

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 " Einkaufszentrum Bützower Straße " der Stadt Warin

Pr. Nr. 3075

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 12.02.2019 bis 15.03.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) in der Zeit vom 12.02.2019 bis 13.03.2019

Seite - 1 -

Eingegangene Anregungen und Hinweise Stellungnahme abgegeben von	am	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung Abwägungsvorschlag
01. Landkreis Nordwestmecklenburg	21.03.2019		
0.1.1. Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen			
a) <u>I. Allgemeines:</u>			
Wahl des Planverfahrens			
Als Unterüberschrift ist auf dem Deckblatt der Begründung zu lesen "Begründung gemäß § 2a BauGB, i. V. mit § 13 BauGB". Dass die Voraussetzung des § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt sind, ist nachzuweisen.		Bereits bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 12 im Jahr 2008 wurde das Verfahren nach § 13a BauGB gewählt, da die Voraussetzungen nach § 13 a (1) 1 gegeben waren. Auch bei der 1. bis 4. Änderung wurden keine Gründe aufgezeigt, die ein anderes Verfahren notwendig gemacht hätten. Da durch die 5. Änderung keine Ausweitung des Geltungsbereichs erfolgt, ist kein Grund für den Eintritt in ein anderes Verfahren gegeben.	Auf Grund des geplanten Änderungsumfangs innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches ist ein Wechsel zur Durchführung der Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht gegeben. Das beschlossene Verfahren wird fortgeführt.
b) <u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u>			
<u>Rechtsgrundlagen</u>			
PlanZV	Seit dem 30. Juli 2011 ist die Jahreszahl 90 bzw. 1990 nicht mehr Bestandteil der Überschrift	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Der Text der Präambel wird an den aktuellen Rechtsstand angepasst.
LBauO M-V	Die LBauO M-V wurde zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228) geändert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Der Text der Präambel wird an den aktuellen Rechtsstand angepasst.
c) <u>III. Planerische Festsetzungen</u>			
Text - Teil B: Es empfiehlt sich bei der Änderung eines Bauleitplans, die geänderten Teile kenntlich zu machen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Die in der Begründung im Bezug auf die 4. Änderung geänderten Textteile werden farbig kenntlich gemacht.

Eingegangene Anregungen und Hinweise

Stellungnahme abgegeben von

am

Bewertung**Empfehlung zur Berücksichtigung
Abwägungsvorschlag****d) Zu Festsetzung 2.0**

Für Stellplätze und deren Zufahrten soll eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig sein. Die Überschreitung der in § 19 Abs. 4 Satz 2, HS 2 BauGB genannte "Kappungsgrenze" von 0,8 wird somit ermöglicht. Die Gemeinde kann solch eine Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB treffen, allerdings müssen hierfür die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauGB vorliegen.
Die zitierten §§ gehören nicht zum BauGB sondern zur BauNVO.

Die Überschreitung der " Kappungsgrenze " wird notwendig, um die erforderlichen befestigten Flächen für den Anlieferbereich des Vollsortierers realisieren zu können. Eine Erweiterung der vorhandenen Stellplatzflächen erfolgt nicht. Die Zulassung der GRZ bis 0,9 dient der zweckentsprechenden Nutzung gem. § 19 Abs. (4) 3.2.

Die textliche Festsetzung zu Nr. 2.0 bleibt unverändert.

e) IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird gem. der zu erfolgenden Beschlussfassung korrigiert.

f) Zu 0.2 Beschlüsse, Seite 4, erster Absatz

Es muss heißen "[...] zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen."

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

g) Zu 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet sollte richtig in der Übersichtskarte dargestellt werden und nicht nur als Rechteck.

Die Darstellung des Plangebietes ist exakter Lage der Planzeichnung zu entnehmen. Die Darstellung im Übersichtsplan dient nur der Orientierung.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Eine Änderung der Darstellung im Übersichtsplan erfolgt nicht.

Die Lage des Plangebietes sollte detaillierter beschrieben werden, z. B. mit Nennung der Straßennamen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

h) Zu 1.3 Durchführung des Änderungsverfahrens

Ich empfehle, an der Stelle konkret zu benennen, in welchem Verfahren die B-Plan-Änderung durchgeführt wird. Was bezweckt die Gemeinde mit der Aussage, dass Grundzüge der Planung nicht berührt sind? Dies deutet auf ein vereinfachtes Verfahren hin, andere Aussagen jedoch wieder auf ein Regelverfahren. Die Begründung soll ergänzt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die gewählten Verfahrensschritte orientieren sich am vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB da die Voraussetzungen gegeben und eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.
Zusätzlich wird eine umfangreiche Beteiligung durchgeführt.

i) Zu 1.4. Übergeordnete Planungen

Auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg und das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern sollte zu diesem Punkt eingegangen werden.

Durch die Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 hat die Stadt Warin die übergeordneten Rechtsvorschriften bereits voll-

Eingegangene Anregungen und Hinweise

Stellungnahme abgegeben von

am

Bewertung**Empfehlung zur Berücksichtigung
Abwägungsvorschlag**

umfänglich berücksichtigt. Weitere, städtebauliche Entwicklungen sollen sich auf Grund der Beschlussfassung zum Einzelhandel- und Zentrenkonzept 2013 daran orientieren.

Eine weitere Auseinandersetzung mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.

j) Zu 1.5 Bestehende Planungen

Es sollten Ausführungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warin gemacht werden.

Zur Einordnung des geplanten Vorhabens im Bezug auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 wurde durch bulwiengesa AG, Hamburg mit Datum vom 10. September 2020 eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse erstellt. Diese Analyse bildet die Grundlage für die Bewertung und Einordnung des geplanten Vorhabens.

