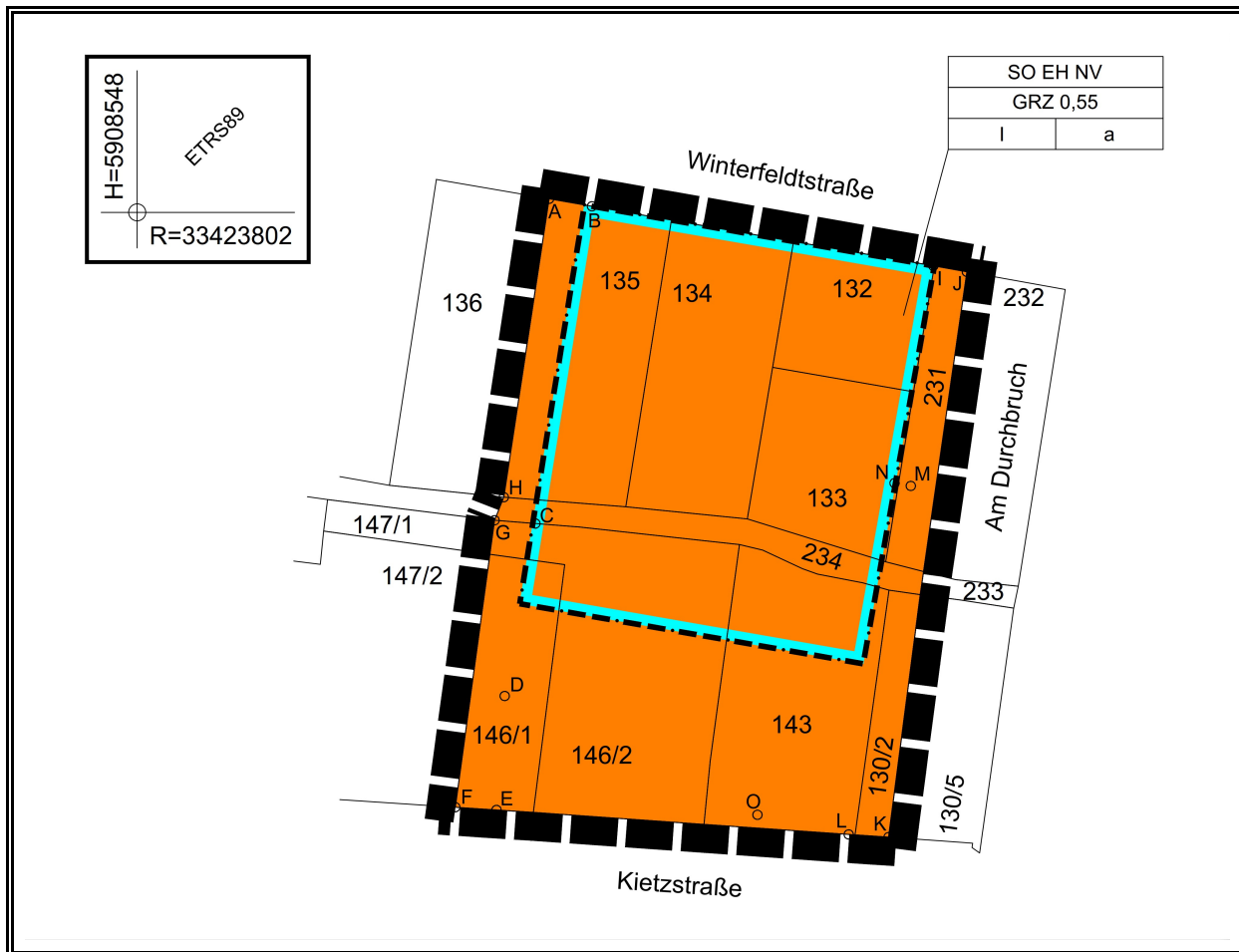


# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“



Stadt Prenzlau

Stand: Entwurf, 25. Januar 2019

---

**Plangeber:**



Stadt Prenzlau

Am Steintor 4  
17291 Prenzlau

Tel. 039 84 / 75 - 0  
E-Mail [buergermeister@prenzlau.de](mailto:buergermeister@prenzlau.de)

**Auftraggeber:**

KI Keßler Immobilien GmbH

Lützlower Damm 3a  
17291 Uckerfelde OT Hohengüstow

Tel. 039 861 / 59 37 - 0  
E-Mail [info@kessler-hausbau.de](mailto:info@kessler-hausbau.de)

**Auftragnehmer:**



Stadtplanungskontor

Dipl.-Ing. Jürgen Thesing  
Czeminskistraße 5  
10829 Berlin

Tel. 030 / 280 45 281  
E-Mail [Thesing@jura-line.de](mailto:Thesing@jura-line.de)



Grigoleit  
Landschaftsarchitektur  
Umweltplanung

Dipl.-Ing. Bert Grigoleit  
Gaudystraße 7  
10437 Berlin

Tel. 030 / 440 310 20  
E-Mail [info@buero-grigoleit.de](mailto:info@buero-grigoleit.de)

---

## Inhalt

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildungsverzeichnis                                               | 4  |
| Verzeichnis der textlichen Festsetzungen                            | 4  |
| 1. Grundlagen                                                       | 5  |
| 1.1 Anlass und Verlauf des Planverfahrens                           | 5  |
| 1.2 Lage und Geltungsbereich                                        | 6  |
| 2. Bestand                                                          | 8  |
| 2.1 Nutzung und Bebauung                                            | 8  |
| 2.1.1 Art der baulichen Nutzung                                     | 9  |
| 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung                                     | 10 |
| 2.1.3 Bauweise                                                      | 11 |
| 2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen                                | 11 |
| 2.2 Verkehr und Erschließung                                        | 12 |
| 2.2.1 Straßenverkehrsflächen                                        | 12 |
| 2.2.2 Verkehrsaufkommen                                             | 12 |
| 2.2.3 Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken       | 13 |
| 2.3 Lärmbelastung                                                   | 13 |
| 2.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz                     | 15 |
| 2.5 Ver- und Entsorgung                                             | 15 |
| 2.6 Soziale Infrastruktur                                           | 15 |
| 2.7 Denkmalschutz                                                   | 16 |
| 3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept                    | 17 |
| 3.1 Nutzung und Bebauung                                            | 21 |
| 3.1.1 Art der baulichen Nutzung                                     | 21 |
| 3.1.1.1 Ziele der Raumordnung                                       | 21 |
| 3.1.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                     | 25 |
| 3.1.1.3 Art der Nutzung - „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“ | 25 |
| 3.1.1.4 Art der Nutzung - Bisheriger Standort                       | 26 |
| 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung                                     | 26 |
| 3.1.2.1 Grundflächenzahl                                            | 26 |
| 3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen           | 27 |
| 3.1.3 Bauweise                                                      | 27 |
| 3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen                                | 27 |
| 3.1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen                              | 27 |
| 3.2 Verkehr und Erschließung                                        | 28 |
| 3.3 Lärmschutz                                                      | 30 |
| 3.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz                     | 32 |
| 3.5 Ver- und Entsorgung                                             | 32 |
| 3.6 Soziale Infrastruktur                                           | 32 |
| 3.7 Denkmalschutz                                                   | 33 |
| 3.8 Brandschutz                                                     | 34 |
| 3.9 Vorhaben- und Erschließungsplan                                 | 34 |
| 3.10 Flächenbilanz                                                  | 37 |

---

|     |                                      |    |
|-----|--------------------------------------|----|
| 4.  | Textliche Inhalte des Bebauungsplans | 38 |
| 4.1 | Textliche Festsetzungen              | 38 |
| 4.2 | Nachrichtliche Übernahmen            | 42 |
| 4.3 | Hinweise                             | 42 |
| 4.4 | Verfahrensvermerke                   | 43 |

## **Abbildungsverzeichnis**

|               |                                                                                                     |    |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1:  | Lage des Plangebiets                                                                                | 7  |
| Abbildung 2:  | Geltungsbereich des Bebauungsplans                                                                  | 7  |
| Abbildung 3:  | Bestandsgebäude                                                                                     | 8  |
| Abbildung 4:  | Blick auf die Wohnhäuser an der Winterfeldstraße                                                    | 9  |
| Abbildung 5:  | Bürogebäude Kietzstraße 20a                                                                         | 10 |
| Abbildung 6:  | Stellplatz Kietzstraße 20a                                                                          | 11 |
| Abbildung 7:  | Bestehendes werktätliches Verkehrsaufkommen                                                         | 13 |
| Abbildung 8:  | Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, tags (6 - 22 Uhr) – Nullfall   | 14 |
| Abbildung 9:  | Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, nachts (22 - 6 Uhr) - Nullfall | 14 |
| Abbildung 10: | Ehemalige Entwässerungsgräben                                                                       | 16 |
| Abbildung 11: | Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2019                                                             | 19 |
| Abbildung 12: | Werktätliches Verkehrsaufkommen im Planfall                                                         | 29 |
| Abbildung 13: | Zahl der Kraftfahrzeuge pro Stunde im Planfall                                                      | 29 |
| Abbildung 14: | Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, tags (6 - 22 Uhr) – Planfall   | 31 |
| Abbildung 15: | Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, nachts (22 - 6 Uhr) - Planfall | 31 |
| Abbildung 16: | Ansicht von der Kreuzung Kietzstraße/Am Durchbruch                                                  | 34 |
| Abbildung 17: | Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan                                                      | 36 |

