
**Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12
„Einkaufszentrum Bützower Straße“ der Stadt Warin
mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift
gemäß § 8 und 9 BauGB, i. V. mit § 13a BauGB**



PLANVERFASSER: Architekten-Centor
Frank Dreier
Parkweg 2
29614 Soltau

AUFSTELLER: Stadt Warin
Am Markt 1
19417 Warin

PLANUNGSSTAND: Satzungsbeschluss
vom 03.04.2008

Anlage zur Planzeichnung Nr.
Nr. 2594-4 (Teil A) + Text (Teil B)

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0.0 VORBEMERKUNGEN.....	3 - 4
0.1 Rechtsgrundlagen.....	3
0.2 Beschlüsse.....	3
0.3 Verfahren.....	3 - 4
1.0 ALLGEMEINES.....	5 - 7
1.1 Lage des Plangebietes.....	5
1.2 Planungsanlass.....	6
1.3 Übergeordnete Planung.....	6
1.4 Bestehende Planungen.....	6 - 7
2.0 ZUSTAND DES PLANGEBIETES.....	7 - 8
2.1 Lage und Größe des Plangebietes.....	7
2.2 Derzeitige Nutzung und Zustand.....	7
2.3 Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit und Gewässer.....	7 - 8
2.3.1 Altlasten.....	8
2.4 Landschaftspflegerische Beurteilung.....	8
2.5 Denkmalschutz.....	8
3.0 ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	9 - 12
4.0 WESENTLICHE PLANUNGSINHALTE UND ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG.....	12 - 16
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise Art der baulichen Nutzung.....	12 - 13
4.2 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.....	13
4.3 Verkehrsflächen, verkehrliche Anbindung.....	14
4.4 Lärmschutz, Geräuschemissionen.....	14 - 15
4.5 Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	15 - 16
4.6 Bodenordnungsmaßnahmen.....	16
4.7 Nachnutzung des vorhandenen Edeka-Standortes.....	16 - 17
5.0 STÄDTEBAULICHE WERTE.....	17
6.0 DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	17
7.0 VERFAHRENSVERMERKE.....	18
Anlagen:	
1. Wirkungsanalyse der Bulwien-Gesa AG, Hamburg	
2. Schallgutachten des Büros Wenker & Gesing, Gronau	
3. Verkehrsgutachten Pöyry IBS GmbH, Schwerin	
4. Umweltbericht 1. Stufe	
5. Lageplan des Bebauungsentwurfes	

0.0 VORBEMERKUNGEN

0.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan und die Begründung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch:

- Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I 2005 S. 1224)
- Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I 2005 S. 1818)
- Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I 2006 S. 2098)
- Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 2878)
- Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S. 446), und die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBL M-V S. 102), die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBL M-V S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBL M-V S. 539).

0.2 Beschlüsse

Für eine am östlichen Rand des Stadtkernes gelegene zusammenhängende Fläche plant die Stadt Warin die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11.3.2 BauNVO.

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat am 28.06.2007 beschlossen einen neuen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Bützower Straße“ aufzustellen.

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat in ihrer Sitzung am 28.06.2007 den Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat in Ihrer Sitzung am 03.04.2008 den Bebauungsplan Nr. 12 als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

0.3 Verfahren

Die Durchführung der Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten

Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Sie dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung von Freiflächen innerhalb bebauter Ortsteile.

Vor Erstellung der Wirkungsanalyse (Anlage 1) hat die Stadt Warin in Vorbereitung auf ein noch zu erstellendes Einzelhandelskonzept den Bereich des Kernortes neu definiert, siehe 1.1 Lage des Plangebietes.

Somit handelt es sich nach dem Willen der Stadt bei dem Planungsstandort um einen Innenstadtstandort. Das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung hat diese Festlegung in seiner Stellungnahme vom November 2007 im Wesentlichen übernommen.

Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, da durch den Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Vorhaben zulässig werden, die einer UVP-Pflicht gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegen sind. Hierzu wurde im Zuge der Erstellung des Aufstellungsbeschlusses ein Umweltbericht der ersten Stufe erstellt, der dieser Begründung als Anlage 4 beiliegt.

Die überplante Fläche ist zurzeit mit Wohnhäusern und Gartenhäusern bebaut.

Die max. bebaubare Grundfläche liegt mit ca. 15.760 m² deutlich unter 20.000 m², vergl. § 13a Abs. 1.1.

Bei der Durchführung des Verfahrens wird nach § 13 Abs. 2.1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Wohnbauflächen und Flächen für Dauerkleingärten aus.

Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen.

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebietes



Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Warin am Rand des Kernortes.

1.2 Planungsanlass

Die LMI Laden-Montage-Innenausbau GmbH, Warin, beabsichtigt auf der überplanten Fläche die Errichtung eines Einkaufszentrums.

Die EDEKA Handelsgesellschaft Nord möchte ihren zurzeit gegenüber dem Plangebiet an der Bützower Straße befindlichen Vollsortimentmarkt in das Plangebiet verlagern, da eine moderne zeitgemäße Erweiterung und Ausrichtung der Verkaufsflächen und die Schaffung von ausreichend Parkmöglichkeiten am vorhandenen Standort nicht möglich sind.

Die LIDL Warenhandel GmbH, Rostock, möchte sich im Plangebiet mit einem neuen Lebensmittel-Discountmarkt ansiedeln, da die Gesellschaft im Einzugsgebiet des Standortes noch nicht vertreten ist.

Die KIK Textilhandelsgesellschaft möchte sich aus gleichem Grunde im Plangebiet ansiedeln.

Zur Abrundung des Einkaufszentrums sind die Platzierung von weiteren Dienstleistern und Konzessionärshandelsflächen geplant, vorrangig aus dem Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente.

Insgesamt ist mit der Schaffung von 30 - 50 Voll- und Teilzeitarbeitsplätzen zu rechnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes will die Stadt Warin diese Ansiedlung ermöglichen. Das Baugrundstück wurde bereits zu großen Teilen durch den Investor erworben. Die Stadt Warin übernimmt die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB.

1.3 Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Warin als Wohnbaufläche und Fläche für Dauerkleingarten ausgewiesen.

Wesentliche Inhalte des B-Planes sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch zu korrigieren, dies erfolgt nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung.

Das in Neufassung befindliche regionale Raumordnungsprogramm wird der Stadt Warin die Funktion eines Unterzentrums zuweisen.

1.4 Bestehende Planungen

Im Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Das Plangebiet liegt im Zusammenhang der bebauten Ortsteile des Kernortes gemäß § 34 BauGB.

Die Fläche dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Kernortes nach 13a BauGB.

Siehe hierzu auch Punkt 0.3 (Verfahren).

2.0 LAGE UND ZUSTAND DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt somit am Rande des Kernortes östlich des Zentrums von Warin.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an größtenteils bebaute Wohnbauflächen, im Westen an die Brüeler Straße (B 192) und im Norden an die Bützower Straße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung, der Geltungsbereich umfasst ca. 18.883 m².

2.2 Derzeitige Nutzung und Zustand

Abgesehen von den Verkehrsflächenanteilen besteht das Plangebiet aus teilweise noch bebauten Wohngrundstücken sowie zum überwiegenden Teil aus teilweise bebauten Gartengrundstücken.

Alle bestehenden Nutzungen werden aufgegeben.

Die Fläche des Plangebietes ist für die geplante Nutzung voll erschlossen, also an alle Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Verkehrsflächen der Stadt angebunden.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Gewässer

Das Plangebiet liegt in einer Senke zwischen der Bützower Straße und Brüeler Straße am östlichen Rand des Kernortes.

Der tiefste Punkt liegt an der Einmündung der Bützower Straße in die Brüeler Straße. Das Baugrundstück steigt in östlicher und südlicher Richtung entlang der Straßen um ca. 3,00 – 4,00 m an. Der mittlere Grundstücksteil bleibt als Senke ca. 2,00 m tiefer liegen.