Die Begründung wird durch die abschließenden Feststellungen der Analyse ergänzt. Insbesondere die Konfliktsituation zum bestehenden Vollsortimentmarkt wird dargestellt und zur Entscheidung aufgearbeitet.

k) Zu 2.2 Derzeitige Nutzung und Zustand

Welche Nutzungen befinden sich derzeit im Einkaufszentrum?

Das Objekt wird gem. den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes genutzt.

Die Fragestellung ist in diesem Verfahren nicht weiter zu beantworten.

l) 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der "Wariner Liste" sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Regel zentrenrelevant. Jedoch sind die zentralrelevanten Sortimente nur als Randsortiment zulässig (max. 10%). Hierauf ist in der Begründung näher einzugehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

m) Wo befindet sich der Schachtdeckel des Schmutzwasserschachtes in der Bützower Straße, auf den Bezug genommen wird?

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Der Höhenbezugspunkt wird in der Planzeichnung ergänzt.

**0.1.2. Fachdienst Bauordnung und Umwelt
Untere Naturschutzbehörde****a) Eingriffsregelung/ Baumschutz:**

es bestehen keine Einwände und Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Keine Änderungen erforderlich.

b) Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Es bestehen keine Einwände.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Keine Änderungen erforderlich.

Eingegangene Anregungen und Hinweise
Stellungnahme abgegeben von

Bewertung
am

Empfehlung zur Berücksichtigung
Abwägungsvorschlag

c) Artenschutz

Nicht betroffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Keine Änderungen erforderlich.

d) Biotopschutz/ SPA

Die Planänderung berührt die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes nicht. Ein SPA ist nicht betroffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Keine Änderungen erforderlich.

e) Natura 2000/ FFH

Ein Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiete) ist durch die Planung nicht betroffen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Keine Änderungen erforderlich.

0.1.3. Untere Wasserbehörde

- a) Mit der 5. Änderung werden die Grundzüge der bestehenden Planung nicht berührt. Die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten werden nicht verändert. Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Keine Änderungen erforderlich.

0.1.4. Untere Abfall, Boden- und Immissionsschutzbehörde

a) Untere Abfallbehörde:

Abfallrechtliche Belange sind durch die Planänderung nicht berührt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Keine Änderungen erforderlich.

b) Untere Bodenschutzbehörde:

Bodenschutzrechtliche Belange sind durch die Planänderung nicht berührt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Keine Änderungen erforderlich.

c) Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o. g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen.
Für die, an das BPL-Gebiet angrenzenden Immissionsorte und die dort zu erwartenden Lärmimmissionen wurde bereits zur Ursprungsplanung eine schalltechnische Untersuchung durch die Wenker & Gesing Akustik und Schallschutz GmbH, Bericht 1. 1645.1/01 vom 12.12.2007 erstellt.

Auf Grund der zu erwartenden stärkeren Anlieferverkehre und der höheren Auslastung des PKW-Stellplatzes wurde durch das Büro Wenker & Gesing eine komplett neue schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 21.05.2021 durchgeführt.
In der Zusammenfassung kommt der Gutachter zum

Das Gutachten des Büros Wenker & Gesing vom 21.05.2021 wird Anlage zum Bebauungsplan.
Die dort festgelegten Maßnahmen und Grenzwerte sind bei einer Bauausführung verbindlich zu beachten. ✓

Eingegangene Anregungen und Hinweise**Stellungnahme abgegeben von**

Ergebnis: weder tags noch nachts werden schädliche Geräuschimmissionen prognostiziert. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist, dass Parkplatznutzung und Warenanlieferung in der Zeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr stattfinden.

Nachtanlieferungen und andere nächtliche Nutzungen sind auszuschließen.

Dies wurde in den Festsetzungen und in der Begründung berücksichtigt.

Ob die gutachterlichen Ansätze (insbesondere die Anzahl der Lieferungen) der Realität entsprechen, ist im Bauantragsverfahren für die bestehenden Nutzungen (Vorbelastung) nachzuweisen. Um eine immissionschutzrechtliche Beteiligung auch wegen bestehender Anwohnerbeschwerden wird gebeten.

Bewertung

am

Ergebnis: die Anforderungen werden an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.

Im Kapitel 7.3 des Gutachtens werden zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft festgelegt, unter anderem die Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung des Vollsortimentmarktes.

**Empfehlung zur Berücksichtigung
Abwägungsvorschlag**

Erforderliche Festsetzungen werden im B-Plan ergänzt.

0.1.5. Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde**a) Brandschutz****Grundsätzliches:**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 2 Satz 4 Blau M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinien zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Im Rahmen der Errichtung von Gebäuden wird von der Bauaufsichtsbehörde in der Regel ein Brandschutzkonzept gefordert.

Die erf. Brandschutzmaßnahmen werden darin verbindlich festgelegt.

Keine Änderungen erforderlich.

Die Erreichbarkeit der bebauten Flächen bleibt sichergestellt. Das Gebäude ist auf drei Seiten, vom Pkw-Stellplatz, von der Bützower Straße und vom Anlieferbereich her für die Feuerwehr befahrbar zu erreichen.

Keine Änderungen erforderlich.

Die genannten Anforderungen sind im Bestand bereits vorhanden und erfüllt. Bei Errichtung weiterer Gebäude werden sie fortgeführt und beachtet. Einzelheiten werden in einem Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Keine Änderungen erforderlich.

Eingegangene Anregungen und Hinweise
Stellungnahme abgegeben von

am

Bewertung

Empfehlung zur Berücksichtigung
Abwägungsvorschlag

Löschwasserversorgung:

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW - Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar. Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln.

Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin Brandenburg vom 28. Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf für den in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u. a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 1424 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch.