## **Verzeichnis der textlichen Festsetzungen**

|        |                                                                     |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------|----|
| § 1 -  | Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung | 38 |
| § 2 -  | Maß der baulichen Nutzung                                           | 38 |
| § 3 -  | Bauweise                                                            | 39 |
| § 4 -  | Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen                      | 39 |
| § 5 -  | Leitungsrecht                                                       | 39 |
| § 6 -  | Nicht über- oder unterbaute Flächen                                 | 39 |
| § 7 -  | Anlage eines Schmetterlings- und Wildbienensaums                    | 39 |
| § 8 -  | Anpflanzungen auf der Fläche CDEFGC                                 | 39 |
| § 9 -  | Anpflanzungen auf der Fläche IJKLMNI                                | 40 |
| § 10 - | Pflanzlisten                                                        | 40 |

---

# 1. Grundlagen

## 1.1 Anlass und Verlauf des Planverfahrens

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> aufgestellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau beschloss am 20. September 2018, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ aufzustellen (Drucksache Nr. 79/2018). Danach wird das folgende Planungsziel angestrebt:

- ◆ Errichtung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup>.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau<sup>2</sup> wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der angestrebten Größe der Verkaufsfläche des Discounters von 1.250 m<sup>2</sup> wäre der Markt als großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)<sup>3</sup> nur in Kerngebieten und sonstigen Sondergebieten zulässig, wobei als großflächig Betriebe einzuschätzen sind, deren Geschossfläche größer als 1.200 m<sup>2</sup> ist. Dies soll hier der Fall sein; denn die Geschossfläche soll eine Größe von 2.165 m<sup>2</sup> haben. Entsprechend kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht gefolgt werden und muss der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden. Dabei ist hier zu beachten, dass der Flächennutzungsplan von 2001 aktuell durch einen neuen Flächennutzungsplan ersetzt werden soll; denn die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau beschloss am 20. September 2018 die Feststellung des (neuen) Flächennutzungsplanes, der in der Folge von der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Uckermark) nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt werden muss, bevor er rechtswirksam wird. Der neue Flächennutzungsplan stellt im Übrigen den Geltungsbereich des Bebauungsplans „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ wiederum als Wohnbaufläche dar.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach § 12 BauGB (Vorhaben und Erschließungsplan) in Verbindung mit § 2 BauGB (Aufstellung der Bauleitpläne); entsprechend ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und sind nach § 2a BauGB die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzustellen, der einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet.

---

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2 Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau vom 26. Oktober 2001.

3 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

---

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde im Amtsblatt Nr. 4/2018 bekanntgemacht und dabei darauf hingewiesen, dass eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einerseits durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 23. Oktober 2018 bis zum 23. November 2018 sowie andererseits durch eine Informationsveranstaltung am 8. November 2018. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Nach Auswertung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe des Entwurfs in den Sitzungen des Ausschusses für Wirtschaft, Stadt- und Ortsteilentwicklung am 19. Februar 2019 und der Stadtverordnetenversammlung am 21. März 2019 (Drucksache Nr. 06/2019) folgt die zweite Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_. Parallel werden wiederum die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu einer Stellungnahme aufgefordert.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich unweit nördlich der Stadtmitte von Prenzlau und grenzt im Norden an die Winterfeldtstraße, im Osten an die Straße Am Durchbruch, im Süden an die Kietzsstraße und im Westen an sowohl zum Wohnen als auch gewerblich genutzte Grundstücke (vgl. Abbildung 1). Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 47 der Gemarkung Prenzlau die Flurstücke 130/2, 132, 133, 134, 135, 143, 146/1, 146/2, 231 und 234 (teilweise). Das Plangebiets ist ca. 0,5 ha groß (vgl. Abbildung 2 auf Seite 7).

Abbildung 1: Lage des Plangebiets<sup>4</sup>

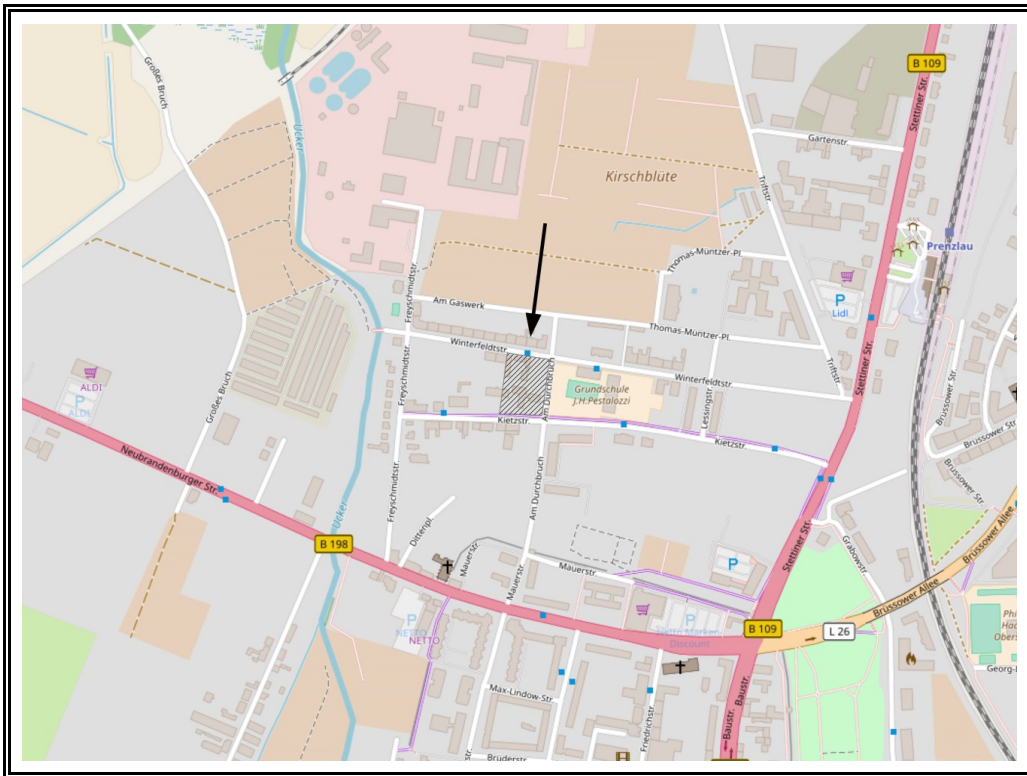
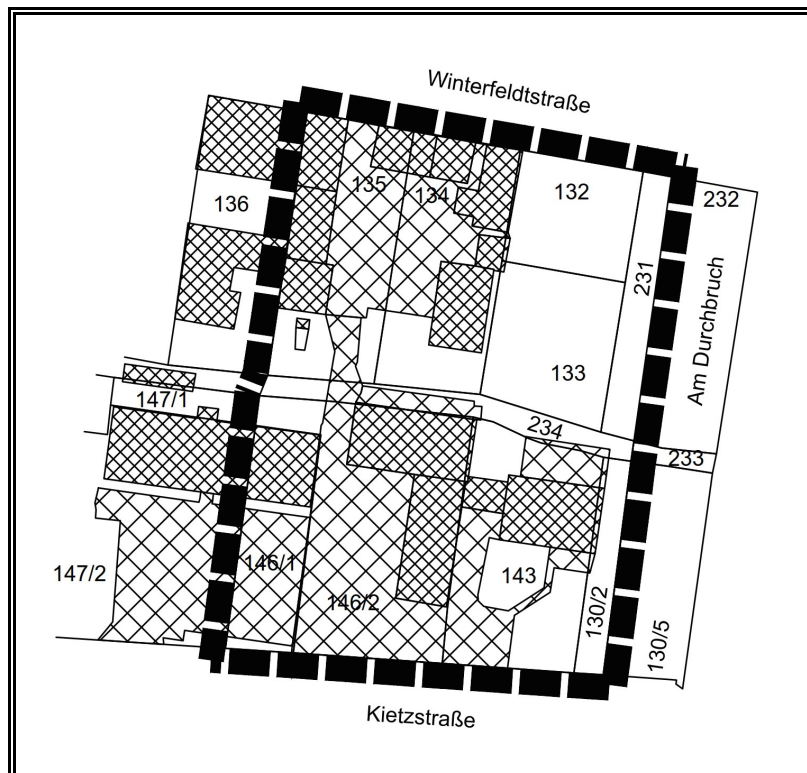


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans



4 © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>.

---

## 2. Bestand

### 2.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist 5.014 m<sup>2</sup> groß, weitgehend brach gefallen und wurde zuletzt von der Prenzlauer Brunnenbau GmbH genutzt (vgl. Abbildung 3). Die Grundfläche der Hauptanlagen beträgt 1.238 m<sup>2</sup> und die der Nebenanlagen (Zufahrten, Stellplätze, Rangierflächen etc.) 1.762 m<sup>2</sup>; die verbleibende Fläche von 2.014 m<sup>2</sup> ist unversiegelt, dort lagern aber teilweise Baumaterialien. Noch in Nutzung befindet sich ein Bürogebäude (teilweise im Geltungsbereich, Flurstücke 146/1 und 147/2) und ein Stellplatz nebst Zufahrt (Flurstücke 146/1 und 146/2).