Die oberen Bodenschichten (Mutterboden, Humusschichten) stehen in einer Mächtigkeit von 0,3 - 0,5 m an.

Über den gesamten Aufbau der Bodenschichten gibt ein Gutachten vom 31.07.2007 genauen Aufschluss.

Eine Versickerung des Regenwassers ist auf Grund des vorliegenden Bodengutachtens nicht möglich.

Unterhalb des Oberbodens wurden in einer Tiefe ab 5 - 8 m nur tonhaltige Bodenschichten erbohrt.

Die dazwischen liegenden Sandschichten sind fast vollständig durch

Grundwasser gesättigt. Die Grundwasserstände liegen teilweise direkt unter dem Oberboden.

Im Plangebiet, etwa im Verlauf des Flurstückes 334/7, verläuft der Kronsbach.

Der Kronsbach ist bereits heute teilweise verrohrt und dient als Vorfluter für die Regenentwässerung der umliegenden Grundstücke.

2.3.1 Altlasten

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

Mit dem Bodengutachten vom 31.07.2007 wurden keine Verdachtsmomente auf wahrnehmbare Auffälligkeiten festgestellt.

Die Nutzung als Wohnbauflächen, Garten- und Grünland ergibt grundsätzlich keine Verdachtsmomente.

2.4 Landschaftspflegerische Beurteilung

Das Plangebiet ist von keiner ausgewiesenen landschaftspflegerischen Bedeutung.

Die Lage im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die Nutzung als Wohnbauland und Gartenflächen hat eine freie Entwicklung der Landschaft in den vergangenen Jahren verhindert. Es handelt sich um eine 100%ig kultivierte Fläche. Schützenswerte Bereiche, Einzelbäume oder andere Einflüsse im Plangebiet sind nicht zu beachten.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Naherholungsbereich oder zur Klimaverbesserung.

Die besonderen Einflüsse der Planung auf Boden, Wasser, Luft sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden nicht im Einzelnen behandelt und bewertet.

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden auf Grund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht notwendig und gelten als erbracht.

Zur städtebaulichen Abrundung des Sondergebietes zur B 192 und zu den südöstlichen Wohnbauflächen hin sowie zur Gestaltung des Baugrundstückes werden Maßnahmen zur Anpflanzung im Bebauungsplan festgelegt.

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 Entwurf des Bebauungsplanes soll im Plangebiet der Rahmen für die Ansiedlung einer zeitgemäßen und dem Einzugsgebiet angemessenen Einzelhandelsfläche geschaffen werden.

Durch den Investor wurde bei der Bulwien-Gesa, Hamburg, eine Wirkungsanalyse in Auftrag gegeben.

Das Gutachten wird als Anlage 1 Teil der Begründung.

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

Durch die vorhandenen Versorgungseinrichtungen kann diese Aufgabe nicht mehr zeitgemäß erfüllt werden, vergleiche Wirkanalyse S. 20, Abs. 7.3.

Die vorhandenen Handelsflächen für die Güter des periodischen Bedarfs erreichen in der Zone 1, Stadt Warin, nur eine Kaufkraftbindung von 51 %, wünschenswert wäre hier ein Wert von 65 % bis 70 %. Anbieter aus der Zone 2 und 3 (Brüel und Neukloster) erzielen in Warin einen Umsatzanteil von 11 % bis 14 %. Diese Einflüsse liegen über dem Schwellenwert einer Einflussquote von 10 % und sind somit raumordnerisch zumindest als bedenklich zu bewerten.

In der Zone 2 sinkt die Kaufkraftbindung der Wariner Standorte auf 15 % und wird durch die Anbieter aus dem benachbarten Unterzentrum Brüel mit einem Anteil von 41 % im direkten Umland deutlich übertroffen.