Unter Punkt 0.1.5. - a) wurde bereits auf die Notwendigkeit der Aufstellung eines Brandschutzkonzeptes bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen hingewiesen.

Spezifische Anforderungen können erst im Rahmen des Brandschutzkonzeptes abgearbeitet werden. Dies gilt auch für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs und der Sicherstellung der Löschwasserversorgung.

Keine Änderungen erforderlich.

Eingegangene Anregungen und Hinweise

Stellungnahme abgegeben von

am

Bewertung**Empfehlung zur Berücksichtigung**

Abwägungsvorschlag

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in der Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichlichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2. DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

offene Wohngebiete	140m
geschlossene Wohngebiete	120m
Geschäftsstraßen	100m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf die Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – **stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.**

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.

b) Fachdienst Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Keine Änderungen erforderlich.

Straßenbaulastträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Keine Änderungen erforderlich.

c) Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst

Im Punkt 3.0 Ziele und Auswirkungen der Planung ist angeführt, welche Einzelhandelsflächen in Warin in den letzten 10 Jahren aufgegeben wurden. Tatsache ist, für den aufgegebenen PENNY-Markt und den Schlecker-Drogeriemarkt gibt es bereits jetzt in dem bestehenden Einkaufszentrum in Form des LIDL-Marktes und des Drogeriemarktes "Meine Welt" im bestehenden Einkaufszentrum. Insofern ist die Begründung nicht stimmig.

Der in der Stellungnahme angesprochene Drogeriemarkt "Meine Welt" ist zwischenzeitlich bereits wieder geschlossen.

Die aktuelle Situation der Einzelhandelsflächen in Warin wird in der Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse des Gutachterbüros bulwiengesa AG dokumentiert und bewertet.

Die Begründung wird in den betroffenen Teilen angepasst.

✓

Eingegangene Anregungen und Hinweise Stellungnahme abgegeben von

Im Punkt 4.4 Lärmschutz, Geräuschimmissionen ist aufgeführt, dass lediglich die östlich und südlich angrenzende Wohnbebauung nach TA-Lärm zu schützen ist.

Hier ergeht der Hinweis, dass diese Schutzbedürftigkeit auch für die nördlich angrenzenden Wohngebäude gilt. Davon betroffen sind insbesondere die Wohngebäude der Ernst-Lübbert-Straße und der Bützower Straße unter Berücksichtigung der Geländeunterschiede, da das Einkaufszentrum sich in einer Senke befindet und die angrenzende Wohnbebauung höher gelegen ist.

Mit der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums ist mit höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen, auch mit zusätzlichem Lieferverkehr. Das inzwischen 12 Jahre alte Lärmschutzgutachten ist dahingehend auf Aktualität zu prüfen, ob inhaltliche Aussagen und Berechnungsgrundlagen noch auf die jetzige Situation anwendbar sind.

Stationäre gebäudetechnische Geräte (z.B. Luftwärmepumpen, Heizungsanlagen, Lüftungs- oder Klimaanlage) sind so zu betreiben, dass keine störenden Umwelteinwirkungen auf die umliegende Wohnbebauung wirken.

Das bereits jetzt bestehende Nachtlieferverbot von 22:00 - 06:00 Uhr ist ist auch mit der jetzigen Änderung des B-Plangebietes zu bekräftigen und strikt einzuhalten.

d) Abfallwirtschaftsbetrieb

Gegen die vorgelegte Änderung bestehen aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken.

0.2. Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

12.02.2019

In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Vermessungsmarken sind gesetzlich geschützt.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebaut, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

Bewertung

am

Auf Grund der zu erwartenden stärkeren Anlieferverkehre und der höheren Auslastung des PKW-Stellplatzes wurde durch das Büro Wenker & Gesing eine komplett neue schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 21.05.2021 durchgeführt. In der Zusammenfassung kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass die Anforderungen an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Im Kapitel 7.3 des Gutachtens werden zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft festgelegt, unter anderem die Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung des Vollsortimentmarktes.

Ist bereits in der Textlichen Festsetzung Nr. 8 Bestandteil geworden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Falle der Durchführung von Bauarbeiten an die ausführenden Firmen weiter gegeben.

Vermessungsarbeiten werden nur durch einen öffentlich bestellten Ingenieur durchgeführt.

Empfehlung zur Berücksichtigung Abwägungsvorschlag

Das Gutachten des Büros Wenker & Gesing vom 21.05.2021 wird Anlage zum Bebauungsplan.

Die dort festgelegten Maßnahmen und Grenzwerte sind bei einer Bauausführung verbindlich zu beachten. Erforderliche Festsetzungen werden im B-Plan ergänzt. ✓

Keine Änderungen erforderlich. ✓

Keine Änderungen erforderlich. ✓

Keine Änderungen erforderlich. ✓

Eingegangene Anregungen und Hinweise Stellungnahme abgegeben von	am	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung Abwägungsvorschlag
0.3. Wasser- und Bodenverband "Obere Warnö"	15.02.2019		
Die Erweiterung des Einkaufszentrums Bützower Straße erfolgt ausschließlich im Bereich der Bützower Straße. Damit ist der Kronsbach vom Vorhaben nicht betroffen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Keine Änderungen erforderlich.
0.4. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	27.02.2019		
a) <u>1. Landwirtschaft/ EU-Förderangelegenheiten</u>			
Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Keine Änderungen erforderlich.
b) <u>2. Integrierte ländliche Entwicklung</u>			
hiermit teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Keine Änderungen erforderlich.
c) <u>3. Naturschutz, Wasser und Boden</u>			
<u>3.1 Naturschutz</u> Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Keine Änderungen erforderlich.
<u>3.2 Wasser</u> Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Keine Änderungen erforderlich.
<u>3.3 Boden</u> Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister / Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Keine Änderungen erforderlich.

