörte zum Sortimentsbereich der Waren des täglichen Bedarfs.

Durch die geplante Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche des Vollsortimenters um 500 qm Verkaufsfläche soll dieser Verlust in der Stadt Warin zumindest teilweise kompensiert werden.

Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2013 wird vom Ersteller, Dr. Lademann & Partner darauf hingewiesen, dass eine Attraktivierung und Erweiterung der Verbrauchermarktflächen denkbar ist.

Der Standort wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2013 dem zentralen Versorgungsbereich "Stadtmitte Warin" zugeordnet.

Durch Anpassung ihrer Bauleitplanung verfolgt die Stadt Warin das Ziel, ihren zentralen Versorgungsbereich, mit dem Einkaufszentrum Bützower Straße zu stärken.

Zur aktuellen Beurteilung der Planung hat die bulwiengesa AG, Hamburg eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse mit Datum vom 10.09.2020 erstellt.

Grundsätzlich kommt die Analyse zu dem Ergebnis, dass eine Vergrößerung der Vollsortimentsverkaufsfläche im EKZ auf 1.500 qm raumordnerisch vertretbar ist und dem Einzelhandelskonzept der Stadt

Warin entspricht.

Die in der Analyse auf Seite 36 beschriebenen Szenarien bestärken die Stadt Warin in Ihrer Planungsabsicht.

Kommt es nicht zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes in der geplanten Größe, wäre der Versorgungsumfang und die Zentralität in Warin deutlich geschwächt. Die vor kurzem aufgegebene Drogeriemarkfläche könnte auch nicht teilweise kompensiert werden. Neben dem Lidl-Mark würden nur noch der EDEKA-Markt sowie der NORMA-Markt zur Deckung des täglichen Bedarfs verbleiben. Beide Standorte sind gegenüber der Konkurrenz im Einzugsgebiet nicht mehr zeitgemäß aufgestellt und können zur Stärkung der Attraktivität der Stadt Warin kaum beitragen.

Als wünschenswerteste Variante wäre die Umsiedlung des vorh. EDEKA-Marktes in die neu ausgewiesene Fläche des EKZ. Hierbei würde auch der Druck auf den NORMA-Markt deutlich abgemindert, so dass ein Fortbestand der Fläche auf der anderen Seite des zentralen Versorgungsbereiches möglich sein sollte.

Bei der Ansiedlung eines zweiten Vollsortimentmarktes im EKZ kann von einem Erhalt des NORMA-Marktes wohl nicht mehr ausgegangen werden. Negative Auswirkungen sind lediglich für den EDEKA-Markt zu erwarten, alle anderen Einzelhändler im Ort wären von dieser Situation nicht betroffen. Durch den neuen, zeitgemäßen Vollsortimentmarkt würde der Ausfall des Drogeriemarktes zumindest teilweise kompensiert, die Attraktivität und Zentralität der Stadt Warin würde deutlich gestärkt werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass nur die Umsetzung dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 die Stadt Warin in die Lage versetzt mit einem neuen Angebot Bewegung in die Entwicklung der Lebensmitteleinzelhandelsflächen zu bringen. Die rückläufige Entwicklung der vergangenen Jahre muss aufgehalten werden, es müssen Anreize für zeitgemäße Entwicklungen geschaffen werden.

Solche Anreize, auch von Seiten der Stadt Warin müssen sich an Investoren und Neugründer richten, auch um zu erwartende Leerstands-Situationen zukünftig aktiv und konstruktiv zu lösen.

4.0 WESENTLICHE PLANUNGSINHALTE UND ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes sind als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3.2. BauNVO ausgewiesen.

Zur Strukturierung der Bauflächen ist ein Teil des Grundstückes für die Nutzung als reine Stellplatzanlage festgesetzt.

Durch die textlichen Festsetzungen werden branchenregulierende Bindungen getroffen.

Mit ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 hat die Stadt Warin Festlegungen zu Sortimentsstrukturen getroffen. Die „Wariner Liste“ regelt die Zuordnung der Sortimentsgruppen.

Der Vorentwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes beachtet die „Wariner Liste“ und übernimmt die Regelungen in die Satzung.

Innenstadtrelevante Sortimente bleiben auch als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsflächen im Lebensmittel-Vollsortimentmarkt und im Lebensmittel-Discountmarkt zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Bebaubarkeit des Grundstückes wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt.

Ausnahmsweise ist die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Obergrenze von 0,90 der Grundstücksfläche zulässig. Hiermit wird der Erfordernis zusätzlicher Flächen für die Anlieferung des Vollsortiment-Marktes Rechnung getragen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird nach § 18 Abs. 1 als maximale Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Als Höhenbezugspunkt wird der Schachtdeckel eines Schmutzwasserschachtes in der Bützower Straße gegenüber der Ein- und Ausfahrt gewählt, Bezugshöhe = +23,62 m ü. NHN.. Alle Höhen werden bezogen auf diesen Punkt in Meter ü. NHN angegeben.

Bauweise

Um die geplanten Ansiedlungen zu ermöglichen, wurden abweichende Bauweisen mit Beschränkungen der Gebäudelängen zugelassen und festgesetzt.

4.2 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung geht nur auf die wesentlichen Teile der Material- und Farbgestaltung des Baukörpers und der Außenanlagen ein.

Der Planung soll eine moderne Gestaltung der Anlage ermöglicht werden. Gleichzeitig soll eine gewisse Anpassung an regionale Baustoffe und Farbgebungen erreicht werden.

Die geringe, festgesetzte Dachneigung soll in Anbetracht der großen Grundfläche überdimensionale Dachlandschaften verhindern, da diese im Ortskern unüblich sind.

4.3 Verkehrsflächen, verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt im südwestlichen Bereich an die Brüeler Straße (B 192) und im Norden an die Bützower Straße.