Dieser Situation muss die Stadt Warin entgegenwirken und eine deutliche Steigerung der Kaufkraftbindung in den Zonen 1 und 2 mit geeigneten Maßnahmen unterstützen.

Die vorhandenen Anbieter in Warin sind in ihrem heutigen Bestand dazu nicht in der Lage.

Der NORMA-Markt bietet eine zu kleine nicht mehr zeitgemäße Verkaufsfläche und zu wenig Stellplätze.

Der vor einigen Jahren erweiterte EDEKA-Markt verfügt zwar über ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, leidet jedoch wie der NORMA-Markt an einer nicht befriedigenden Stellplatzsituation.

Beide Standorte sind nicht zeitgemäß erweiterungsfähig.

Die geringe Kaufkraftbindung in der Zone 3 mit nur 59 % der dort vertretenen Anbieter deutet auf einen überdurchschnittlichen Kaufkraftverlust aus diesem Versorgungsbereich in Richtung des Mittelzentrums

Wismar hin.

Für die Stadt Warin ergibt sich hieraus Handlungsbedarf. Zur Stärkung der Stadt Warin im Stadtgebiet und in ihrem Umlandbereich (Zone 1 und 2) gegenüber den anderen Grundzentren ist ein zeitgemäßer Ausbau der Versorgungsstrukturen im Hinblick auf Qualität und Quantität unbedingt erforderlich. Gestärkt wird das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel-Vollsortimenter und Discounter) durch ein Angebot aus dem modischen Bedarf (Textildiscounter), welches in diesem Segment in den Zonen 1 und 2, Kernort und Umland, zurzeit nicht vorhanden ist.

Diese Brachenkombination am geplanten Standort, ergänzt durch ein großzügiges Parkplatzangebot (ca. 150 Stellplätze), eine optimale Verkehrsanbindung und eine herausragende Werbepäsentation bieten beste Voraussetzungen für einen Marktführer-Standort in der Region.

Nur so kann das Hauptziel der Planung, Erhöhung der Kaufkraftbindung im Kernort und im Umland erreicht und für die Zukunft sichergestellt werden.

Auswirkungen auf bestehende Versorgungseinrichtungen sind hierbei möglicherweise nicht zu verhindern.

Betroffen werden hiervon Handelsflächen mit nicht mehr zeitgemäßer Verkaufsflächengröße, zu geringem Stellplatzangebot und mäßiger bis schlechter Erreichbarkeit.

Diese Auswirkungen wären aber auch bei ähnlichen Neuansiedlungen im erreichbaren Umland nicht zu verhindern. Mögliche Ansiedlungen neuer Handelsformen wie z. B. ein SB-Warenhaus, mit starkem Einfluss auf die Zone 3, z. B. in Sternberg oder südöstlich von Wismar würden die zu geringe Bindungsquote von 59 % in der Zone 3 drastisch einbrechen lassen und auch auf die Zone 2 starke negative Auswirkungen haben.

Besondere Betrachtung des Sortimentes Textilien für Warin

Einer weitergehenden detaillierten Betrachtung ist die Ansiedlung des Textil-Discounters zu unterziehen, da es sich hierbei grundsätzlich um einen innenstadtrelevanten Sortimentsbereich handelt.

Gemäß der vor Ort durchgeführten Erhebung von Textilhandelsflächen durch den Gutachter GSA - Hamburg ergibt sich folgende Bestands-situation.

In Zone 1 - Warin, Kernort:

5 Läden mit insgesamt 260 m² Verkaufsfläche, im Durchschnitt also 52 m² pro Standort.

In Zone 2 - Umland mit Brüel:

3 Läden und 2 Randsortimentsflächen mit insgesamt 172 m² Verkaufsfläche, im Durchschnitt also 34,4 m² pro Standort.

In Zone 3 - entferntes Umland mit Neukloster:

2 Läden und 2 Randsortimentsflächen mit insgesamt 240 m² Verkaufsfläche (davon 110 m² in der Innenstadt), im Durchschnitt also 60 m² pro Standort.