Eingegangene Anregungen und Hinweise

Stellungnahme abgegeben von

am

Bewertung**Empfehlung zur Berücksichtigung
Abwägungsvorschlag**

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

d) 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft**4.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutz (BImSchG)**

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind keine Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Keine Änderungen erforderlich.

0.5. Gemeinde Lübbertorf

19.02.2019

von Seiten der Gemeinde Lübbertorf bestehen keine Bedenken oder Anregungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Warin "Einkaufszentrum Bützower Straße"

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Keine Änderungen erforderlich.

0.6. Amt Neukloster - Warin Gemeinde Bibow

26.02.2019

Ihre o.g. Planung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Bibow am 21.02.2019 beraten. Danach bestehen von Seiten der Gemeinde Bibow keine Bedenken oder Anregungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Warin "Einkaufszentrum Bützower Straße"

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Keine Änderungen erforderlich.

0.7. Amt Neukloster - Warin Gemeinde Zurow

15.03.2019

Ihre o.g. Planung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Zurow am 13.03.2019 beraten. Danach bestehen von Seiten der Gemeinde Zurow keine Bedenken oder Anregungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Warin "Einkaufszentrum Bützower Straße"

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Keine Änderungen erforderlich.

0.8. Deutsche Telekom Technik GmbH

27.02.2019

Gegen die o.g. Planung haben wir keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgenden genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Die beigelegten allgemeinen technischen Hinweise und Leitungsnetzpläne werden im Falle von Bauarbeiten den Firmen zur Verfügung gestellt.

Keine Änderungen erforderlich.

Eingegangene Anregungen und Hinweise Stellungnahme abgegeben von	am	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung Abwägungsvorschlag
0.9. Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenbu	01.03.2019	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Keine Änderungen erforderlich.
Aufgrund des örtlich begrenzten Umfanges Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.			
0.10. Handelsverband Nord e.V. Rostock	05.03.2019	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Keine Änderungen erforderlich.
Gegen den Vorentwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, wie oben genannt, erheben wir in der vorgesehenen Fassung keine Einwände.			
0.11. HanseGas GmbH, Bützow	26.02.2019	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die beigefügten allgemeinen technischen Hinweise und Leitungsnetzpläne werden im Falle von Bauarbeiten den Firmen zur Verfügung gestellt.	Keine Änderungen erforderlich.
in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseGas GmbH. Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft. Mit diesem Schreiben erhalten Sie die Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der HanseGas GmbH im o. g. Bereich ersichtlich ist. Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.			
0.12. Straßenbauamt Schwerin	vom 14.03.2019	Zur Abstimmung wurde dem Straßenbauamt Schwerin ein Planauszug mit der groben Darstellung der möglichen Erweiterungsfläche für den Vollsortimentmarkt zugesandt.	
a) Ich nehme Bezug auf Ihre o. g. eingereichten Unterlagen (Planungsstand Vorentwurf 04.02.2019) zum o. g. Vorhaben, die mir am 14.02.2019 eröffnet wurden. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen stelle ich fest, dass die			

Eingegangene Anregungen und Hinweise Stellungnahme abgegeben von

Erweiterungsbereiche und somit die 5. Änderung des 12. Bebauungsplanes der Stadt Warin aus dem beigefügten Plan Ihres Schreibens nicht erkennbar sind. Somit ist eine Stellungnahme zur Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.500 m² aufgrund dieser Unterlagen nicht möglich. Um eine Stellungnahme abgeben zu können, ist eine graphische Darstellung der zu erweiternden Fläche auf den eingereichten Plänen zwingend notwendig. Ich bitte um die Zustellung neuer Ausführungsunterlagen, aus denen diese Änderung ersichtlich wird.

Ergänzung v. 27.09.2019

- b) ich nehme Bezug auf Ihre o. g. eingereichten ergänzenden Unterlagen (Planungsstand Vorentwurf 04.02.2019) zum o. g. Vorhaben. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen vom 08.08.2019 stelle ich fest, dass gegen die Erweiterungsbereiche und somit die 5. Änderung des 12. Bebauungsplanes der Stadt Warin aus Sicht des Straßenbauamtes Schwerin in verkehrlicher, straßenrechtlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Einwände bestehen.

13. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern

27.05.2019

- a) Nach § 9 Abs. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig (Nr. 1) oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind (Nr. 2). Festsetzungen von Betriebszeiten - wie unter Nr. 8 von [1] - nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind nicht zulässig, da hiermit keine bestimmte Anlagenart ausgeschlossen oder zugelassen wird. Regelungen zu Betriebsabläufen (z. B. von Gewerbetreibenden) können allenfalls in einem städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag getroffen werden (z. B. zu Betriebszeiten).
- b) Hinsichtlich des Prognoseansatzes nach TA Lärm wird darauf hingewiesen, dass die Nachtbelieferung in der Regel den logistischen Erfordernissen eines Einkaufsmarktes in Mecklenburg-Vorpommern entspricht und in der Prognose zu berücksichtigen ist.

Bewertung

am

Die grobe Darstellung wurde als Grundlage für die Beurteilung akzeptiert.
Mit Datum vom 27.09.2019 wurde vom Straßenbauamt Schwerin eine korrigierte Stellungnahme abgegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.
Der Ausschluss von Nachtanlieferungen zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr berücksichtigt die allgemein zu beachtenden Vorgaben der TA-Lärm und das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung.
Die Textliche Festsetzung Nr. 8 erfüllt den sich daraus ergebenden Schutz der Nachbarschaft und kann nur allgemeingültig, auf das Objekt bezogen im B-Plan festgesetzt werden und müssen öffentlich als Information zugänglich sein.
Eine Regelung in einem städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag kann nur in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden.
Dieser liegt hier aber nicht vor.