Zur Bützower Straße sind zwei Ein- und Ausfahrten errichtet worden, um den Verkehr zu entflechten. Die Anlieferzufahrt wird von den Kundenzufahrten getrennt.

Für Fußgänger und Radfahrer werden gesonderte, getrennte Wegeführungen eingerichtet und markiert.

4.4 Lärmschutz, Geräuschimmissionen

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der B 192, der Bützower Straße und den Parkplatz der gegenüberliegenden Gewerbeflächen vorbelastet.

In dem Sondergebiet sind Lärmbelastigungen zu erwarten

- aus dem Verkehr auf der Parkplatzfläche
- aus dem Bereich der Anlieferung, sowie
- durch Kühl- und Lüftungsanlagen.

Die östlich und südlich angrenzenden Wohngebäude sind nach TA-Lärm zu schützen.

Zur Überprüfung des Schutzanspruches und zur Festlegung und Dimensionierung der aktiven und passiven Schutzmaßnahmen wurde zur 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes ein Lärmschutzgutachten durch das Büro Wenker & Gesing, Gronau, erstellt.

Zur aktuellen Bewertung der Situation zur 5. Änderung des B-Planes wurde vom Büro Wenker & Gesing, Gronau, ein neues Gutachten mit Datum vom 21.05.2021 erstellt.

Das Gutachten wird Anlage zur Begründung, Anforderungen und Maßnahmen aus dem Gutachten sind zwingend umzusetzen, insbesondere die Festlegungen aus Kapitel 7.3.

Zur Klarstellung der Lage der Lärmschutzwand wird das Gutachten durch den Lageplan vom 27.07.2022 ergänzt.

4.5 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung:

Die zentrale Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden durch die EURA Wasser Nord GmbH, Carl-Hopp-Straße 1, 18069 Rostock, sichergestellt.

Löschwasserversorgung:

Zur Löschwasserversorgung ist aus dem öffentlichen Netz in max. 300 m Entfernung eine Wassermenge von 800 l/min über 2 Stunden mit einem Druck von 1,5 bar sichergestellt.

Regenwasserbeseitigung:

Es ist ein getrenntes Entwässerungssystem für Regen- und Schmutzwasser vorhanden.

Anfallendes Regenwasser wird in den Vorfluter „Kronsbach“ abgeleitet. Der Kronsbach wurde bis zur Bützower Straße im Bereich des Baugrundstückes verrohrt.

Hierfür wurde eine gesonderte Genehmigung des Landkreises Nordwest-Mecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, Börtzower Weg 1, 23936 Grevesmühlen, erteilt.

Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird ebenfalls im Kronsbach aufgenommen.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung im Plangebiet wird durch die WEMAG AG, Obotritenring 40, 19053 Schwerin, sichergestellt.

Gasversorgung:

Die Gasversorgung im Plangebiet wird durch die E.ON-Hanse AG, Jägersteg 2, 18246 Bützow, sichergestellt.

Fernmeldewesen:

Eine Anbindung des Plangebietes an das Fernmeldenetz ist von der Telekom sichergestellt.

4.6 Bodenordnungsmaßnahmen

Alle Maßnahmen sind durch die 1. Aufstellung des Bebauungsplanes geregelt.

5.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

| | | | | |
|-----|---|---|-----|-----------------------|
| 5.1 | Größe des Plangebietes | : | ca. | 18.700 m ² |
| 5.2 | Größe der Baugrundstücke ohne öffentliche Straßenflächen | : | ca. | 15.500 m ² |
| 5.3 | Größe der bebaubaren Flächen für Gebäude innerhalb der Baugrenzen | : | ca. | 7.600 m ² |
| 5.4 | Größe der festgesetzten Grünfläche | : | ca. | 1.900 m ² |
| 5.5 | Bei GRZ max. bebaubare Fläche durch Gebäude aus 5.2 SO-Gebiet = 15.200 m ² x 0,6 | : | ca. | 9.100 m ² |
| 5.6 | Größe der max. versiegelten Fläche für SO-Gebiet aus befestigten Flächen und Gebäuden = 15.200 m ² x 0,9 | : | ca. | 13.680 m ² |

6.0 DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem Satzungsbeschluss zur 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Bützower Straße“ wurden die mit ihm verbundenen Verpflichtungen bereits wirksam.

Alle Verpflichtungen wurden vor der Errichtung des Einkaufszentrums umgesetzt. Der seinerzeit geschlossene Städtebauliche Vertrag wurde erfüllt.

Der Wunsch der Stadt Warin auf den Flurstücken Nr. 19 und 20 zusätzliche Bepflanzungen zu veranlassen konnte nicht realisiert werden. Eine Einigung mit den Eigentümern konnte nicht erzielt werden. Die Fläche wird nun als private Grünfläche ausgewiesen.

7.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtvertretervertretung hat in ihrer Sitzung vom 14.12.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" gefasst.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 06.09.2018 den Vorentwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" sowie die Begründung gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Vorentwurf der Planzeichnung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" und die Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2019 bis einschließlich 13.03.2019 gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 24.02.2022 den Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Entwurf der Planzeichnung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" und die Begründung haben in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 24.05.2022 gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 23.02.2023 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Warin, den 22.02.2023


.....
Björn Griese Der Bürgermeister



Anlagen als Teil der Begründung:

- Schalltechnische Untersuchung des Büros Wenker & Gesing, Bericht Nr. 4100.1/01 vom 21.05.2021 mit überarbeitetem Lageplan vom 27.07.2022.
- Verkehrstechnisches Gutachten der Pöyry ibs GmbH vom 12.12.2007.
- Markt-, Standort- und Wirkanalyse der bulwiengesa vom 10.09.2020.