Insgesamt:

14 Standorte mit gesamt 672 m² Verkaufsfläche, im Durchschnitt also 48 m² je Standort.

Es handelt sich in allen Teilen der Einzugsgebiete also ausschließlich um kleine Verkaufsflächen zwischen 34,4 m² und 60 m². Eine auch nur annähernd so große Verkaufsfläche wie der geplante Textil-Discounter ist in den Einzugsgebieten nicht vorhanden.

Die durchweg kleinteiligen vorhandenen Verkaufsflächen haben zu einer Spezialisierung der Angebote geführt, wie z. B.

Kinderbekleidung

Strickwaren

Heimtextilien

Jeans-Fachgeschäft

Damenoberbekleidung

oder andere Teilsortimente.

An keinem Standort wird ein komplettes Textilangebot vorgehalten.

Auch liegt das durchschnittliche Qualitäts- und Preisniveau in den bestehenden Handelsflächen deutlich über dem eines Discounters.

Aus den vorstehend genannten Gründen ist nicht zu erwarten, dass die Ansiedlung des Textil-Discounters in Warin zu gravierenden Auswirkungen auf die spezialisierten kleinen Standorte im Einzugsgebiet führt.

Besonders für Warin kann erwartet werden, dass durch die Ansiedlung des Textil-Discounters mit ca. 500 m² Verkaufsfläche ein Zufluss an Kaufkraft in den Ort ausgelöst wird, der auch den vorhandenen Handelsflächen eher zugute kommt.

Aus dieser Erkenntnis heraus und gestützt durch die vorliegende Wirkanalyse baut die Stadt Warin ihren Versorgungsbereich zeitgemäß und zukunftssicher mit folgender Zielsetzung aus

- Erhöhung der Kaufkraftbindung in der Zone 1 auf ca. 65 % - 70 %
- Minderung des Einflusses der benachbarten Unterzentren Brüel und Neukloster auf die Zone 1, Kernort Warin auf einen raumordnungsverträglichen Anteil von unter 10 %

- Erhöhung der Kaufkraftbindung in der Zone 2 auf ca. 30 % Anteil für den Standort Warin. Hierdurch erhöht sich die Bindung aller Anbieter in der Zone 2 in diesem Bereich auf über 80 % und sichert so den Bestand des Angebotes in der direkten Umlandzone.

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 werden als sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3.2. BauNVO ausgewiesen.

Durch die textlichen Festsetzungen werden sortimentsregulierende Bindungen und Beschränkungen getroffen.

Die Sortimentsgruppen werden gemäß des Einzelhandelserlasses für Mecklenburg-Vorpommern vom 04.07.1995 definiert.

Zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören danach

- | | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| – Nahrungs- und Genussmittel | – Schreibwaren, Bücher, Büroartikel |
| – Drogerien, Parfümerien | – Kunstgewerbe |
| – Textilien | – HIFI, Elektroartikel |
| – Schuhe, Lederwaren | – Haushaltswaren, Glas, Porzellan |
| – Uhren, Schmuck | – Fahrräder |
| – Foto, Optik | |
| – Spielwaren, Sportartikel | |

Besondere Betrachtung für die Stadt Warin

Für den Sortimentsbereich Textilien, hier Bekleidung, in der Wirkanalyse der Gesa Hamburg mit „Modischem Bedarf“ bezeichnet, ergibt sich für den Standort Warin eine gesonderte Betrachtung der Zentrenrelevanz aus der Vor-Ort-Aufnahme der Gesa.

Das Sortiment Textilien ist ausnahmsweise nur in der festgesetzten Betriebsform als Textil-Discounter zulässig.

Kleinteilige Verkaufsflächen aus diesem Sortiment bleiben zentrenrelevant und sind damit ausgeschlossen.

