

ABWÄGUNGSTABELLE ZUM BEBAUUNGSPLAN „ALDI-VERLAGERUNG/KIETZSTRASSE“
- NACH ÖFFENTLICHER AUSLEGUNG DES VORENTWURFS – STAND: JANUAR 2019

Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	WSO	SVV
Abwägungsbedarf									
1	Bürger [B 1.1]	20.11.18	♦ Durch die Verlagerung des Discounters wird es in der schönen, ruhigen Wohnlage (abgesehen vom Straßenbelag in der baumlosen Winterfeldtstraße) zu einer Zunahme des (Verkehrs-) Lärms in den engen Straßen kommen; wobei schon jetzt der Kfz-Verkehr zu einem Poltern in der Wohnung führt. Die Schallemissionen werden durch störenden Lieferverkehr (mit Kühlaggregaten) noch vergrößert werden.	Immissions-schutz	alle	♦ Wegen der (teilweisen) Befestigung der Winterfeldtstraße mit Großsteinpflaster fließt der größte Teil des Verkehrs schon heute über die Kietzstraße: durchschnittliches werktätliches Verkehrsaufkommen (DTVw) auf der Höhe des Plangebiets in der Winterfeldtstraße 600 Kfz/24 h, in der Kietzstraße 1.500 Kfz/24 h (vgl. Anhang 1). Die „Verkehrstechnische Untersuchung“ ermittelte eine künftige DTVw: von weiterhin 600 Kfz/24 h in der Winterfeldtstraße und von 1.900 Kfz/24 h bzw. 1.800 Kfz/24 h in der Kietzstraße (vgl. Anhang 2). ♦ Entlang der Kietzstraße und der Straße Am Durchbruch ergeben sich Pegelzunahmen von bis zu 0,6 dB(A) tags. In der Lärmwirkungsforschung wird von einer Wahrnehmbarkeitsschwelle von ca. 1 dB(A) ausgegangen. Demnach können die resultierenden Pegelzunahmen als nicht wahrnehmbar angesehen werden. Lediglich in der Winterfeldtstraße unmittelbar gegenüber des geplanten Marktes ergeben sich aufgrund von Reflexionen relevante Pegelzunahmen von bis zu 1,8 dB(A) tags und 1,5 dB(A) nachts. Eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Schwellen zur Gesundheitsgefährdung ergibt sich im Umfeld des Plangebiets nicht, ♦ Im Durchführungsvertrag wird für die Anlieferung eine Schleuse mit Torrandabdichtung vereinbart.	tB		
	Bürger [B 2.1]	08.11.18	♦ Die Winterfeldtstraße ist mit Großsteinpflaster befestigt, entsprechend ist die Lärmbelastung hoch.						
	Bürger [B 2.11]	08.11.18	♦ Es wird eine Zunahme der Lärmbelastung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (Anlieferung und Kunden) sowie durch die Kühlaggregate der Lieferfahrzeuge befürchtet.						
	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR [16.3]	20.11.18	♦ Der zusätzliche Verkehr führt zu erhöhten Immissionen.						
2	Bürger [B 1.2]	20.11.18	♦ Es sollte die Erneuerung des Straßenbelags in der Winterfeldtstraße nebst Pflanzung von Straßenbäumen (zur Verringerung der Staubbelastung) geprüft werden.	Straßenverkehrsflächen	alle	♦ Dies ist (mittelfristig) geplant, es gibt aber noch keinen konkreten Termin für den Ausbau der Winterfeldtstraße.	B		

Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	WSO	SVV
3	Bürger [B 2.13]	08.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wird es zu Schäden an den Fahrbahndecken und in der Folge erhöhten Kosten für die Anwohner kommen. Die Firma ALDI ist an den Kosten für den Straßenausbau zu beteiligen. 	Straßenverkehrsflächen; Ausbau	alle	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Laufende Unterhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen lösen <u>keine</u> Beitragspflicht aus. 'Nur' für die <u>Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung</u> von Straßen können Straßenbaubeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erhoben werden, hier ggf. auch vom Grundstückseigentümer des geplanten Marktes. ♦ Im Durchführungsvertrag können ergänzende Vereinbarungen getroffen werden. 	B		
4	Bürger [B 2.2]	08.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Das Vorhaben wird zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Anlieferung und die Kunden führen. ♦ In der Folge besteht ein erhöhtes Risiko für Verkehrsunfälle: <ul style="list-style-type: none"> ♦ zu Schulbeginn bei der benachbarten Schule; ♦ zur Mittagszeit wegen des großen Andrangs bei der Fleischerei Thiel (schon jetzt schwierige Parksituation; es muss gewährleistet werden, dass die Kunden der Fleischerei Thiel den Parkplatz des ALDI-Marktes nutzen können); ♦ bei Sonderaktionen im ALDI-Markt, bereits vor der Öffnung des Marktes sammeln sich Kunden vor der Tür. 	Verkehrsaufkommen, Unfallrisiko	alle	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Zum erhöhten Verkehrsaufkommen siehe oben lfd. Nr. 1. ♦ Zum erhöhten Risiko für Verkehrsunfälle: <ul style="list-style-type: none"> ♦ Der ALDI- Markt öffnet erst nach Schulbeginn. ♦ Die Kunden der Fleischerei Thiel werden die Stellplätze des Marktes nutzen dürfen; die Stellplätze werden frei zugänglich sein und max. 2 Std. genutzt werden dürfen. ♦ Die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Prenzlau werden erfüllt (1 Kfz-Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche). 	B		
	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR [16.4]	20.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Der zusätzliche Verkehr führt zu einem erhöhten Unfallrisiko. 						
5	Bürger [B 2.3]	08.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Die aktuelle bzw. geplante Verkehrsführung sollte geändert werden: <ul style="list-style-type: none"> ♦ Einrichtung einer Einbahnstraße in der Kietzstraße, ♦ Umleitung des Lieferverkehrs durch die Straße Am Durchbruch 	Straßenverkehrsflächen	alle	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Einbahnstraßen führen teilweise zu Umwegen und damit einer erhöhten Verkehrsbelastung. ♦ Dies wird im Durchführungsvertrag vereinbart. 	tB		
6	Bürger [B 2.4]	08.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Um die Folgen des erhöhten Verkehrsaufkommens abzumildern, sollten <ul style="list-style-type: none"> ♦ eine Tempo 30-Zone eingerichtet und ♦ eine Fußgängerampel errichtet werden. 	Straßenverkehrsflächen	alle	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Der Anregung kann – unabhängig vom B-Plan, weil nicht festsetzbar – gefolgt werden. ♦ Das Verkehrsaufkommen ist für den Bau einer Fußgängerampel zu gering. 	tB		