*Abbildung 3: Bestandsgebäude*



Da das Plangebiet in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegt, ist die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, und die Erschließung muss gesichert sein. Sofern die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht, ist die Zulässigkeit danach zu beurteilen.

Die Ermittlung des Baurechts ist auch für die Berechnung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs und des damit nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichs notwendig; denn § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt, dass für



---

Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung (dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) erfolgt sind oder zulässig waren, kein Ausgleich erforderlich ist.

Die zulässigen Eingriffe werden in den folgenden Kapiteln für die verschiedenen Teilgebiete im Einzelnen erläutert.

### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung des Plangebiets zeichnet sich durch die folgenden Nutzungen aus:

- ◆ An der Winterfeldtstraße befinden sich sowohl nördlich wie direkt westlich angrenzend Wohnhäuser aus der Gründerzeit (vgl. Abbildung 4).

*Abbildung 4: Blick auf die Wohnhäuser an der Winterfeldtstraße*



- ◆ Jenseits der Straße am Durchbruch liegt das Grundstück der Grundschule Johann Heinrich Pestalozzi, das neben dem Schulgebäude durch die Turnhalle und Freianlagen mit Sportplatz geprägt wird.
- ◆ Die südlich angrenzende Kietzstraße zeichnet sich durch eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe aus. Sowohl im Plangebiet liegend als auch sich direkt westlich fortsetzend steht ein Bürogebäude (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Bürogebäude Kietzstraße 20a



Insgesamt ergibt sich damit für die Art der Nutzung eine Mischung von Wohnen und Gewerbe, d.h. nach der BauNVO ein Mischgebiet.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Ein zulässiges Vorhaben muss sich, wie bereits oben erläutert, nach § 34 BauGB auch hinsichtlich des Maßes einfügen. Wegen der städtebaulich stark prägenden Wirkung der Gründerzeitbauten an der Winterfeldtstraße (vgl. Abbildung 4) ist deren Maß der baulichen Nutzung – unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages von 10 v.H. und einer Rundung auf volle 10 m<sup>2</sup> – entscheidend. Die Gründerzeithäuser prägen das Gebiet bis zur Kietzstraße. Da dort an der Südseite die Bebauung straßenbegleitend ist und weil an der Winterfeldtstraße eine Eckbebauung vorhanden ist, würde sich eine Blockrandbebauung im Plangebiet – wie sie für Gründerzeitviertel zudem typisch ist – einfügen. Danach ergibt sich für das Plangebiet bei einer mittleren Tiefe der Gründerzeitbauten von 12,5 m und einer Straßenfrontlänge im Plangebiet von 200 m – abzüglich der Eckbebauung von 175 m – eine Grundfläche von 2.187,5 m<sup>2</sup> und unter Berücksichtigung des Sicherheitszuschlages von 10 % sowie aufgerundet eine zulässige Grundfläche für die Hauptanlagen von 2.410 m<sup>2</sup>.

Das Maß der Nebenanlagen ist in der näheren Umgebung sehr uneinheitlich. Auf dem Flurstück 147/2 (Kietzstraße 20 a) nimmt z.B. der Kfz-Stellplatz fast die ge-

samte Fläche zwischen Hauptanlage und Straße ein (vgl. Abbildung 6), so dass nahezu keine Freifläche verbleibt. Im Plangebiet selbst, auf dem Schulgrundstück, aber auch anderen Baugrundstücken gibt es dagegen größere, freie und begrünte Flächen. Hilfsweise wird daher die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO herangezogen, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen nebst Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden darf. Dem entspricht hier ein Maß von 1.205 m<sup>2</sup>.

*Abbildung 6: Stellplatz Kietzstraße 20a*



### **2.1.3 Bauweise**

In der näheren Umgebung des Plangebiets wurden die Hauptanlagen teils ohne seitlichen Grenzabstand errichtet – dies entspricht der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO, teils mit – also in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Für das Plangebiet lässt sich daraus keine Vorgabe ableiten.

### **2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich (u.a.) nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Wegen der unterschiedlichen baulichen Anlagen und deren unterschiedlicher Verortung ergibt sich für das Plangebiet keine Vorgabe.

---

Der Landkreis Uckermark (Untere Bauaufsichtsbehörde, Bauplanung) wendete dagegen ein, dass sich eine „Eigenart der näheren Umgebung“ durch die Gründerzeitbauten in der Winterfeldtstraße ergäbe.<sup>5</sup> Die Stadt berücksichtigt bei der Abwägung, dass sich für das Plangebiet die nach § 34 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen nicht nur aus der Bebauung an der Winterfeldtstraße, sondern auch aus der übrigen Umgebung ergeben. Und wie unterschiedlich diese sind, zeigt die Abbildung 6 auf Seite 11.

## **2.2 Verkehr und Erschließung**

### **2.2.1 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet wird durch die Winterfeldtstraße, die Straße Am Durchbruch und die Kietzstraße erschlossen. Die Fahrbahnen der Winterfeldtstraße und der Straße Am Durchbruch sind mit Großpflaster befestigt, die Fahrbahn der Kietzstraße ist asphaltiert. Der direkt an das Plangebiet angrenzende Gehweg in der Winterfeldtstraße ist mit Gehwegplatten befestigt. Die Gehwege in der Straße Am Durchbruch sind mit Betonsteinen, auf der Seite des Plangebiets teilweise auch mittelgroßem Pflaster befestigt. In der Kietzstraße gibt es auf der Seite des Plangebiets einen gemeinsamen Geh- und Radweg, der mit Betonsteinen befestigt ist.

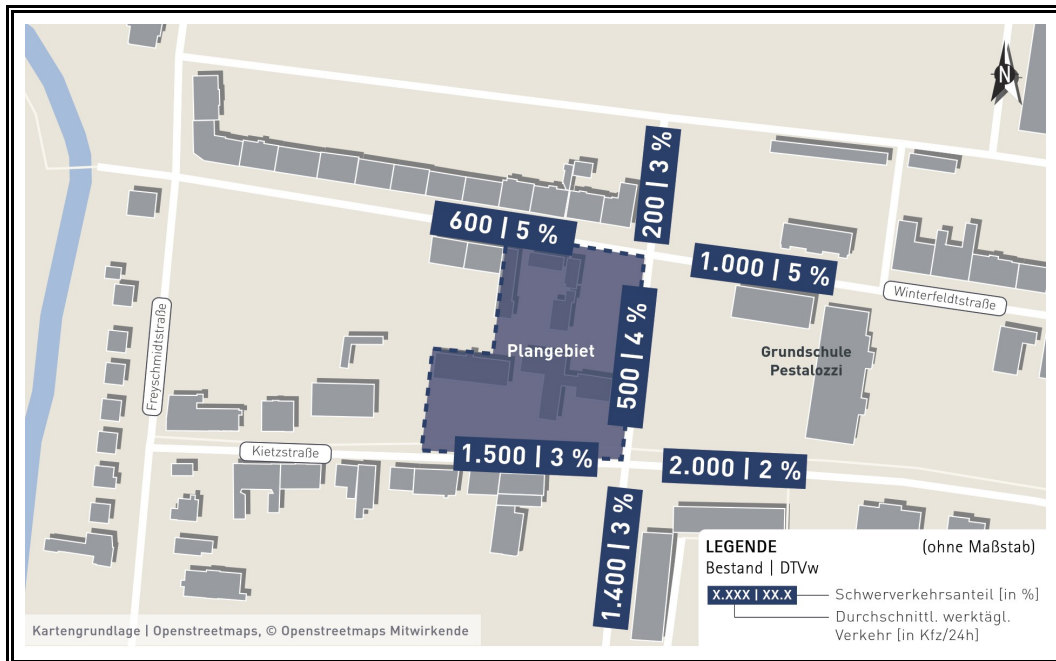
### **2.2.2 Verkehrsaufkommen**

Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt, welche am Donnerstag, den 20. September 2018 zwischen 5 und 19 Uhr Verkehrserhebungen an den Knotenpunkten Kietzstraße/Am Durchbruch und Winterfeldtstraße/Am Durchbruch durchgeführt hat. Zusätzlich erfolgten Querschnittserhebungen (Kietzstraße, Winterfeldtstraße und Am Durchbruch) über einen Zeitraum von jeweils 24 Stunden, die als Grundlage für eine schalltechnische Untersuchung dienen. Der durchschnittliche werktägliche Verkehr beträgt im Bereich des Plangebiets auf der Winterfeldtstraße in westlicher Richtung 600 Kfz/24 h, gen Osten 1.000 Kfz/24 h, auf der Straße Am Durchbruch im nördlichen Teil 500 Kfz/24 h, im südlichen 1.400 Kfz/24 h und auf der Kietzstraße Richtung Westen 1.500 Kfz/24 h bzw. in östlicher Richtung 2.000 Kfz/24 h (vgl. Abbildung 7 auf Seite 13). Der Schwerverkehrsanteil beträgt zwischen 2 und 5 %. Die Spitzenstunden liegen am Vormittag zwischen 7 und 8 Uhr und am Nachmittag zwischen 16 und 17 Uhr.