Diese Einschränkung berücksichtigt das vorhandene Angebot an Bekleidung im Zentrum. Da in der Zone 1, Warin, und Zone 2, Brüel,

nur kleinflächige Verkaufsstätten mit mittel- bis hochpreisigen Angeboten vorhanden sind, entsteht keine direkte Konkurrenzsituation durch die Discountfläche.

Vielmehr wird davon ausgegangen, dass der Textil-Discounter potenzielle Kunden dieses Sortimentes an den Standort binden kann, die ihre Einkäufe heute noch außerhalb des Einzugsgebietes z. B. in Wismar erledigen. Von dieser Bindung, Reduzierung des Kaufkraftabflusses können die örtlichen Einzelhändler dann profitieren, weil sie mit ihren angebotenen Sortimentsbereichen das Angebot des Discounters gut ergänzen.

Zu den Verkaufsstätten in Warin kann im Sortiment Textilien eine ähnliche Wirkung entstehen wie zwischen dem Discounter und dem Vollsortimenter im Bereich Lebensmittel, natürlich auf geringerem Niveau.

Zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören danach

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| - Möbel | - Bau- und Gartenbedarf |
| - Tapeten, Bodenbeläge,
Teppiche | - Kraftfahrzeuge und
KFZ-Teile |
| | - Brennstoffe |

Maß der baulichen Nutzung

Die Bebaubarkeit des Grundstückes wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt. 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 gewählt. Alle Höhen werden bezogen auf Höhe ü. NN angegeben.

Bauweise

Um die geplanten Ansiedlungen zu ermöglichen, werden 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.

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

Ein- und Ausfahrten werden nur zur Bützower Straße zugelassen. Die Anlieferzufahrt wird von der Kundenzufahrt getrennt.

Die Festsetzungen zu den Grundstückszufahrten wurden mit der Straßenbaubehörde im Vorfeld abgestimmt.

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

Vom Verkehrsplanungsbüro Pöyry IBS GmbH Schwerin wurde auf Grund einer Verkehrszählung ein Gutachten über die Auswirkungen des Standortes auf den örtlichen KFZ-Verkehr erstellt.

Das Gutachten ist als Anlage 3 der Begründung beigefügt.

Auf Grund der Vorabstimmungen mit dem Straßenbauamt Schwerin war als wesentliche Fragestellung zu klären, ob die Veränderung der Verkehrsabläufe eine Linksabbiegespur in der Bützower Straße erforderlich macht.

Das Gutachten kommt hierzu zu folgendem Ergebnis.

Die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes der Bützower Straße entsprechen auch nach Errichtung des Vorhabens der Stufe -A-.

Die Wartezeiten der Linksabbieger liegen zwischen 2,5 Sek. und 3 Sek. Eine Beeinflussung der Einmündung in die Brüeler Straße durch den abfließenden Verkehr liegt nicht vor. Damit ist die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der Bützower Straße (L 031) nicht erforderlich.

Durch die Busbetriebe Wismar GmbH ist Warin mit der Linie 201 Wismar - Sternberg und der Linie 202 Wismar - Groß Labenz in den öffentlichen Nachverkehr eingebunden. Eine Haltestelle befindet sich in der Bützower Straße direkt im Geltungsbereich.

4.4 Lärmschutz, Geräuschimmissionen

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der B 192 (Brüeler Straße), 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 wird ein Lärmschutzgutachten durch das Büro Wenker & Gesing, Gronau, erstellt.

Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens können wie folgt zusammengefasst werden.

Die Richtwerte der TA-Lärm für eine Betriebszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr können eingehalten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind nicht erforderlich.

Passive Lärmschutzmaßnahmen an den Nachbargebäuden sind nicht erforderlich.

Die im Gutachten vorgesehenen Maßnahmen sind bis zum Beginn der Nutzung des Objektes umzusetzen.

Das Gutachten wird als Anlage 2 Teil der Begründung.

4.5 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung:

Die zentrale Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Bützow-Güstrow-Sternberg, 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 sicherzustellen.