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Bürger / TÖB</i>	<i>Stellungnahme vom</i>	<i>Inhalt der Stellungnahme</i>	<i>Schlagwort</i>	<i>Flurstück(e)</i>	<i>Abwägungsvorschlag und Begründung</i>	<i>Empfehlung</i>	<i>WSO</i>	<i>SVV</i>
7	Bürger [B 2.5]	08.11.18	<ul style="list-style-type: none"> Die (jetzige und künftige) Verkehrsbelastung in der Freyschmidtstraße wurde nicht berücksichtigt. 	Straßenverkehrsflächen	alle	<ul style="list-style-type: none"> Gemäß der „Verkehrstechnischen Untersuchung“ kann es im westlichen Teil der Kietzstraße durch das Vorhaben zu einer Steigerung der DTVw um 400 Kfz/24 h kommen, wodurch die Leistungsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird (stabiler Verkehrszustand, Qualitätsstufe A). Daher ist eine vertiefende Untersuchung der Freyschmidtstraße nicht erforderlich. 	NB		
8	Bürger [B 2.6]	08.11.18	<ul style="list-style-type: none"> Die Erreichbarkeit des Plangebiets muss für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer verbessert werden, z.B. durch Änderung der Linienführung und Taktverdichtung der Buslinie. 	Öffentlicher Nahverkehr	alle	<ul style="list-style-type: none"> Die Buslinie 447 führt zum einen durch die Kietzstraße, wo die Haltestellen Pestalozzi-Schule und Kietzstraße jeweils nur rund 100 m vom Plangebiet entfernt liegen, und zum anderen durch die Winterfeldtstraße, wo sich eine Haltestelle direkt auf der Höhe des Plangebiets befindet. Die Buslinie 447 verkehrt montags bis freitags teils im Stunden-, überwiegend aber im Halbstundentakt. Eine weitere Verdichtung des Taktes erscheint nicht erforderlich. 	NB		
9	Bürger [B 1.3]	20.11.18	<ul style="list-style-type: none"> In fußläufiger Entfernung sind bereits genügend Lebensmittelmärkte vorhanden (Lidl → 670 m, Netto → 500 m und Netto Dansk → 450 m), ein weiterer Markt ist nicht erforderlich. Daher ist auch das Wort „Expansion“ in diesem Zusammenhang nicht korrekt, da es sich lediglich um eine Verdichtung am Standort handelt. 	Versorgung	alle	<ul style="list-style-type: none"> Aus städtebaulicher Sicht stellt sich die Frage, ob die Verlagerung des ALDI-Marktes zu einer Verdrängung führen könnte. Daher wurde eine „Verträglichkeitsanalyse“ durchgeführt und festgestellt, dass die Verlagerung (und die Erweiterung der Verkaufsfläche) des ALDI-Marktes zu einer Umsatzverteilungsquote von ca. 2 % führt. Der damit verbundene Effekt ist so gering, dass eine Bestandsgefährdung von Lebensmittelmärkten in Prenzlau und damit eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung ausgeschlossen werden kann. Der Begriff „Expansion“ wird in der Begründung nicht verwendet; das Vorhaben wird vielmehr als „Verlagerung“ bezeichnet. 	NB		

Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	WSO	SVV
10	Bürger [B 2.7]	08.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Es besteht keine Notwendigkeit für einen weiteren Supermarkt im Stadtteil; vielmehr besteht ein Bedarf für eine Kita und einen Spielplatz. 	Versorgung, soziale Infrastruktur	alle	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Zur Notwendigkeit eines Supermarktes siehe oben lfd. Nr. 9. Zwar ist laut Kita-Bedarfsplan des Landkreises Uckermark die Zahl der Betreuungsplätze voraussichtlich zu gering, allerdings kann dies seitens der Stadt widerlegt werden, da die tatsächlich zu betreuende Zahl der Kinder sowie die Zahl der Geburten in Prenzlau nicht mit der Prognose übereinstimmen – sie fallen weitaus geringer aus. Aus Sicht der Stadt ist eine ausreichende Zahl von Betreuungsplätzen vorhanden. Des Weiteren ist der örtliche Träger der Jugendhilfe (hier der Landkreis Uckermark) gesetzlich verpflichtet, für eine ausreichende Zahl von Betreuungsplätzen zu sorgen. Ergänzend ist festzuhalten, dass einem privaten Grundstückseigentümer nicht vorgeschrieben werden kann, eine Kita auf seinem Grundstück zu errichten. 	NB		
11	Bürger [B 2.8]	08.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Statt der Ansiedlung des Discounters wird die Entwicklung zu einem geschlossenen Wohngebiet gewünscht. ♦ Entsprechend soll die Darstellung „Wohnbaufläche“ im FNP beibehalten werden. ♦ Eine Kombination von ALDI-Markt und Wohnungen in einem mehrgeschossigen Gebäude ist erwägenswert. 	Art der Nutzung	alle	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Eine zeitgemäße, zukunftsfähige und nachhaltige Versorgung sollte möglichst nah bei den Verbrauchern, d.h. auch fußläufig und per Fahrrad erreichbar sein. In diesem Sinne verbessert sich der Einzugsbereich des Marktes durch die Verlagerung (laut „Verträglichkeitsanalyse“ wohnen in fußläufiger Entfernung [600 m] ca. 3.000 Einwohner). Zudem ist ein Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung im Grundsatz mit einer umgebenden Wohnnutzung verträglich. ♦ Eine Kombination von Discounter und mehrgeschossigem Wohnungsbau ist erstens mit wesentlich höheren Kosten für den Markt verbunden (Stichworte z.B. Statik, Emissionsschutz), zweitens aber auch mit Einschränkungen für die Wohnungen (Stichworte z.B. private Kfz-Stellplätze, Freiflächen). In einer Großstadt wie Berlin mag trotzdem ein entsprechender Bau gerechtfertigt sein, in Prenzlau hingegen nicht. ♦ Zur Versiegelung: Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, d.h. (zusätzliche) Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. 	NB		
	Handelsverband Berlin-Brandenburg [10.3]	15.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Es sollte im Sinne eines flächenschonenden Bauens und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels geprüft werden, ob eine Kombination von Discounter und Wohnungen möglich ist. 						
	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR [16.2]	20.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Die Umgebung des Plangebiets wird durch Wohnungen, Kleingewerbe und die Schule geprägt. Zudem wird das Plangebiet nur durch eine Nebenstraße erschlossen, die weder für die Anlieferung noch den Kundenverkehr geeignet ist. Mit dem Markt ist eine größere Versiegelung als mit einer Wohnbebauung verbunden; dies gilt insbesondere für einen mehrgeschossigen Wohnungsbau. Daher sollte die Darstellung „Wohnbaufläche“ im FNP beibehalten werden. 						

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Bürger / TÖB</i>	<i>Stellungnahme vom</i>	<i>Inhalt der Stellungnahme</i>	<i>Schlagwort</i>	<i>Flurstück(e)</i>	<i>Abwägungsvorschlag und Begründung</i>	<i>Empfehlung</i>	<i>WSO</i>	<i>SVV</i>
12	Bürger [B 2.9]	08.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Das Plangebiet ist zu klein für einen ALDI-Markt. ♦ Es fehlt ein städtebauliches Konzept. 	Art und Maß der Nutzung	alle	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Das ansiedlungswillige Unternehmen ist mit dem Standort zufrieden, die städtebaulichen Anforderungen können erfüllt werden. ♦ Das Konzept ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan, der im Parallelverfahren geändert werden soll und kann, ohne das städtebauliche Gefüge der Stadt zu stören. Dies wurde in der Verträglichkeitsanalyse zur Verlagerung des Marktes nachgewiesen. Im Übrigen fügt sich der geplante Markt mit der modernen, sachlichen Architektur in den heterogenen Standort ein. 	NB		
13	Bürger [B 2.10]	08.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Generell wünscht man sich mehr Mitspracherecht. 	Beteiligung der Öffentlichkeit	alle	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Die Öffentlichkeit wurde/wird gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt, und zwar frühzeitig durch eine öffentliche Unterrichtung mit der Gelegenheit zur Äußerung (Bürgerversammlung am 08.11.18), durch die Auslegung des Vorentwurfs vom 23.10.18 bis zum 23.11.18 und durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs (voraussichtlich im Frühjahr 2019). Darüber hinaus wird – unabhängig von den Anforderungen des BauGB – am 04.02.19 eine 2. Bürgerversammlung angeboten. 	B		
14	Bürger [B 1.4]	20.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Der Baumbestand ist zu erhalten. 	Baumbestand	div.	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Der Baumbestand (Fichten, Spitz-Ahorne, Eiben und eine Eiche) kann aufgrund der nach Stellplatzverordnung erforderlichen Anzahl der Stellplätze und erforderlicher Erschließungsflächen nicht erhalten werden. Von den zu beseitigenden Gehölzen sind fünf nach Baumschutzsatzung geschützt. Als Ausgleich wird die Pflanzung von acht Bäumen im Plangebiet rechtsverbindlich vorgegeben. 	tB		
15	Bürger [B 2.15]	08.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. 	Eingriff/Ausgleich	alle	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt. 	B		

Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	WSO	SVV
16	Bürger [B 1.5]	20.11.18	<ul style="list-style-type: none"> Im Umfeld des Discounters wird das Niveau durch die Käufer bzw. Laufkundschaft sinken (s. Alkoholisierte und Müll vor anderen Discountern). 	Lebens- und Wohnqualität	alle	<ul style="list-style-type: none"> Dies kann im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes nicht geregelt werden. Der Kiez zeichnet sich bereits jetzt durch eine Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Bilden aus; ein Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung fügt sich daher ein. An der Stelle einer Gewerbebrache entsteht ein Markt mit zeitgemäßer Architektur; die Emissionen werden auf das zulässige Maß beschränkt bzw. unterschreiten es. Leuchtreklame ist nur in Richtung der Straße am Durchbruch und der Kietzstraße vorgesehen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Haus mit Wohnräumen (Fleischerei Thiel) beträgt über 46 m; eine Störung der Nachtruhe ist nicht zu erwarten. Beim Bau eines Gebäudes ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) zu beachten; hierzu gehört z.B. die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm). Im Übrigen sind nach § 22 Abs. 1 BImSchG „... Anlagen ... so zu errichten und zu betreiben, dass 1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, 2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und ...“. 	tB		
	Bürger [B 2.14]	08.11.19	<ul style="list-style-type: none"> Der Discounter fügt sich hinsichtlich des „Lebensgefühls“ nicht in das Umfeld ein; das Kiezgefühl geht verloren. Die Wohnqualität wird durch den Markt gemindert. 						
	Bürger [B 2.17]	08.11.18	<ul style="list-style-type: none"> Durch die Leuchtreklame des Discounters wird die Nachtruhe gestört. 						
	Bürger [B 2.18]	08.11.18	<ul style="list-style-type: none"> Es werden baubedingte Beeinträchtigungen befürchtet, und zwar: <ul style="list-style-type: none"> Baulärm, Staubemissionen, Erschütterungen und Baustellenverkehr. 						
17	Bürger [B 1.6]	20.11.18	<ul style="list-style-type: none"> Der geplante Neubau passt nicht zum Altbaufair des Umfelds (beachte Negativbeispiel ehemaliger „Pitstop“ an der Stadtmauer). 	Gestaltung	alle	<ul style="list-style-type: none"> Das Umfeld ist nicht einheitlich; in der Nähe befinden sich Gebäude, die zu unterschiedlichen Zeiten in verschiedenen Stilen errichtet wurden. Die geplante zeitgemäße Architektur fügt sich ein. 	NB		
	Bürger [B 2.12]	08.11.18	<ul style="list-style-type: none"> Der geplante Markt fügt sich städtebaulich (von der Gestaltung her) nicht in das Umfeld (Wohngebiet) ein. Es soll ein Konzept zur besseren architektonisch-städtebaulichen Einfügung vorgelegt werden. 						

Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	WSO	SVV
18	Bürger [B 2.16]	08.11.18	♦ Durch die nahezu vollständige Versiegelung des Baugrundstücks könnte sich das Problem der Entwässerung in der ohnehin schon überflutunggefährdeten Kietzstraße vergrößern.	Niederschlagswasserentsorgung	alle	♦ Die Stadtwerke planen den (kurzfristigen) Bau einer neuen Regenwasserleitung durch den Geltungsbereich des B-Plans. Niederschlagswasser, das im Plangebiet nicht entsprechend § 54 Abs. 4 Satz 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) versickert werden kann („soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist ..., ... (ist) Niederschlagswasser zu versickern“), soll in den neuen Regenwasserkanal eingeleitet werden.	B		
19	Bürger [B 2.19]	08.11.18	♦ Es werden wegen des voraussichtlichen Baulärms Mietminderungen erwartet.	Mietminderung	alle	♦ Abgesehen davon, dass die AVV Baulärm (siehe oben lfd. Nr. 16) einzuhalten ist, muss beachtet werden, ob beim Einzug der (Wohnungs-) Mieter von einer künftigen Baumaßnahme im Plangebiet ausgegangen werden musste. Dies ist gegeben; denn das Plangebiet wird durch ältere, einfache, teils leerstehende und eingestürzte Bauten geprägt, mit denen das zulässige Nutzungsmaß nicht ausgeschöpft wurde.	NB		
20	Bürger [B 2.20]	08.11.18	♦ Bauherren werden ungleich behandelt: Einer Privatperson wurde nur eine geringe Anzahl von Solaranlagen auf dem straßenseitigen Steildach genehmigt, auf dem ALDI-Markt hingegen soll die gesamte Dachfläche genutzt werden dürfen.	Solaranlagen	alle	♦ Die Solarthermiekollektoren auf den Steildächern der Häuser Winterfeldtstraße 23 und 24 sind bereits aus großer Entfernung (und auch aus der Nähe) zu sehen, die geplante Photovoltaikanlage auf dem Flachdach des Marktes befindet sich dagegen hinter der Attika, ist also vom Erdboden (den umliegenden Straßen) aus nicht zu sehen. Die Beschränkung, die der Bürger anführt, ist vermutlich auf den Umgebungsschutz des Denkmals Winterfeldtstraße 26 zurückzuführen.	NB		
21	Handelsverband Berlin-Brandenburg [10.2]	15.11.18	♦ In die Begründung sollten Aussagen zur künftigen Nutzung des bisherigen Standortes des Discounters aufgenommen werden (Leerstand, Rückbau oder weitere Nutzung).	Nachnutzung	./.	♦ Die Nachnutzung wird im Durchführungsvertrag geregelt, die Begründung entsprechend ergänzt.	B		
22	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe [12]	12.11.18	♦ Das Plangebiet liegt innerhalb des nach § 8 Bundesberggesetz (BBergG) erteilten Bewilligungsfeldes Prenzlau-Nord. Im Bewilligungsfeld befindet sich eine Bohrung, die unter Bergaufsicht steht. Rechtsinhaber der Bewilligung, die der Aufsuchung und Gewinnung von Erdwärme dient, sind die Stadtwerke Prenzlau GmbH. Es wird empfohlen den Rechtsinhaber in die Planung einzubeziehen.	Bergbau, Erdwärme	alle	♦ Das Bewilligungsfeld wird nachrichtlich übernommen; die Stadtwerke Prenzlau wurden beteiligt.	B		