---

<sup>5</sup> Stellungnahme vom 26. November 2018.

Abbildung 7: Bestehendes werktätiges Verkehrsaufkommen<sup>6</sup>



### 2.2.3 Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken in der näheren Umgebung des Plangebiets ist der Grad der Versiegelung durch Wege, Zufahrten und Stellplätze sehr unterschiedlich. Für die Ermittlung des nach § 34 BauGB zulässigen Baurechts wird hilfsweise auf § 19 Abs. 4 BauNVO verwiesen.

## 2.3 Lärmbelastung

Die Lärmbelastung im Plangebiet und der näheren Umgebung ergibt sich in erster Linie aus dem Kfz-Verkehr; um diese zu ermitteln wurde die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt. Die derzeitige Belastung („Nullfall“) zeigt für tagsüber (6 - 22 h) die Abbildung 8 auf Seite 14 und für nachts (22 – 6 h) die Abbildung 9.

Die Lärmbelastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe ist gering, und die Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder (der Grundschule) hervorgerufen werden, sind – nach § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG)<sup>7</sup> im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung dieser Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

6 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

7 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Abbildung 8: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, tags (6 - 22 Uhr) – Nullfall<sup>8</sup>

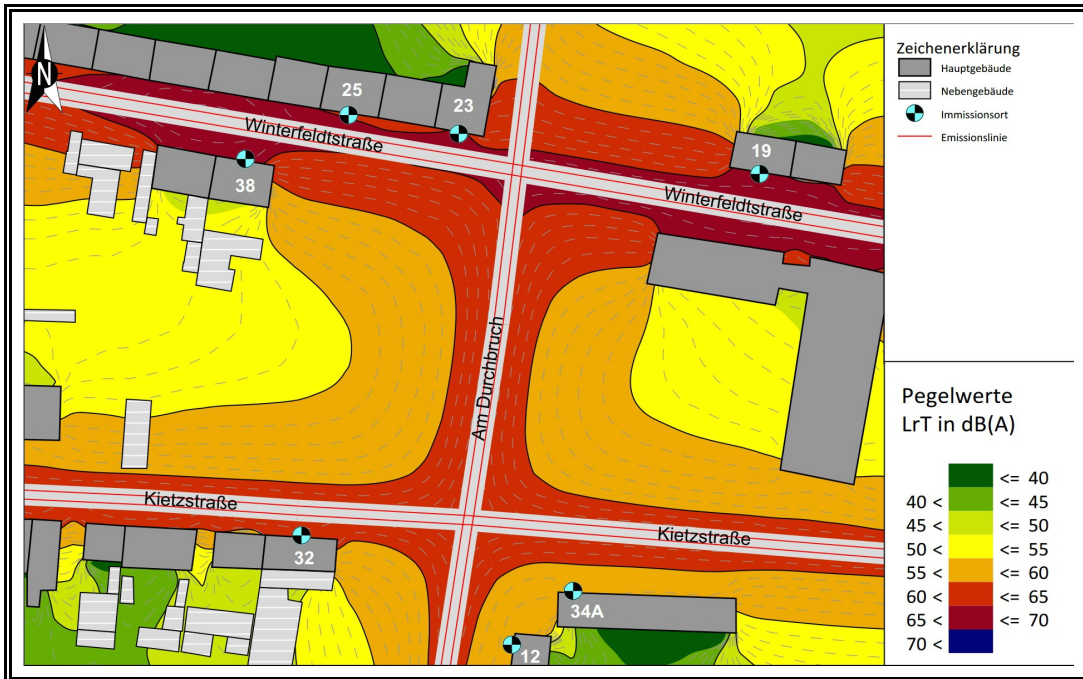
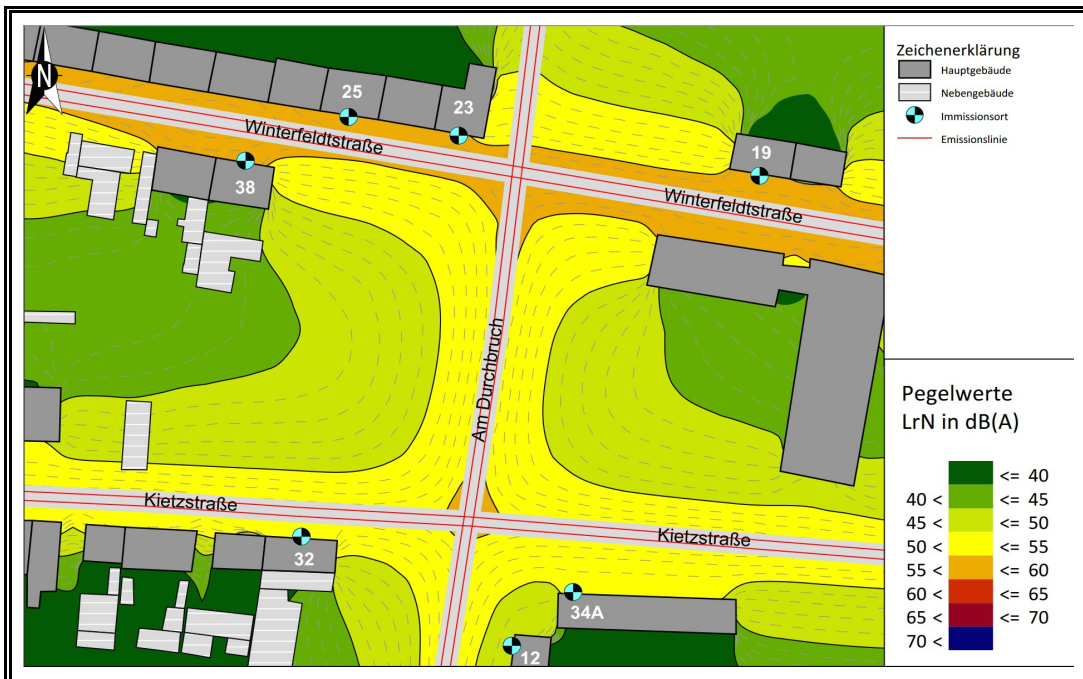


Abbildung 9: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, nachts (22 - 6 Uhr) - Nullfall



8 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

---

## 2.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Stadt sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Die im Geltungsbereich befindliche Bausubstanz soll vollständig abgebrochen werden.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Die Stadtwerke Prenzlau teilten mit, dass das Plangebiet hinsichtlich Trink- und Abwasser, Gas, Fernwärme und Strom erschlossen ist.<sup>9</sup>

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte mit, dass im Plangebiet Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom vorhanden sind.<sup>10</sup>

Die E.DIS Netz GmbH wies darauf hin, dass sich direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend im Bereich des Gehwegs der Winterfeldtstraße ein Fernmeldekabel der E.DIS befindet.<sup>11</sup>

Laut der Tele Columbus Betriebs GmbH liegen im Plangebiet und angrenzend Leitungen der PrimaCom.<sup>12</sup>

Und schließlich teilte das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe mit, dass das Plangebiet innerhalb des nach § 8 Bundesberggesetz (BBergG)<sup>13</sup> erteilten Bewilligungsfeldes Prenzlau-Nord liegt. 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.<sup>14</sup>

## 2.6 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden, und es werden auch keine geplant.

---

9 Stellungnahme der Stadtwerke Prenzlau vom 5. November 2018.

10 Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 1. November 2018.

11 Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 26. Oktober 2018.

12 Stellungnahme der Tele Columbus Betriebs GmbH vom 23. Oktober 2018.

13 Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

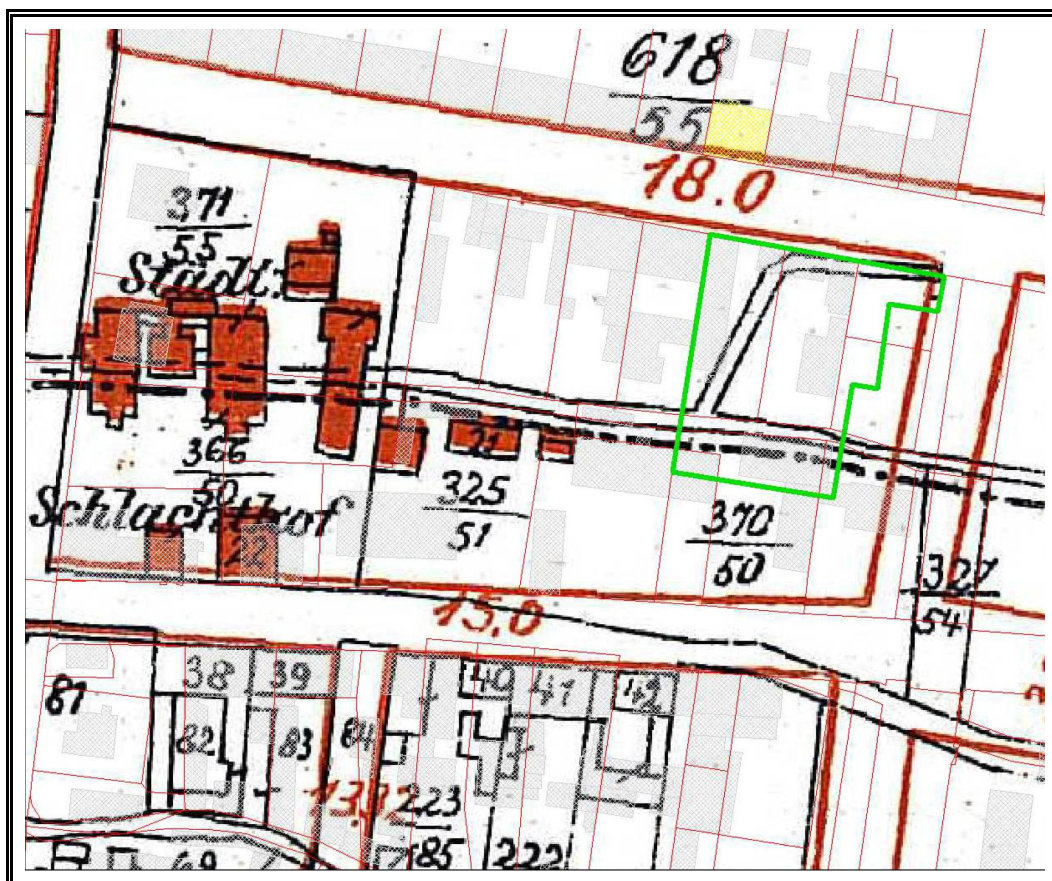
14 Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 12. November 2018.