Sollte dies der Versorger nicht gewährleisten können, sind private Maßnahmen wie Bevorratung auf dem Baugrundstück oder erhöhte Feuerwiderstandsklassen vorzunehmen.

Näheres regelt das Brandschutzkonzept im Bauantragsverfahren.

Regenwasserbeseitigung:

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

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

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

Eine Abstimmung zur Verrohrung des Kronsbach mit dem Wasser- und Bodenverband „Obere Warnow“ hat bereits im Vorfeld stattgefunden.

Auf Grundlage des vorgelegten Vorschlages, siehe Lageplan Anlage 5, soll das Genehmigungsverfahren fortgeführt werden.

Regenwasser aus dem Plangebiet wird bereits heute vom Kronsbach als Vorfluter aufgenommen und abgeleitet.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Kanal der Stadt Warin.

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

Die Erwerber oder Eigentümer der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches unterwerfen sich den Grenzregelungen nach Landesbauordnung, in Verbindung mit der Grundbuchordnung.

Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Grünstreifen) müssen zu den jeweiligen Grundstücken miterworben und entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes angelegt, bepflanzt und erhalten werden.

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen Umlegung, Grenzziehung und Enteignung in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

4.7 Nachnutzung des vorhandenen Edeka-Standortes

Die Edeka Handelsgesellschaft Nord wird ihren Mietvertrag am jetzigen Standort in der Bützower Straße bis 2015 erfüllen.

Dadurch ist die Edeka in der Lage über die Nachnutzung des Objektes zu bestimmen.

Die Edeka sichert der Stadt Warin schriftlich zu, dass auf der vorhandenen Verkaufsfläche bis zum Ende des Mietvertrages keine Lebensmittel vertrieben werden.

Des Weiteren wird die Edeka in Frage kommende Nachnutzungen vorrangig aus dem Sortimentsbereich der nicht innenstadtrelevanten Sortimente befördern und die geplanten Nutzungen eng mit der Stadt

Warin und der Landesbehörde für Raumordnung abstimmen.

5.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

- | | | | | |
|-----|--|---|-----|-----------------------|
| 5.1 | Größe des Plangebietes | : | ca. | 18.883 m ² |
| 5.2 | Größe der Baugrundstücke ohne öffentliche Straßenflächen | : | ca. | 15.760 m ² |
| 5.3 | Größe der bebaubaren Flächen für Gebäude innerhalb der Baugrenzen | : | ca. | 7.636 m ² |
| 5.4 | Größe der festgesetzten Grünfläche | : | ca. | 2.445 m ² |
| 5.5 | Bei GRZ max. bebaubare Fläche durch Gebäude aus 5.2
SO-Gebiet = 15.760 m ² x 0,8 | : | ca. | 12.608 m ² |
| 5.6 | Größe der max. versiegelten Fläche für SO-Gebiet
aus befestigten Flächen und Gebäuden
= 15.760 m ² x (0,8 + 50 %), jedoch max. zul. 0,8 | : | ca. | 12.608 m ² |

6.0 DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Bützower Straße“ werden die mit ihm verbundenen Verpflichtungen wirksam.

Der Grundstückseigentümer wird zur Durchführung der festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen verpflichtet.

Die Verkehrsanbindung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind gesichert.

7.0 VERFAHRENSVERMERKE

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen; Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Stadt Warin, den

Der Bürgermeister

D.S.

gez. Gossel

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Bützower Straße“ wurde aufgestellt durch:

	D.S.	architekten-contor
Soltau, den	gez. Frank Dreier	parkweg 2
		29614 soltau

Die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurfsplan vom 20.12.2007 bis einschließlich 21.01.2008 öffentlich ausgelegen.

Stadt Warin, den

Der Bürgermeister

D.S.

gez. Gossel

Die Vertreterversammlung der Stadt Warin hat die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Bützower Straße“ einschließlich Umweltbericht in ihrer Sitzung am 03.04.2008 gebilligt.

Stadt Warin, den

Der Bürgermeister

D.S.

gez. Gossel