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Bürger / TÖB</i>	<i>Stellungnahme vom</i>	<i>Inhalt der Stellungnahme</i>	<i>Schlagwort</i>	<i>Flurstück(e)</i>	<i>Abwägungsvorschlag und Begründung</i>	<i>Empfehlung</i>	<i>WSO</i>	<i>SVV</i>
23	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz [13]	19.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Die vorgeschlagene Nutzung ist geeignet, erhebliche Belästigungen (Geräuschemissionen) – insbesondere nachts – hervorzurufen, Von Bedeutung sind insbesondere die Anlieferung und Anlagen zur Lüftung und Kühlung. Der Konflikt wurde erkannt, eine entsprechende Untersuchung in Auftrag gegeben. ♦ Bei der Untersuchung ist der Schutzanspruch der Umgebung zu beachten, ggf. ist die Anordnung und bauliche Ausführung der Anlieferung näher zu untersuchen, um - wenn erforderlich – entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufnehmen zu können. 	Immissionschutz	alle	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Die Öffnungs- und Anlieferzeiten des geplanten Marktes beschränken sich lediglich auf den Tageszeitbereich, so dass nachts keine Schalleinwirkungen durch den Kundenparkplatz sowie durch Anlieferungen zu erwarten sind. Im Nachtzeitbereich ergeben sich lediglich Schalleinwirkungen durch die technischen Gebäudeausrüstungen des Marktes (Lüftung und Kühlung). Durch die Verwendung von Schalldämpfern wird jedoch auf einen möglichen Immissionskonflikt im Nachtzeitbereich reagiert. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich, dass die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an der umliegenden Bebauung eingehalten werden. ♦ Im Durchführungsvertrag wird für die Anlieferung eine Schleuse mit Torrandabdichtung vereinbart. 	B		
24	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR [16.1]	20.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Es wird weder begründet, warum der Markt in den innerstädtischen Bereich verlagert, noch wie der bisherige Standort künftig genutzt werden soll. Die Erweiterung könnte auch am bisherigen Standort erfolgen. 	Planungsziel, Altstandort	alle	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Am alten Standort hat sich die Tragfähigkeit des Baugrunds als auf Dauer nicht ausreichend erwiesen (der Boden sackt immer wieder ab). Zudem ist die Firma ALDI – im eigentlichen Sinne des Nahversorgers – bemüht in die Nähe ihrer Kunden zu ziehen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt; die Nachnutzung des alten Marktes im Durchführungsertrag geregelt. 	B		

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Bürger / TÖB</i>	<i>Stellungnahme vom</i>	<i>Inhalt der Stellungnahme</i>	<i>Schlagwort</i>	<i>Flurstück(e)</i>	<i>Abwägungsvorschlag und Begründung</i>	<i>Empfehlung</i>	<i>WSO</i>	<i>SVV</i>
25	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR [16.5]	20.11.18	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Wegen des relativ kleinen Baugrundstücks ist eine umfangreiche Eingrünung des Marktes und damit Einfügung ins Ortsbild nicht möglich. ♦ Der hohe Versiegelungsgrad und die Fällung von mindestens zwei Bäumen wirkt sich negativ auf das Mikroklima aus. ♦ Nist-/Brut- und Lebensstätten gehen gänzlich verloren. 	Natur und Landschaft	alle	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Eine Einfügung des Marktes in das Ortsbild wird durch die Bepflanzung und gärtnerische Gestaltung von Grünflächen an der Straße Am Durchbruch und an der westlichen Grenze zum Nachbargrundstück unterstützt. Aufgrund des Umgebungsschutzes (Baudenkmäler Wohnhaus Winterfeldtstraße 26 und Schulkomplex Winterfeldtstraße 44) wird die Gestaltung der baulichen Anlagen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. ♦ Im Umweltbericht werden die Auswirkungen durch die Erhöhung der Versiegelung von ca. 60 % (Bestand) auf ca. 83 % (Planung) und durch die Beseitigung des Gehölzbestandes beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, u.a. die Begrünung eines Teils der nichtüberbaubaren Grundstückfläche und die Pflanzung von acht Bäumen, dargestellt. ♦ Die faunistische Untersuchung ergab keine Nachweise für das Vorkommen freibrütender Vögel oder für Fledermäuse. Für vorkommende Gebäudebrüter werden Ersatzniststätten vorgesehen und im Durchführungsvertrag vereinbart. 	B		
26	Landkreis Uckermark, Bauplanung [17.1]	26.11.18	♦ Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) fehlt bisher; die Begründung ist diesbezüglich zu allgemein. Es ist der Hinweis aufzunehmen, dass das Verfahren nach § 12 BauGB erfolgt.	VEP	alle	♦ Der VEP wird zum Entwurf vorgelegt, die Begründung um ein entsprechendes Kapitel ergänzt und darauf hingewiesen, dass das Verfahren der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB dient.	B		
27	Landkreis Uckermark, Bauplanung [17.2]	26.11.18	♦ Der Vorhabenträger verfügt derzeit nicht über alle Grundstücke im Geltungsbereich.	VEP	alle	♦ Der Vorhabenträger hat zugesichert, dass er über alle Grundstücke im Geltungsbereich verfügt.	B		
28	Landkreis Uckermark, Bauplanung [17.3]	26.11.18	♦ Wegen der Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – hier: Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) – muss gemäß § 12 Abs. 3a BauGB auch festgesetzt werden, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	VEP	alle	♦ Es wird eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen.	B		
29	Landkreis Uckermark, Bauplanung [17.4]	26.11.18	♦ In die Begründung ist aufzunehmen, innerhalb welcher Frist (§ 12 Abs. 1 BauGB) das Vorhaben durchzuführen ist.	VEP	alle	♦ Die Frist wird in den Durchführungsvertrag und die Begründung aufgenommen.	B		
30	Landkreis Uckermark, Bauplanung [17.5]	26.11.18	♦ In die Begründung sind Aussagen zu den Auswirkungen der Verlagerung des Discounters und der Folgenutzung am alten Standort aufzunehmen.	Verträglichkeitsanalyse	alle	♦ In die Begründung werden die entsprechenden Aussagen aus der Verträglichkeitsanalyse übernommen. Die Folgenutzung wird im Durchführungsvertrag vereinbart.	B		