## 2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale. Nordnordwestlich angrenzend befindet sich aber das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 26, ein im Jugendstil errichtetes Mietswohnhaus von 1911 – Denkmalnummer 09130128, und östlich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 44, die Grundschule „Johann Heinrich Pestalozzi“ von 1927-1928, bestehend aus Schulhaus, Turnhalle und Toilettenhaus – Denkmalnummer 09130226.<sup>15</sup>

Die Untere Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalschutz) teilte mit, dass sich im Plangebiet zwei Entwässerungsgräben befanden, von denen zumindest einer als „Bodendenkmal“ gilt, da er der Urbarmachung (Trockenlegung) des Geländes nördlich der Altstadt diente. Bei Erdingriffen sei daher mit Uferrandbefestigungen 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.<sup>16</sup>

Abbildung 10: Ehemalige Entwässerungsgräben



15 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum: Datenbank, Stand: 9. Oktober 2018.

16 Stellungnahme der Untere Denkmalschutzbehörde, Bodendenkmalschutz, vom 26. November 2018.



---

### 3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist:

- ♦ die Errichtung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup>.

Das städtebauliche Konzept geht – abgesehen von diesem im Aufstellungsbeschluss benannten Planungsziel – von den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplans, von den im Flächennutzungsplan festgelegten Entwicklungszielen, von den Zielen des Energie- und Klimaschutzprogramms und von den Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts aus.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ ist als Ziel der Raumordnung u.a. § 5 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)<sup>17</sup> zu beachten, wonach

- ♦ die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden soll;
- ♦ die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll, wobei insbesondere die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen anzustreben ist;
- ♦ verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen (z.B. durch eine Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Linien des schienengebundenen Personennahverkehrs); und
- ♦ der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden sollen, wobei großflächige Einzelhandelsbetriebe den Zentralen Orten zuzuordnen sind.

Diese Ziele werden beim Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ umgesetzt; denn

- ♦ das Plangebiet liegt in einem Zentralen Ort (Prenzlau ist Mittelzentrum);
- ♦ der Discounter wird von einer Lage unweit des Stadtrandes in einen vorhandenen Siedlungsbereich verlagert und ein (weitestgehend) ungenutztes Baugrundstück einer neuen Nutzung zugeführt;
- ♦ durch die Verlagerung in eine städtebaulich integrierte Lage wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt, sondern es wird einem Teil der Kunden der Einkauf zu Fuß oder per Rad ermöglicht, und
- ♦ es wird die Grundversorgung gesichert.

---

<sup>17</sup> Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

---

Beim Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ werden darüber hinaus die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B)<sup>18</sup> und des 2. Entwurfs des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)<sup>19</sup> beachtet, und zwar insbesondere:

- ◆ der Grundsatz 2.10 (LEP B-B), wonach in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden sollen, wozu u.a. die Einzelhandelsfunktionen gehören;
- ◆ der Grundsatz 4.1 (LEP B-B), gemäß dem die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll;
- ◆ das Ziel 4.7 Abs. 1 (LEP B-B) bzw. das Ziel 2.6 (LEP HR), wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in Zentralen Orten zulässig sind, und das Ziel 4.7 Abs. 2 (LEP B-B) bzw. das Ziel 2.7 (LEP HR), gemäß dem großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung nicht beeinträchtigen dürfen;
- ◆ und der Grundsatz 4.8 Abs. 5 (LEP B-B) bzw. Ziel 2.13 Abs. 2 (LEP HR), wonach die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig ist, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche in den Mittelzentren 2.500 m<sup>2</sup> (LEP B-B bzw. 1.500 m<sup>2</sup> [LEP HR]) nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden. Dies sind:
  - ◆ Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren;
  - ◆ Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel);
  - ◆ Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

Daraus ergibt sich insgesamt, dass der Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst ist.

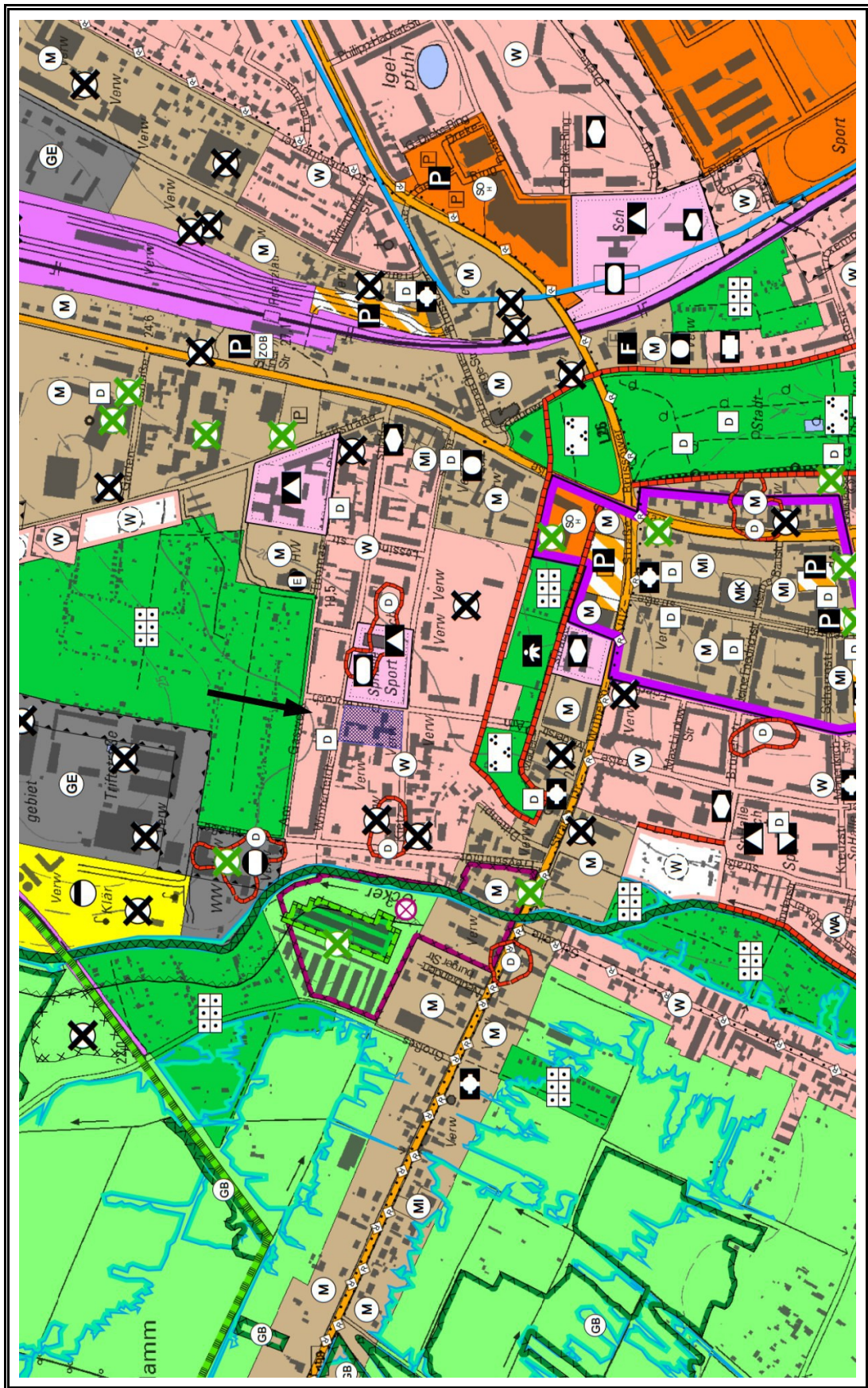
Allerdings widerspricht die Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ im Flächennutzungsplan 2019 (zur Zeit im Genehmigungsverfahren) als Wohnbaufläche (vgl. Abbildung 11 auf Seite 19) dem Ziel des Bebauungsplanes (Errichtung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup>); denn der Markt wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO, da die Geschossfläche 2.165 m<sup>2</sup> groß sein soll.