In der als Anlage zum B-Plan gehörenden schalltechnischen Untersuchung vom 21.05.2021 sind alle diese Einflüsse untersucht worden.
Im Nachtzeitraum sind nur geringfügige Anliefer-

Empfehlung zur Berücksichtigung Abwägungsvorschlag

Keine Änderungen erforderlich.

Die Textliche Festsetzung Nr. 8 bleibt bestehen.

Den Anforderungen des Lärmschutzes im Bezug auf die nachbarschaftliche Wohnbebauung wurde ausreichend Rechnung getragen.
Lärmschutzmaßnahmen und Beschränkungen

Eingegangene Anregungen und Hinweise Stellungnahme abgegeben von

Es ist regelmäßig mit zumindest einer ggf. zwei Anlieferungen von Tiefkühl- und Frischwaren mit Lkw inkl. Kühlaggregat im Beurteilungszeitraum "nachts" (22.00 - 06.00 Uhr) zu rechnen. Des Weiteren ist anzunehmen, dass mögliche Nebengewerke in Bezug auf Backwaren oder Blumen ebenfalls im Beurteilungszeitraum "nachts" beliefert werden und deshalb zu untersuchen sind.

am

Bewertung

ungen mit kleinen Fahrzeugen (bis 2,8 To.) zugelassen worden.
PKW-Verkehre von Kunden und Mitarbeitern werden, wie die normale Warenanlieferung ausgeschlossen.
Vergleiche hierzu die Lärmschutzmaßnahmen in Kapitel 7.3. der Untersuchung.

Empfehlung zur Berücksichtigung Abwägungsvorschlag

der Betriebszeiten wurden festgelegt.
Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

0.14. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg - Vorpommern

24.05.2019

a) 1. Planungsinhalt, Planungsziele der 5. Änderung

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers mit 1.500 m² Vfl. Der rechtverbindliche Bebauungsplan ermöglicht derzeit eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit maximal 1.000 m² Vfl.
Begründet wird die beabsichtigte Flächenvergrößerung mit dem Ziel, das Einkaufszentrum "Zwei-Seen-Center" durch einen zeitgemäßen Lebensmittel-Vollsortimentmarkt zukunftsfähig auszubauen und damit die grundzentrale Versorgungsfunktion Warins zu stärken.

Den Ausführungen kann so zugestimmt werden.

Insgesamt ergeben sich aus dieser Stellungnahme keine Änderungsanforderungen bezüglich der Unterlagen zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 12.

Die aufgezeigte Problematik stellt jedoch aus unserer Sicht einen der wesentlichsten Punkte im Rahmen der Abwägung dar.

b) 2. Landesplanerische Bewertung der Planungsabsicht

Grundlage der landesplanerischen Stellungnahme der 5. Änderung des B-Planes Nr. 12 bilden die **Ziele zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß Kapitel 4.3.2 des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP 2016)**, Landesverordnung vom 27.05.2016.
Die Planung des Grundzentrums Warin zur Ansiedlung des Lebensmittelvollversorgers steht im Einklang mit den Programmsätzen 4.3.2. (1) Konzentrationsgebot auf zentrale Orte.

Den Ausführungen kann so zugestimmt werden.

- c) Nach Programmsatz 4.3.2 (2) (Kongruenzgebot) sind Einzelhandelsgroßprojekte hinsichtlich ihrer Größe und Sortimentsstruktur nur zulässig, sofern sie der Funktion des Grundzentrums entsprechen und den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten.
Ein Lebensmittelvollversorger wie mit der 5. Änderung geplant, entspricht grundsätzlich der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Warin.
Ob und inwieweit ein "weiterer" 1.500 m² großer Lebensmittelvollversorger in Ergänzung zu dem bestehenden Lebensmittelvollversorger "Edeka", dem grundzentralen Versorgungsbereich entspricht, oder deutlich darüber hinausgeht, kann aufgrund des fehlenden Nachweises nicht abschließend bewertet werden.
Festzustellen ist, dass die nahversorgungsrelevante Zentralität bereits

Als Grundlage für eine raumordnerische Bewertung des Vorhabens, wurde mit Datum vom 10.09.2020 von der bulwiengesa AG, Hamburg eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse erstellt.

Seit Errichtung des "Zwei-Seen-Centers" ist die

Grundsätzlich kommt die bulwiengesa AG in ihrer Analyse zu dem Ergebnis, dass auch zwei Vollsortimenter im Ort wirtschaftlich tragfähig wären. Ein Marktaustritt des Discounters NORMA muss dabei wahrscheinlich in Kauf genommen werden. Auch eine Schließung des

Eingegangene Anregungen und Hinweise Stellungnahme abgegeben von

heute weit über 100% liegt, so dass die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollversorgers mit 1.500 m² Vfl den grundzentralen Verflechtungsbereich deutlich überschreiten dürfte.

Die Gemeinde verweist in der Planbegründung auf ihr Einzelhandelskonzept aus 2013, wonach das Gutachterbüro Dr. Lademann und Partner empfiehlt, den Versorgungsstandort "Zwei-Seen-Center" durch die Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelvollversorgers zu stärken und zu attraktivieren.

Da mir das Einzelhandelskonzept nicht vorliegt, kann ich nicht bewerten, welches konzeptionelle - umsatzrelevante Einzugsgebiet- der Gutachter für seine Empfehlung zugrunde legt.

Hier erwarte ich von der Gemeinde eine Nachbesserung, Ergänzung der Planungsunterlagen. In diesem Zusammenhang ist eine Aktualisierung des planungsrelevanten Einzelhandelsbestandes a.m.S. zwingend erforderlich.

am

Bewertung

Entwicklung von Einzelhandelsflächen in Warin stark rückläufig und von Schließungen nicht mehr zeitgemäßer Flächen gekennzeichnet. Zuletzt betroffen war davon der Drogeriemarkt im Center selbst.