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Bürger / TÖB</i>	<i>Stellungnahme vom</i>	<i>Inhalt der Stellungnahme</i>	<i>Schlagwort</i>	<i>Flurstück(e)</i>	<i>Abwägungsvorschlag und Begründung</i>	<i>Empfehlung</i>	<i>WSO</i>	<i>SVV</i>
31	Landkreis Uckermark, Bauplanung [17.6]	26.11.18	♦ In die Begründung ist eine Flächenbilanz (Bestand/Planung) aufzunehmen.	Umweltbericht	alle	♦ Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	B		
32	Landkreis Uckermark, Bauplanung [17.7]	26.11.18	♦ Die Begründung zur Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) ist unzureichend, zu überarbeiten und zu konkretisieren.	Maß der Nutzung	alle	♦ Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	B		
33	Landkreis Uckermark, Bauplanung [17.8]	26.11.18	♦ Es wird empfohlen, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen.	Maß der Nutzung	alle	♦ Der Anregung wird gefolgt und für die Hauptanlage (den Markt) eine Oberkante textlich festgesetzt.	B		
34	Landkreis Uckermark, Bauplanung [17.9]	26.11.18	♦ Entgegen der Aussagen in der Begründung (Kapitel 2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen) ergibt sich eine „Eigenart der näheren Umgebung“ durch die Gründerzeitbauten in der Winterfeldtstraße.	Innenbereich, überbaubare Grundstücksflächen	alle	♦ Die Begründung wird ergänzt; im Übrigen beziehen sich die (bisherigen) Aussagen im Kapitel Bestand auf das Baurecht nach § 34 BauGB und diesbezüglich auf die überbaubaren Grundstücksflächen. Dies ist künftig nicht mehr von Belang, da hier Baurecht durch den Bebauungsplan geschaffen werden soll.	B		
35	Landkreis Uckermark, Bauplanung [17.10]	26.11.18	♦ In die Begründung sind alle Verfahrensschritte nebst zugehörigen Beschlüssen aufzunehmen.	Verfahrensvermerke	alle	♦ Der Anregung wird gefolgt.	B		
36	Landkreis Uckermark, Bauplanung [17.11]	26.11.18	♦ Die Übertragung der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten an einen Dritten (Planungsbüro) ist gegenüber der Unteren Bauaufsicht nachzuweisen.	Verfahren	alle	♦ Der Anregung wird gefolgt.	B		
37	Landkreis Uckermark, Bauordnung [18]	26.11.18	♦ Um § 4 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zu genügen, sollten die Flurstücke im Plangebiet zu einem Grundstück zusammengeführt werden.	Bauordnungsrecht	alle	♦ Der Anregung wird gefolgt.	B		
38	Landkreis Uckermark, Untere Denkmalschutzbehörde, Baudenkmalschutz [20.1]	26.11.18	♦ Das Wohnhaus Winterfeldtstraße 26 und der Schulkomplex Winterfeldtstraße 44 (bestehend aus Schulhaus, Turnhalle und Toilettenhaus) sind Einzeldenkmale, die dem Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) unterliegen. ♦ Daher sind die äußere Gestaltung des geplanten Marktes, die Farben, der Sockel, die Außenwände, die Fenster, die Türen, das Dach, die Dachentwässerung sowie Einfriedungen etc. mit der Behörde abzustimmen (farbige Ansichten des Gebäudes, Muster und Prospekte für eventuelle Möblierungen in der Umgebung des Vorhabens). Beurteilungsfähige Unterlagen sind der Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu übergeben.	Denkmalschutz	alle	♦ Die Begründung wird entsprechend ergänzt. ♦ Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	B		

Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	WSO	SVV
39	Landkreis Uckermark, Untere Denkmalschutzbehörde, Bodendenkmalschutz [21.1]	26.11.18	<ul style="list-style-type: none"> Im Plangebiet befanden sich zwei Entwässerungsgräben, von denen zumindest einer als „Bodendenkmal“ gilt, da er der Urbarmachung (Trockenlegung) des Geländes nördlich der Altstadt diene. Bei Erdingriffen ist daher mit Uferandbefestigungen zumindest der letzten 300 Jahre zu rechnen. Weiterhin liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Erdingriffe mit über 50 cm Eingriffstiefe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. 	Denkmalschutz	alle	<ul style="list-style-type: none"> Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. 	B		
40	Stadtwerke Prenzlau [24.2]	05.11.18	<ul style="list-style-type: none"> Es ist eine Regenwasserleitung geplant, die durch das Plangebiet verlaufen soll. 	Niederschlagswasserentsorgung	234	<ul style="list-style-type: none"> Es wird textlich ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke festgesetzt. 	B		
41	Landkreis Uckermark, Untere Naturschutzbehörde [22a.1]	18.12.18	<ul style="list-style-type: none"> Es fehlt eine textliche Festsetzung zur Gestaltung der Grünflächen. 	Grünflächen	div.	<ul style="list-style-type: none"> Es wird eine entsprechende Festsetzung getroffen. 	B		
42	Landkreis Uckermark, Untere Naturschutzbehörde [22a.2]	18.12.18	<ul style="list-style-type: none"> Im Umweltbericht fehlen Angaben zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden. 	Eingriff/Ausgleich	alle	<ul style="list-style-type: none"> Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. 	B		
43	Landkreis Uckermark, Untere Naturschutzbehörde [22a.3]	18.12.18	<ul style="list-style-type: none"> Im Umweltbericht fehlen Angaben zu den Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume. Außerdem ist eine Festsetzung zum Erhalt der Bäume zu treffen, die nicht gefällt werden sollen. 	Baumschutz	div.	<ul style="list-style-type: none"> Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. Es werden alle Bäume auf dem Baugrundstück gefällt, so dass ein solche Festsetzung entbehrlich ist. 	B		
44	Landkreis Uckermark, Untere Naturschutzbehörde [22a.4]	18.12.18	<ul style="list-style-type: none"> Der faunistische Gutachter konnte ein Gebäude nicht begehen; da nicht auszuschließen ist, dass dort Fledermausquartiere vorhanden sind, ist eine Nachkontrolle vorzunehmen. Es ist eine Festsetzung für Ersatzniststätten bzw. für Ersatzquartiere zu treffen. 	Artenschutz	alle	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebäude konnte begangen werden, aber nicht der Dachraum. Die Nachkontrolle erfolgt am 04.02.19. Der Artenschutz ist unabhängig vom B-Plan zu beachten, eine entsprechende Festsetzung also nicht erforderlich. Um den Ersatz von Niststätten sicherzustellen wird dieser im Durchführungsvertrag vereinbart. 	B		
45	Landkreis Uckermark, Untere Naturschutzbehörde [22a.5]	18.12.18	<ul style="list-style-type: none"> In der Begründung wird einerseits ausgeführt, dass „durch die Verlagerung in eine städtebaulich integrierte Lage ... kein zusätzlicher Verkehr erzeugt“ wird (S. 15), andererseits aber darauf hingewiesen, dass „(es) durch die Verlagerung des ALDI-Marktes an den Standort Kietzstraße ... zu einer Zunahme des Straßenverkehrs und damit auch zu einer Erhöhung der Lärmbelastung im Plangebiet und der näheren Umgebung kommen“ wird. Diese Aussagen widersprechen sich. 	Verkehrsaufkommen	alle	<ul style="list-style-type: none"> Die Aussagen widersprechen sich nicht, da kein zusätzlicher Lebensmittelmarkt errichtet, sondern nur ein vorhandener verlagert werden soll. Allerdings führt die Verlagerung <u>im Plangebiet und der näheren Umgebung</u> zu einer Erhöhung der Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung. 	NB		

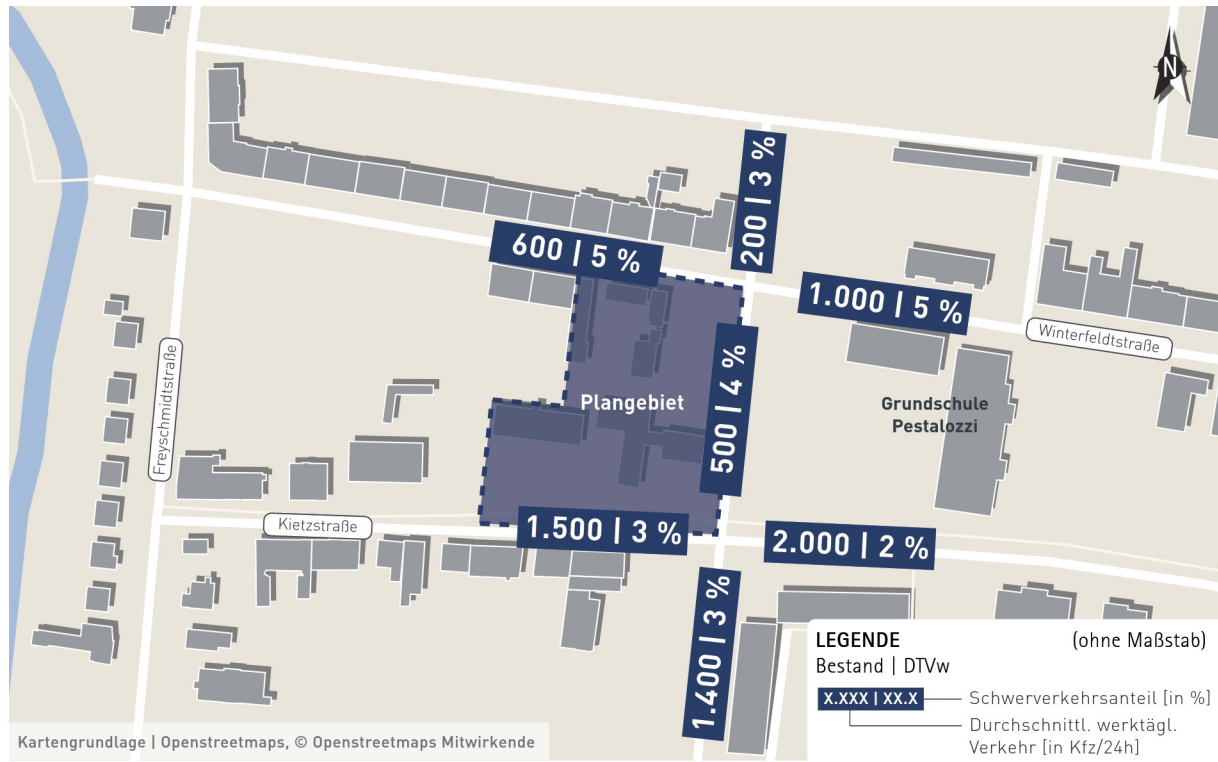
Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	WSO	SVV
Berücksichtigung von Hinweisen									
46	Deutsche Telekom Technik GmbH [6]	01.11.18	♦ Im Plangebiet sind Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom vorhanden. Für die Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Der Baubeginn im Plangebiet sollte mindestens 6 Monate im Voraus angezeigt werden. Hinweise zum Vorgehen bei Tiefbauarbeiten und Baumpflanzungen.	Ver- und Entsorgung	alle	♦ Die Hinweise werden in die Begründung und/oder Planzeichnung aufgenommen.	B		
	E.DIS Netz GmbH [7]	26.10.18	♦ Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich im Bereich des Gehwegs der Winterfeldtstraße ein Fernmeldekabel der E.DIS. Hinweise zum Vorgehen bei Tiefbauarbeiten und Baumpflanzungen.	Ver- und Entsorgung	alle				
	Gemeinsame Landesplanungsabteilung [9]	16.11.18	♦ Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. ♦ Die Nennung der für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung halten wir für entbehrlich, da sie in der Begründung zum B-Plan umfassend aufgelistet sind. Die hergeleitete Vereinbarkeit wird bestätigt. ♦ Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem gegenwärtigen Stand die Planung auch mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vereinbar sein wird.	Raumordnung	alle				
	Handelsverband Berlin-Brandenburg [10.1]	15.11.18	♦ Es wird auf die erforderliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und die Auswirkungenanalyse zur Verlagerung hingewiesen.	Einzelhandel	alle				
	Tele Columbus Betriebs GmbH [11]	23.10.18	♦ Im Plangebiet und angrenzend befinden sich Leitungen der PrimaCom. Hinweise zum Vorgehen bei Tiefbauarbeiten.	Ver- und Entsorgung	alle				
	Landkreis Uckermark, Technische Infrastruktur [18]	26.11.18	♦ Der Bau des Marktes ist mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.	Ver- und Entsorgung	alle				
	Landkreis Uckermark, Untere Denkmalschutzbehörde, Baudenkmalschutz [20.2]	26.11.18	♦ Der Baubeginn (und die Bauabnahme) sind der Behörde mindestens zwei Wochen vorher mitzuteilen. Die Baumaßnahmen sind zu dokumentieren (detaillierte Hinweise hierzu).	Denkmalschutz	alle				
	Landkreis Uckermark, Untere Denkmalschutzbehörde, Bodendenkmalschutz [21.2]	26.11.18	♦ Hinweise zur denkmalrechtlichen Erlaubnis und dem Vorgehen bei Baumaßnahmen.	Denkmalschutz	alle				