---

<sup>18</sup> Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. I S. 186).

<sup>19</sup> Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), 2. Entwurf vom 19. Dezember 2017.

Abbildung 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2019



---

Um das Vorhaben dennoch zu ermöglichen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und ein „Sondergebiet Handel“ dargestellt. Im Bebauungsplan wird dies konkretisiert und ein „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt, in dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist. Damit wäre allerdings auch jeder andere großflächige Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung, der die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans einhält, zulässig. Da die Stadt Prenzlau aber ihre Steuerungsmöglichkeiten behalten möchte, hat sie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) beschlossen, wonach gemäß Abs. 5 ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde (hier Stadt) bedarf.

Um sicherzustellen, dass es durch die Verlagerung des ALDI-Marktes und durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur und damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO) kommt, wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans das Einzelhandelskonzept<sup>20</sup> aktualisiert und fortgeschrieben sowie eine Auswirkungsanalyse der Verlagerung<sup>21</sup> durchgeführt.

Die Auswirkungsanalyse trifft (u.a.) die folgenden Aussagen:

- ◆ Der Standort ist im Einzelhandelskonzept als potentieller Nahversorgungsstandort eingestuft.
- ◆ Die Verlagerung erfolgt in eine städtebaulich integrierte Lage mit verdichteten Wohngebieten im unmittelbaren und weiteren Umfeld.
- ◆ Dort kann der Markt (auch) eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die nördlichen Teile der Kernstadt Prenzlau übernehmen.
- ◆ Im fußläufigen Einzugsgebiet (Radius 600 m) wohnen ca. 3.000 Einwohner; im gesamten Einzugsgebiet ca. 24.500 Einwohner.
- ◆ Die Umsatzumverteilung beläuft sich (je nach Anbietern und deren Lage) auf 1 - 2 bzw. höchstens 3 - 4 %.

Die zur Erreichung des Planungsziels getroffenen Festsetzungen werden in den folgenden Kapiteln erläutert und begründet.

---

20 Donat, Eddy & Schaeffer, Florian: Einzelhandelskonzept für die Stadt Prenzlau 2019, Dresden 2019.

21 Dies.: Verträglichkeitsanalyse zum geplanten Neubau eines Aldi Lebensmittelmarktes in Prenzlau, Kietzstraße; Dresden 2019, S. 39.

---

## 3.1 Nutzung und Bebauung

### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits oben erläutert soll, um die beabsichtigte Verlagerung (und Vergrößerung) des ALDI-Marktes zu ermöglichen, als Art der Nutzung ein „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“ (SO EH NV) festgesetzt werden. Dabei werden insbesondere die Ziele der Raumordnung beachtet.

#### 3.1.1.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind „... großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ... außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“ Zudem sind die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Raumordnerisch bedeutsam sind nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Auswirkungen „... auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der ... Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.“

Vor diesem Hintergrund bestimmt der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)<sup>22</sup> mit dem Ziel 4.7 Abs. 1, dass „großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ... nur in Zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot).“<sup>23</sup> Mit dem Ziel 2 legt der LEP B-B als Zentrale Orte die Metropole Berlin sowie im Land Brandenburg Ober- und Mittelzentren fest; danach ist Prenzlau ein Mittelzentrum.

Ergänzend wird im Ziel 4.7 Abs. 3 (LEP B-B, Grundsatz 2.8 LEP HR) ausgeführt, dass „neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen ... dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot)“ müssen. Das Plangebiet liegt aber außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ der Stadt Prenzlau.

Dennoch kann die Stadt die Verlagerung (und Erweiterung) des ALDI-Marktes zulassen; denn der Grundsatz 4.8 Abs. 5 (LEP B-B, sinngemäß Ziel 2.13 LEP HR) lautet: „Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist ... in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben au-

---

<sup>22</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 mit rückwirkender Wirkung zum 15. Mai 2009 (GVBl. II Nr. 24/2015).

<sup>23</sup> Dem entspricht im 2. Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 19. Dezember 2017 das Ziel 2.6.

---

Berhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche ... in den Mittelzentren 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.“

Die genannten vier Kriterien Nahversorgung, wohngebietsbezogener Versorgungsbereich, Verkaufsfläche und Sortiment werden bei den Festsetzungen wie folgt beachtet:

## □ Nahversorgung

„Der Begriff Nahversorgung wird in der bisherigen wissenschaftlichen Auseinandersetzung immer mit zwei Dimensionen umschrieben: einer inhaltlichen und einer räumlichen.“<sup>24</sup> „Die inhaltliche Dimension wird in der Regel durch ein ausreichendes Warenangebot aus dem periodischen Bedarfsbereich (vor allem Lebensmittel und Drogerieartikel) ... bestimmt.“<sup>25</sup> Für die räumliche Dimension gilt: „Als Richtwerte werden je nach Quelle entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen in der Fachliteratur bei rund 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 Metern.“<sup>26</sup>

Auf die inhaltliche Dimension wird weiter unten beim Sortiment eingegangen; hier ist zunächst darzustellen, ob die Verlagerung und die Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes städtebaulich relevante Auswirkungen zur Folge haben wird. Daher wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans eine Auswirkungsanalyse erstellt, die zu dem Schluss kommt, dass „eine Beeinträchtigung der Funktionalität zentraler Versorgungsbereiche in Prenzlau oder in anderen Gemeinden im Umland oder der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... ausgeschlossen werden“ kann.<sup>27</sup>

## □ Wohngebietsbezogener Versorgungsbereich

In der parallel zu erarbeiteten Auswirkungsanalyse wurde u.a. die Lage des Standorts zu den Wohngebieten und damit auch die fußläufige Erreichbarkeit untersucht; danach wohnen im fußläufigen Einzugsgebiet (Radius 600 m) ca. 3.000 Einwohner.<sup>28</sup>

---

24 Krüger, Thomas und Klein, Kurt et. al.: Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel, Hamburg/Regensburg 2013, S. 8.

25 ebd.

26 ebd.

27 Donat, Eddy & Schaeffer, Florian: Verträglichkeitsanalyse zum geplanten Neubau eines Aldi Lebensmittelmarktes in Prenzlau, Kietzstraße; Dresden 2019, S. 40.

28 ebd., S. 39.

---

## □ Verkaufsfläche

Wie bereits oben ausgeführt, darf gemäß dem Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B „... die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten ...“. Wie ebenfalls bereits oben erwähnt, ist hier auch 'nur' eine Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> geplant, so dass dieses Ziel der Raumordnung eingehalten wird.

Naheliegender erscheint eine Festsetzung zur Größe der Verkaufsflächen als Maß der Nutzung; allerdings mangelt es hierfür an einer Rechtsgrundlage, da nach § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung (nur) durch die Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen, die Geschossflächenzahl oder Größe der Geschossflächen, der Baumassenzahl oder Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden kann. Die Festsetzung der Größe einer Nutzfläche, wie z.B. einer Verkaufsfläche, ist damit ausgeschlossen.

Die Stadt kann allerdings bei der Festsetzung eines Baugebiets für großflächigen Einzelhandel auch eine Regelung zur höchstzulässigen Verkaufsfläche treffen; denn dabei „... handelt es sich – ungeachtet der mit ihr bezweckten Größenbegrenzung – um eine Vorschrift über die Art der baulichen Nutzung. Bereits der Verordnungsgeber hat ... mit der Bestimmung über Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe ein Baugebiet besonderer Art mit einem bestimmten Typ der baulichen Nutzung festgelegt ... Hieran knüpft der Ortsgesetzgeber an, wenn er in einem Bebauungsplan für ein Sondergebiet Verkaufsflächengrenzen für Einzelhandelsgroßbetriebe festsetzt. Mit solchen Regelungen über höchstzulässige Verkaufsflächen fächert er in Fortführung des vom Verordnungsgeber geschaffenen Konzepts einer nach der Betriebsgröße abgegrenzten besonderen Nutzungsart 'großflächiger Einzelhandel' diese Art der Nutzung weiter auf. Das schließt übrigens nicht aus, dass er in einem solchen Bebauungsplan daneben auch Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung unter Verwendung der in § 16 Abs. 2 BauNVO genannten Größenordnungen trifft ...“<sup>29</sup>

Bei einer solchen Festsetzung bedarf der Begriff der Verkaufsfläche jedoch einer Definition durch die Gemeinde (hier: die Stadt), da er nicht durch die BauNVO oder anderweitig bestimmt ist. Als Verkaufsfläche soll in diesem Fall die den Kunden zu Verkaufszwecken zugängliche Fläche gelten.<sup>30</sup>

Die Festsetzung der Größe der Verkaufsfläche als Art der Nutzung setzt voraus, dass „... die von der Gemeinde getroffene Bestimmung über eine höchstzulässige Verkaufsfläche der Sache nach städtebaulich begründet sein (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB) und den Anforderungen des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 6 BauGB) genü-

---

29 Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.04.1990, Aktenzeichen 4 C 36.87, Randnummer 27.

30 Das Gericht führt hierzu weiter aus: Die Verkaufsfläche ist der „... Teil der Geschäftsfläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gängen, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge) ...“, ebd., Randnummer 26.