Lt. Analyse ist Warin von einer Zentralität von 100 % zur Zeit mit ca. 80 % im gesamten Einzugsgebiet weit entfernt.

Deutlich höher liegt der Wert in der Zone 1 mit ca. 88%, was auch die Problematik im Ort deutlich macht.

Empfehlung zur Berücksichtigung Abwägungsvorschlag

bestehenden EDEKA-Marktes kann mittelfristig in einer Konkurrenzsituation nicht völlig ausgeschlossen werden.

Diese Szenarien gilt es für die Stadt Warin objektiv abzuwägen.

Langfristig können der NORMA und auch der EDEKA-Markt nicht zur Erhöhung der Attraktivität der Stadt Warin als Grundversorgungszentrum beitragen.

In der Konkurrenzsituation zu Nachbarorten wie Sternberg, Bützow und auch Neukloster wäre langfristig keine bessere Positionierung zu erwarten.

Ein neuer, zeitgemäßer Vollsortimenter mit 1.500 qm Verkaufsfläche würde diese Situation deutlich verbessern.

Eine künftig, durch die Neuansiedlung gestärkte Zentralität kann auch dazu beitragen, die möglichen Leerstandsflächen neu zu beleben.

Nähere Ausführungen zu den verschiedenen Szenarien finden sich in der Analyse auf Seite 36 bis 38 und sind bei der Abwägungsentscheidung zu beachten.

- d) Nach Programmsatz 4.3.2 (3) sind zentralrelevante Sortimente, dazu zählen gemäß Abbildung 21 des LEP auch nahversorgungsrelevante Sortimente, nur in Innenstädten/ Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig. Der Versorgungsstandort "Zwei-Seen-Center" ist im Einzelhandelskonzept aus 2013 Teil des Zentralen Versorgungsbereiches "Stadtmitte Warin". Das EHK wurde von der Stadtvertretung als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Nr. 6 Abs. 11 beschlossen. Danach befindet sich der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches und steht somit in Übereinstimmung mit den Ansiedlungsvoraussetzungen großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßprojekte gemäß LEP Programmsatz 4.3.2 (3).

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes von 2013 der Stadt Warin.

Bereits im Jahr 2013 hat der Gutachter Dr. Lademann und Partner im Einzelhandelskonzept der Stadt Warin die Ziele vorgegeben. Grundsätzlich hat sich die Situation seit dem nicht verändert.

Die jetzt geplante Neuansiedlung bietet nun die Gelegenheit die damals gesetzten Ziele weiter zu verfolgen und das Einzelhandelskonzept realisierbar weiter zu verfolgen.

Eingegangene Anregungen und Hinweise Stellungnahme abgeben von

am

Bewertung

Empfehlung zur Berücksichtigung Abwägungsvorschlag

- e) Auf den Fakt, dass der mit dem EHK beschlossene Zentrale Versorgungsbereich "Stadtmitte Warin" hinsichtlich seiner Dimension (räumliche Abgrenzung) für ein Grundzentrum unangemessen groß-zügig ausgewiesen wurde, weise ich an dieser Stelle hin, ohne dass sich daraus Konsequenzen für die landesplanerische Bewertung der angezeigten Planungsabsicht ergeben.
In Kenntnis der örtlichen Situation handelt es sich um zwei räumlich voneinander getrennte "Zentren" ohne funktionale Verflechtung.
- f) Hinweisen möchte ich jedoch darauf, dass nach meiner fachlichen Einschätzung für die Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelvollsortimenters kein ausreichendes Kaufkraft- bzw. Umsatzpotenzial vorhanden ist. Es ist zu vermuten, dass die Ansiedlung eines zweiten Vollversorgers im "Zwei-Seen-Center" strukturellen Auswirkungen (Leerstand "Edeka", Mindernutzung etc.) innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches nach sich ziehen wird. Damit hat sich die Gemeinde a. m. S. bislang nur bedingt auseinandergesetzt bzw. in den Planungsunterlagen dokumentiert.
- g) **Zusammenfassung:**
- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Einkaufszentrum Bützower Straße ist mit den landesplanerischen Zielen vereinbar, vorbehaltlich des Nachweises, dass die Planung den grundzentralen Verflechtungsbereich Warins nicht wesentlich überschreitet.
(Kongruenzgebot gemäß LEP Programmsatz 4.3.2 (2))
 - Die Gemeinde wird aufgefordert, sich mit den **strukturellen Folgen der Ansiedlung** eines weiteren Lebensmittelvollversorgers mit 1.500 m² Vfl auf den Zentralen Versorgungsbereich "Stadtmitte Warin" **auseinanderzusetzen**.

Die Einschätzung kann nicht geteilt werden.
Der gesamte Zentrale Versorgungsbereich kann fußläufig von den Kunden erschlossen werden.
Außerdem beschreibt das EHK nicht die Ist-Situation aus dem Jahr 2013, sondern stellt die, von der Stadt Warin gewünschte und geplante Entwicklung dar.

Die Einschätzung kann nicht geteilt werden.
Bereits die Zielsetzung im EHK zeigt, welche Entwicklung die Stadt Warin für sich geplant hat.
Die Analyse der bulwiengesa AG bewertet gerade die möglichen, verschiedenen Szenarien auf Seite 36 bis 38 sehr ausführlich. Vor- und Nachteile werden deutlich dargestellt und auch kritisch hinterfragt.