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Bürger / TÖB</i>	<i>Stellungnahme vom</i>	<i>Inhalt der Stellungnahme</i>	<i>Schlagwort</i>	<i>Flurstück(e)</i>	<i>Abwägungsvorschlag und Begründung</i>	<i>Empfehlung</i>	<i>WSO</i>	<i>SVV</i>
	Landkreis Uckermark, Brandschutzdienststelle [22]	26.11.18	♦ Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten gesichert. Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen ist gesichert. Die Wege sind befahrbar und Feuerwehrstellplätze sind ordnungsgemäß vorhanden. Die Freiwillige Feuerwehr Prenzlau hält geeignete Anlagen, Einrichtungen und Geräte vor, um erforderliche Lösch- und Rettungsarbeiten durchführen zu können.	Brandschutz	alle				
	Stadtwerke Prenzlau [24.1]	05.11.18	♦ Das Plangebiet ist hinsichtlich Trink- und Abwasser, Gas, Fernwärme und Strom erschlossen; Hinweise zum weiteren Vorgehen vor Baubeginn.	Ver- und Entsorgung	alle				
	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst [25]	30.10.18	♦ Der Geltungsbereich liegt <u>nicht</u> in einer Kampfmittelverdachtsfläche.	Kampfmittel	alle				
	Landkreis Uckermark, Untere Naturschutzbehörde [22a.6]	18.12.18	♦ Im faunistischen Gutachten ist die Angabe zur Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes zu korrigieren.	Rechtsgrundlage	alle				
	Landkreis Uckermark, Untere Wasserbehörde [22b]	18.12.18	♦ Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vorrangig zu versickern. Trinkwasserschutzzonen sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen.	Wasserschutz	alle				
	Landkreis Uckermark, Untere Abfallwirtschaftsbehörde [22c]	18.12.18	♦ Hinweise zur Abfallverwertung und -entsorgung.	Ver- und Entsorgung	alle				

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Bürger / TÖB</i>	<i>Stellungnahme vom</i>	<i>Inhalt der Stellungnahme</i>	<i>Schlagwort</i>	<i>Flurstück(e)</i>	<i>Abwägungsvorschlag und Begründung</i>	<i>Empfehlung</i>	<i>WSO</i>	<i>SVV</i>
<i>kein Abwägungsbedarf</i>									
47	50Hertz Transmission GmbH [1]	24.10.18	♦ Keine Anregung.	./.	./.	♦ Kein Abwägungsbedarf.	kA		
	Amt Brüssow [2]	23.10.18							
	Amt Gramzow [3]	04.12.18 12.12.18 17.12.18							
	BLB Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen [4]	19.11.18							
	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH [5]	30.10.18							
	Gemeinde Nordwestuckermark [8]	24.10.18							
	Gemeinde Uckerland [8a]	20.12.18							
	Landesamt für Umwelt, Abt. Wasserwirtschaft [14]	26.10.18							
	Landesbetrieb Straßenwesen [15]	22.11.18							
	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim [23]	20.11.18							

Erläuterung der verwendeten Abkürzungen: bb = bereits berücksichtigt; B = Berücksichtigung; tB = teilweise Berücksichtigung; NB = Nichtberücksichtigung; kA = kein Abwägungsbedarf

Anhang 1: Durchschnittlicher werktäglicher Verkehr – Bestand



Anhang 2: Durchschnittlicher werktäglicher Verkehr – Planfall