---

gen (*muss*); willkürliche Verkaufsflächengrenzen darf die Gemeinde im Bebauungsplan nicht ziehen.“<sup>31</sup> Die Begrenzung der Verkaufsfläche ergibt sich hier einerseits durch das Vorhaben – soviel aber auch nicht mehr wird seitens des Vorhabenträgers gewünscht (ein privater Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB) –, andererseits durch die möglichen Beeinträchtigungen anderer Versorgungsbereiche in der Stadt, wenn die Verkaufsfläche noch größer wäre (ein öffentlicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8 Buchstabe a). Der diesbezügliche Nachweis ist in der parallel bearbeiteten Auswirkungsanalyse zu erbringen.

## □ Sortiment

Der LEP B-B legt – wie oben bereits erwähnt – mit dem Grundsatz 4.8 Abs. 5 fest, dass „... auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.“ Dies sind:

- ◆ Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren;
- ◆ Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- ◆ Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.<sup>32</sup>

Im Einzelhandelskonzept der Stadt wird dies mit der sogenannten Prenzlauer Sortimentsliste untersetzt, wonach zu den zentrenrelevanten Sortimenten die nahversorgungsrelevanten Sortimente gehören, und zwar:

- ◆ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren;
- ◆ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika;
- ◆ Arzneimittel und apothekenübliche Waren;
- ◆ Schnittblumen;
- ◆ Zeitungen und Zeitschriften.<sup>33</sup>

## □ Einzelhandelskonzept - Auswirkungsanalyse

Wie bereits oben erwähnt wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans das Einzelhandelskonzept aktualisiert und fortgeschrieben sowie eine Auswirkungsanalyse der Verlagerung durchgeführt.<sup>34</sup> Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Verlagerung des ALDI-Marktes und die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führt, und zwar ins-

---

31 ebd., Randnummer 29.

32 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186), Anlage, S. 46.

33 Donat, Eddy & Schaeffer, Florian: Einzelhandelskonzept für die Stadt Prenzlau 2019, Dresden 2019, S. 55.

34 Dies.: Verträglichkeitsanalyse zum geplanten Neubau eines Aldi Lebensmittelmarktes in Prenzlau, Kietzstraße; Dresden 2019.



---

besondere hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstruktur; denn dies würde eine Störung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung darstellen (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO). Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass „eine Beeinträchtigung der Funktionalität zentraler Versorgungsbereiche in Prenzlau oder in anderen Gemeinden im Umland oder der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... ausgeschlossen werden“ kann.<sup>35</sup>

### 3.1.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind „Bebauungspläne ... aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Wie bereits weiter oben erwähnt, stellt der Flächennutzungsplan 2019 (zur Zeit im Genehmigungsverfahren) den Geltungsbereich des Bebauungsplans „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ vollständig als „Wohnbaufläche“ dar (vgl. Abbildung 11 auf Seite 19). Weil der Markt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden soll (Geschossfläche größer als 1.200 m<sup>2</sup>, nämlich 2.165 m<sup>2</sup>), wäre er außer in einem Kerngebiet (nach § 7 BauNVO) nur in einem sonstigen Sondergebiet (nach § 11 BauNVO) zulässig.

Um das Vorhaben dennoch zu ermöglichen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und im Flächennutzungsplan ein „Sondergebiet Handel“ dargestellt. Im Bebauungsplan wird dies konkretisiert und ein „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt, in dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist. Damit wäre allerdings auch jeder andere großflächige Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung, der die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans einhält, zulässig. Da die Stadt Prenzlau aber ihre Steuermöglichkeiten behalten möchte, hat sie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) beschlossen, wonach gemäß Abs. 5 ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde (hier Stadt) bedarf.

Zudem wird textlich festgesetzt, dass im Geltungsbereich nur Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### 3.1.1.3 Art der Nutzung - „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“

Aus dem in den vorherigen Kapiteln Dargelegten ergibt sich die folgende textliche Festsetzung:

„Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.250 m<sup>2</sup> zulässig, der auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren, Droge-

---

<sup>35</sup> ebd., S. 40.

---

riewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Arzneimittel und apothekenübliche Waren, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften anbietet.“

#### **3.1.1.4 Art der Nutzung - Bisheriger Standort**

Im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass die Fa. ALDI nach dem Umzug in die Kietzstraße für den bisherigen Standort in der Neubrandenburger Straße sicherstellt, dass dort keine Einzelhandelsnutzung gestattet wird.

#### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die städtebauliche Ordnung sind die Maße der Nutzung wie die zulässige Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von besonderer Bedeutung. Die im Plangebiet festgesetzten Maße der Nutzung werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

##### **3.1.2.1 Grundflächenzahl**

Das Geltungsbereich ist 5.014 m<sup>2</sup> groß. Zeichnerisch wird der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) und textlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt, so dass sich eine zulässige Grundfläche von 2.758 m<sup>2</sup> ergibt, da § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt, dass „für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ... die Fläche des Baugrundstücks maßgebend (ist), die im Bauland ... liegt“. Das ist mehr als ausreichend für den geplanten Markt mit einer vorgesehenen Grundfläche von 2.165 m<sup>2</sup> (und eventuell noch erforderliche kleinere Anpassungen).

§ 19 Abs. 4 BauNVO gestattet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen (wie z.B. Zugang, Zufahrten, Anlieferung, Fahrgassen und Stellplätze) um bis zu 50 %, dem entsprechen hier 1.379 m<sup>2</sup>. Zusammen mit der zulässigen Grundfläche von 2.758 m<sup>2</sup> (s.o.) ergibt sich damit eine insgesamt versiegelbare Fläche von 4.137 m<sup>2</sup>. Dabei wird berücksichtigt, dass die für Hauptanlagen nicht genutzte zulässige Grundfläche für Nebenanlagen in Anspruch genommen werden kann.

Allerdings wird hierdurch die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 0,8 überschritten; denn die Summe von zulässiger Grundfläche und Überschreitung für Nebenanlagen ergibt eine 4.137 m<sup>2</sup> und damit eine Gesamt-GRZ (gemessen an der Größe des Baugrundstücks) von 0,825. Nach § 17 Abs. 2 kann die Obergrenze jedoch „... überschritten werden, wenn ... sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und ... sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.“

Nordwestlich grenzt an der Winterfeldstraße ein Wohnhaus an, südwestlich ist an der Kietzstraße eine Wohnbebauung geplant. Die dortigen Wohnnutzungen werden

---

durch den geplanten Markt nicht beeinträchtigt, da der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze 5 m und die Höhe des geplanten Marktes ca. 6 m beträgt, so dass die Abstandsflächen gemäß § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)<sup>36</sup> eingehalten werden (Tiefe der Abstandsflächen = 0,4 der Wandhöhe). Die Arbeitsverhältnisse kennzeichnet u.a. die Tagesbelichtung, die hier entlang der Westseite des Marktes durch fast durchgängige Oberlichter gewährleistet werden soll. Und schließlich sind keine öffentlichen Belange bekannt, die der Überschreitung der Obergrenze entgegen stehen.

### 3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit eins und die Höhe der Oberkante mit 6,50 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN2016) festgesetzt.

### 3.1.3 Bauweise

Nach § 22 BauNVO kann die Bauweise festgesetzt werden, muss es aber nicht. Um entlang der westlichen Seite des Marktes eine Tagesbelichtung zu ermöglichen, soll der Markt mit einem seitlichen Grenzabstand, also in offener Bauweise errichtet werden. In der offenen Bauweise darf aber nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO „die Länge der ... Hausformen ... höchstens 50 m betragen“. Da der geplante Markt eine Länge von über 50 m haben soll, wird zur Klarstellung eine abweichende Bauweise festgesetzt wird, in der ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand – ohne Längenbeschränkung – zulässig ist.

### 3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Vorhaben- und Erschließungsplan<sup>37</sup> (vgl. Abbildung 17 auf Seite 36), lassen aber Raum für eventuell erforderlich werdende kleinere Änderungen und umfassen eine Fläche von 2.803 m<sup>2</sup>.

### 3.1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO können örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Da Werbeanlagen das Ortsbild stark stören können, werden deren Lage und Größe beschränkt, indem festgesetzt wird, dass

- ♦ an der mit dem Punkt A festgesetzten Stelle ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von höchstens 5,70 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von je Seite höchstens 5 m<sup>2</sup> zulässig ist sowie

---

36 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]).

37 Planer in der Pankemühle, Claussen und Partner: Vorhaben- und Erschließungsplan zum B-Plan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“, Berlin 2019.

- 
- ◆ an der Fassade und der Attika Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m<sup>2</sup> zulässig sind.

### 3.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird durch die unmittelbar angrenzenden Straßen Winterfeldtstraße, Am Durchbruch und Kietzstraße erschlossen. An der Winterfeldtstraße ist keine Zufahrt vorgesehen, die beiden geplanten Zufahrten an der Straße am Durchbruch und an der Kietzstraße zeigt der Vorhaben- und Erschließungsplan auf Seite 36.