Gem. der vorliegenden Analyse ist mit einer starken Veränderung der Kaufkraftbindung in den Zonen 2 und 3 nicht zu rechnen, somit bleiben auch die Auswirkungen im Verflechtungsbereich nahezu unverändert.
Durch die aktuelle Schließung des Drogeriemarktes im Center wird diese Wirkung noch verstärkt.

Dem wichtigen Hinweis wird gefolgt.

Will die Stadt Warin an den Zielen ihres EHK festhalten, müssen parallel Angebote und Lösungen für mögliche Leerstandsszenarien gefunden werden.
Dies können Nachnutzungen, wie in der Analyse beschrieben sein. In Frage kommen langfristig sicherlich auch Umnutzungen auf betroffenen Grundstücken.

Problematisch, wenn auch in der Summe akzeptabel bleiben die zu erwartenden Umsatzverlagerungen in der Zone 1, im Stadtgebiet Warin selbst.
Die zusätzliche Vollsortiementsfläche kann ihren Umsatz zum größten Teil nur durch eine Umverteilung aus den anderen, bestehenden Einzelhandelsflächen generieren.
Die möglichen Auswirkungen wurden unter Abs. - c - bereits erläutert.

In die Abwägung sind alle in der Analyse beschriebenen Szenarien aus Sicht der Stadt Warin objektiv zu bewerten und vor allem auf ihre Auswirkungen hin zu prüfen.

Eingegangene Anregungen und Hinweise

Stellungnahme abgegeben von

am

Bewertung**Empfehlung zur Berücksichtigung
Abwägungsvorschlag****1.01. EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH vertreten durch
Herrn RA Dr. Nadim Hermes (JAG), Hambur**

13.03.2019

ergänzt durch die Gutachterliche Stellungnahme der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck.

Die Gutachterliche Stellungnahme der CIMA ist dieser Unterlage als Anlage beigelegt.

- a) hiermit zeigen wir an, dass uns die EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interesse beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht versichern wir anwaltlich. Wir nehmen im Rahmen dieses Schreibens innerhalb der Auslegungsfrist (12 Februar 2019 bis 13. März 2019) zu den in der Betreffzeile genannten Planvorentwurf Stellung. Der vorliegende Planvorentwurf des Bebauungsplans verstößt gegen geltendes Recht, weshalb er in dieser Ausgestaltung nicht erlassen werden darf.
- b) Grundsätzlich muss ein Bebauungsplan städtebaulich veranlasst sein, weshalb nur solche Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden dürfen, die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführt sind. Ein solcher Belang im Sinne des § 1 Abs. 6 Beug liegt nicht vor. Zwar sieht die von Ihnen in Auftrag gegebene Stellungnahme des Büros Dr. Lademann & Partner noch Entwicklungsbedarf bzgl. der infrastrukturellen Grundversorgung des vom Bebauungsplan erfassten Bereichs. Diese Annahme ist jedoch falsch. Unsere Mandantin hat ihrerseits ebenfalls eine ausführliche gutachterliche Stellungnahme zu den Potentialen des Nahversorgungseinzelhandels in der Stadt Warin eingeholt. Mit der Erstellung dieser gutachterlichen Stellungnahme hat unsere Mandantin die CIMA Beratung + Management GmbH beauftragt. Diese gutachterliche Stellungnahme vom 15. August 2018 fügen wir unserem Schreiben als Anlage bei.
- c) Aus der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA Beratung + Management GmbH geht eindeutig hervor, dass der Nahbereich Warin derzeit bereits eine sehr gute Ausstattung bzw. sogar ein Überangebot im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich verfügt. Die infrastrukturelle Grundversorgung ist also vollumfänglich gesichert. Die Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen würde allenfalls dazu führen, dass aus den benachbarten Versorgungsgebieten Kaufkraft abgeschöpft werden würde, die jedoch in den dortigen Nahversorgungsgebieten ebenfalls benötigt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Keine Änderungen erforderlich.

Der § 1 Abs. 6 BauGB beschreibt die bei Aufstellung eines B-Planes insbesondere zu berücksichtigenden Belange verschiedenster Interessengebiete. Der § 1 Abs. 6 BauGB regelt nicht die grundsätzliche Veranlassung zur Aufstellung des B-Planes. Die Veranlassung zur Aufstellung des B-Planes im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 12 ist in diesem Falle städtebaulich veranlasst. Sie begründet sich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Warin von 2013. Hier wird bereits die Entwicklung des bestehenden Einkaufszentrums als Ziel formuliert.

Keine Änderungen erforderlich.

Eine Bewertung der Stellungnahme der CIMA-GmbH kann durch den Aufsteller des B-Planes nicht vorgenommen werden. Zu erkennen ist jedoch, dass die Stellungnahme am 15.08.2019 versandt wurde. Somit ist davon auszugehen, dass z. B. die Schließung des Drogeriemarktes nicht berücksichtigt worden ist. Grundsätzlich ist die Zielsetzung, die mit den getroffenen Aussagen verfolgt wird zu hinterfragen.

Keine Änderungen erforderlich.

Eingegangene Anregungen und Hinweise Stellungnahme abgegeben von

Im schlimmsten Fall ist davon auszugehen, dass entweder die Einzelhändler in den benachbarten Versorgungsgebieten oder die Einzelhändler in der Stadt Warin nicht mehr genügend Umsatz erwirtschaften können und in der Folge ihr Geschäft nicht weiter betreiben können. Dies würde die infrastrukturelle Grundversorgung sogar verschlechtern.

Das Gutachten des Büro Dr. Lademann & Partner stellt keine ausreichende Grundlage für eine planerische Abwägung dar. Insbesondere auf das offenbar ausreichende Angebot an Verkaufsflächen geht das Gutachten nicht ein.

Vor diesem Hintergrund ist zumindest eine weitere Aufklärung des Sachverhalts erforderlich, um die Widersprüche zwischen der von unserer Mandantin in Auftrag gegebenen gutachterlichen Stellungnahme der CIMA Beratung + Management GmbH und den Ausführungen des Büros Dr. Lademann & Partner auszuräumen.

Eine planerische Entscheidung kann sich ausschließlich auf einer gesicherten Grundlage ergeben, die offensichtlich noch nicht vorliegt.

am

Bewertung

Ziel einer städtischen Entwicklung kann es nicht sein, Bestand auf ewig erhalten zu wollen. Ziel muss es sein, Rahmenbedingungen für eine zeitgemäße Entwicklung der Stadt zu schaffen. Die Möglichkeit von Veränderungen und Umbrüchen kann hierbei nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Ausarbeitung des Büros D. Lademann & Partner handelt es sich um das Einzelhandelskonzept der Stadt Warin, welches in langer Zusammenarbeit mit den Vertretern der Stadt entwickelt wurde. Es ist davon auszugehen, dass hier alle Randbedingungen der Stadt Warin eingeflossen sind und alle relevanten Daten korrekt erhoben wurden. Die Einschätzung des Herrn RA Hermes scheint eher eine private Meinung zu sein.

Empfehlung zur Berücksichtigung Abwägungsvorschlag

- d) Vorliegend besteht zudem der Verdacht, dass die Festsetzung zusätzlicher Flächen ausschließlich im Einzelinteresse eines Investors erfolgt. Diese Einzelinteresse sind aber nicht städtebaulich motiviert und rechtfertigen daher auch keine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.
- e) Sofern die Festsetzung ausschließlich im Interesse einer Einzelperson (hier : des Investors) oder aufgrund einer falschen Tatsachengrundlage (hier: unter Zugrundelegung des Gutachtens des Büro Dr. Lademann & Partner) erfolgt, begründet dies einen Abwägungsfehler. Ein solcher Abwägungsfehler kann grundsätzlich im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht überprüft werden.
- f) Aufgrund der oben dargelegten Gründe gehen wir davon aus, dass der Bebauungsplan in der derzeitigen Situation bzw. bei der derzeitigen Tatsachengrundlage nicht wie von Ihnen geplant beschlossen werden kann.
- g) Im Übrigen behält sich unsere Mandantin sämtliche Rechte sowie Einleitung weiterer rechtlicher Schritte vor.

Es ist überhaupt nicht ungewöhnlich, dass ein, von einer Stadt angestrebtes Entwicklungsziel erst durch den Anstoß eines Investors ermöglicht werden kann. Im Jahr 2007 verfolgte die EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH als potentieller Mieter an der Seite des gleichen Investors ein ähnliches Ziel. Bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Warin sollen bereits damals auf Wunsch der EDEKA 1.200 qm Verkaufsfläche festgesetzt werden.

Heute, fast 15 Jahre später, lässt sich die EDEKA durch ein Gutachten bestätigen, dass die Realisierung von 1.500 qm Verkaufsfläche nahezu zum Ruin aller Einzelhändler in Warin führen würde. Mit dieser Einschätzung scheint sie nur das Wohl aller Händler in Warin im Blick zu haben, ein Einzelinteresse sollte man hieraus nicht ableiten.

Keine Änderungen erforderlich.

Eingegangene Anregungen und Hinweise
Stellungnahme abgegeben von

am

Bewertung

Empfehlung zur Berücksichtigung
Abwägungsvorschlag

1.1. Frau Silke Erika Syring

12.02.2019

Zur Niederschrift:

Zeuge: Herr Wolfgang Maatz

Entgegengenommen für das Amt Neukloster - Warin: Frau Marleen Steffen

- a) Als betroffene Grundstückseigentümerin der Flurstücke 19 und 20 Flur 4 der Gemarkung Warin lege ich Einspruch gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Warin "Einkaufszentrum Bützower Straße" ein.
Durch die textliche Festsetzung unter Punkt 4.1 sollen auf den Flurstücken 19 und 20 Begrünungen durch den Vorhabenträger durchgeführt werden. Dadurch unterliegen die beiden Grundstücke einem Wertverlust.
Es entsteht eine Beeinträchtigung meiner bürgerlichen Grundrechte.
- b) Durch die zusätzlich angedachte Bebauung erhöht sich zudem den Anlieferverkehr. Die zurzeit auch nachts durchgeführte Anlieferung beeinträchtigen die Ruhe meines Wohngrundstückes Bützower Straße 8.

Über die Abwägung meiner Einwendungen bitte ich um schriftliche Information.

Die Textliche Festsetzung Nr. 4.1 sollte bei Aufstellung des B-Planes im Jahr 2008 zu einer von der Stadt Warin gewünschten Abschirmung der Wohnbebauung führen.
Eine Zustimmung zur Bepflanzung konnte zwischen der Stadt und dem Eigentümer nicht vereinbart werden. Da es sich hierbei nicht um eine anrechenbare Ausgleichsmaßnahme handelt, kann die Festsetzung geändert oder aufgehoben werden.

Gem. Textlicher Festsetzung Nr. 8 sind Anlieferungen in der Nacht von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr bereits heute ausgeschlossen.
Auf Anregung der Anwohner kann die Stadt dieses Verbot durchsetzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Die Festsetzung 4.1. auf den Flurstücken Nr. 19 und 20 wird aufgehoben.
An ihre Stelle tritt eine Ausweisung als private Grünfläche.
Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.

Keine Änderungen erforderlich.

Keine Änderungen erforderlich.

architekten-contor

frank dreier

ac

diplom-ingenieure · architekten

hagen 11
29614 Soltautel 0 51 91 - 98 35 - 55
fax 0 51 91 - 98 35 - 56

Der Planer

Aufgestellt Soltau den 30.07.2021