Durch die Verlagerung des ALDI-Marktes an den Standort Kietzstraße wird es zu einer Zunahme des Straßenverkehrs kommen. Daher wurde die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH mit der entsprechenden Untersuchung beauftragt. Es wurden die folgenden Annahmen zugrunde gelegt:

- ◆ Das durchschnittliche Kundenaufkommen liegt bei rund 1.000 Kunden pro Tag.
- ◆ Der Anteil der Kunden, die mit dem Pkw an- und abfahren, beträgt 50 %, so dass sich durchschnittlich 1.000 Fahrten pro Tag ergeben.
- ◆ Voraussichtlich werden 12 Angestellte beschäftigt; die Hälfte wird mit dem Pkw an- und abfahren, so dass sich 12 Fahrten pro Tag ergeben.
- ◆ Für die Belieferung des Marktes werden werktäglich 2 Lkw-An- und Abfahrten, also 4 Lieferfahrten pro Tag angenommen.

Zusammen mit dem Verkehrsaufkommen des Ist-Zustands im umliegenden öffentlichen Straßenraum ergibt sich für den Planfall das in der Abbildung 12 auf Seite 29 dargestellte durchschnittliche werktägliche Verkehrsaufkommen (DTV<sub>w</sub>).

Auf der – im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten – Bürgerversammlung am 8. November 2018 wurden wegen der zunehmenden Verkehrsbelastung zusätzliche Querungshilfen für Fußgänger gefordert. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen kommen besondere Querungsanlagen für Fußgänger im Allgemeinen erst ab einer Verkehrsbelastung im Querschnitt von 500 Kfz/h (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h) bzw. von 250 Kfz/h (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h) in Betracht. Wie die Abbildung 13 auf Seite 29 zeigt, werden diese Werte im gesamten angrenzenden Untersuchungsgebiet deutlich unterschritten. Nur, wenn mit einem erhöhten Querungsbedarf schutzbedürftiger Fußgänger, wie zum Beispiel Kindern zu rechnen ist, werden Überquerungsanlagen unabhängig der Verkehrsbelastung empfohlen. Im Bereich der Schule in der Winterfeldtstraße wurde dem mit dem Fußgängerüberweg bereits Rechnung getragen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in der Kietzstraße kein Fußgängerüberweg errichtet werden kann; denn nach den Richtlinien für die Anlage und Ausstat-

tung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ 2001) dürfen Fußgängerüberwege im Verlauf eines gemeinsamen Fuß- und Radweges (Zeichen 240 StVO) nicht angelegt werden. Entlang der Kietzstraße ist aber ein gemeinsamer benutzungspflichtiger Geh- und Radweg (VZ 240) vorhanden.

Abbildung 12: Werktägliches Verkehrsaufkommen im Planfall<sup>38</sup>

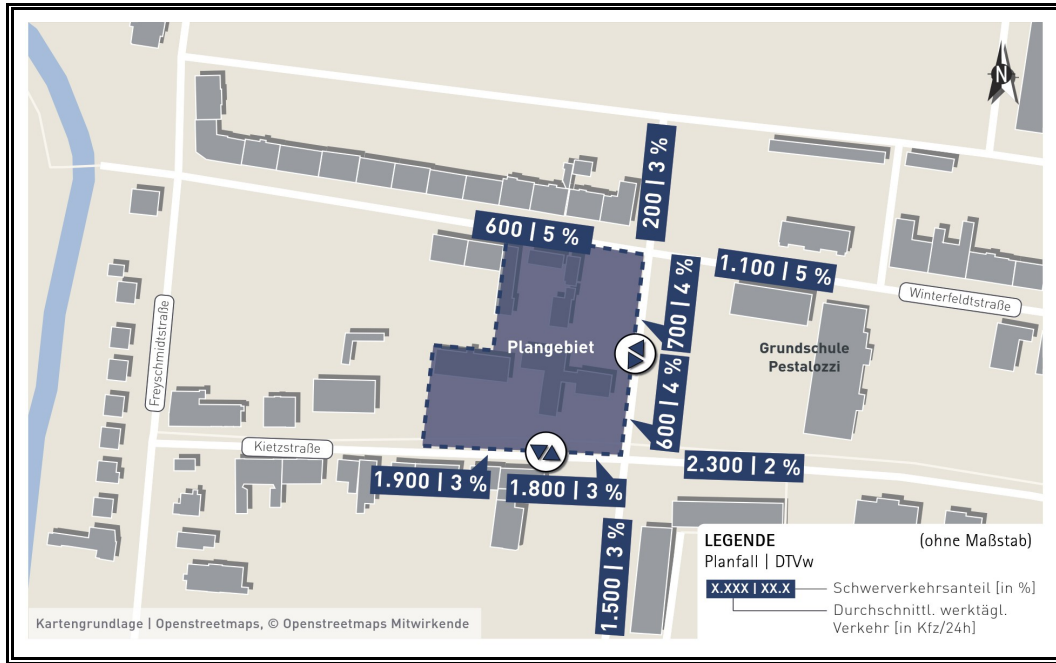
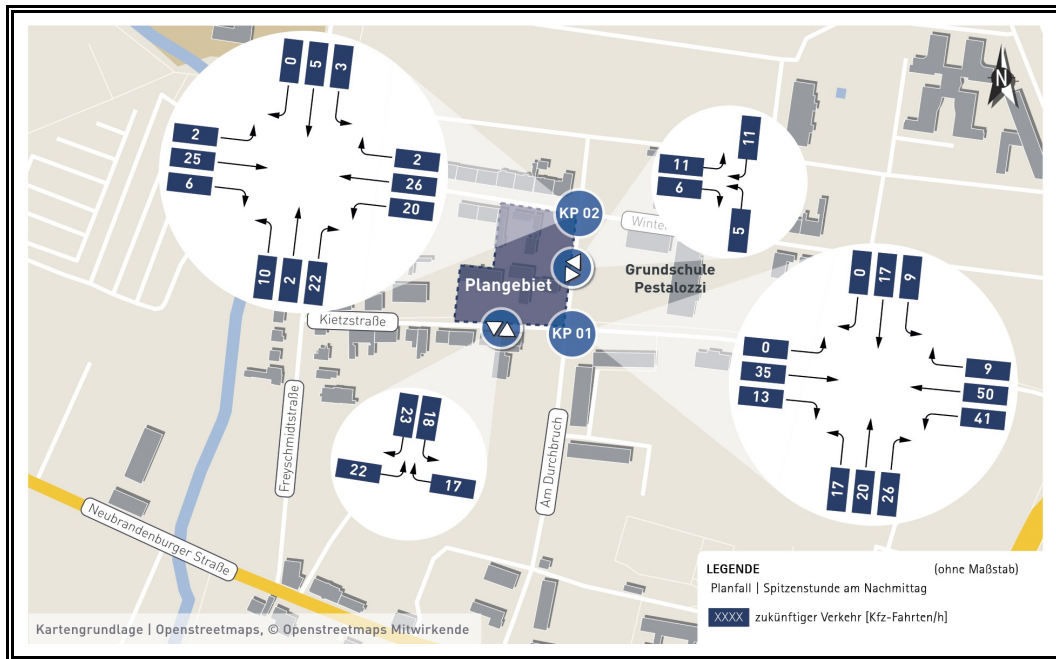


Abbildung 13: Zahl der Kraftfahrzeuge pro Stunde im Planfall



38 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

---

Gemäß der Stellplatzsatzung<sup>39</sup> ist bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben 1 Kfz-Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche herzustellen. Bei einer geplanten (und zulässigen) Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> sind dies 62,5 – aufgerundet 63 – Stellplätze, deren Verteilung und Anordnung der Vorhaben- und Erschließungsplan auf Seite 36 zeigt.

### 3.3 Lärmschutz

Durch die Verlagerung des ALDI-Marktes an den Standort Kietzstraße wird es zu einer Zunahme des Straßenverkehrs (s.o.) und damit auch zu einer Erhöhung der Lärmbelastung im Plangebiet und der näheren Umgebung kommen. Daher wurde die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH mit der entsprechenden Untersuchung beauftragt. Hinsichtlich der Verkehrslärmzunahme im Umfeld wird das folgende Fazit gezogen:

- ◆ Entlang der Kietzstraße und der Straße Am Durchbruch ergeben sich Pegelzunahmen von bis zu 0,6 dB(A) im Tageszeitbereich. In der Lärmwirkungsfor-schung wird von einer Wahrnehmbarkeitsschwelle von ca. 1 dB(A) ausgegan-gen. Demnach können die resultierenden Pegelzunahmen als nicht wahrnehm-bar 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 Gesund-heitsgefährdung ergibt sich jedoch im Umfeld des Plangebiets nicht, so dass Maßnahmen zur Lärminderung nicht zwingend erforderlich werden.
- ◆ Im Sinne der Lärminderung wird eine Reduzierung der zulässigen Höchstge-schwindigkeit auf der Winterfeldtstraße befürwortet.

Mit dem Betrieb des Marktes sind Schallemissionen verbunden; die Untersuchung kommt diesbezüglich zu den folgenden Ergebnissen:

- ◆ Die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten.
- ◆ Es ergeben sich zudem keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Die Abbildung 14 auf Seite 31 zeigt die Verteilung des Verkehrslärms für den Planfall tagsüber und die Abbildung 15 für den Planfall nachts.

---

<sup>39</sup> Satzung der Stadt Prenzlau über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie der Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung) vom 13. März 2008.

Abbildung 14: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, tags (6 - 22 Uhr) – Planfall<sup>40</sup>

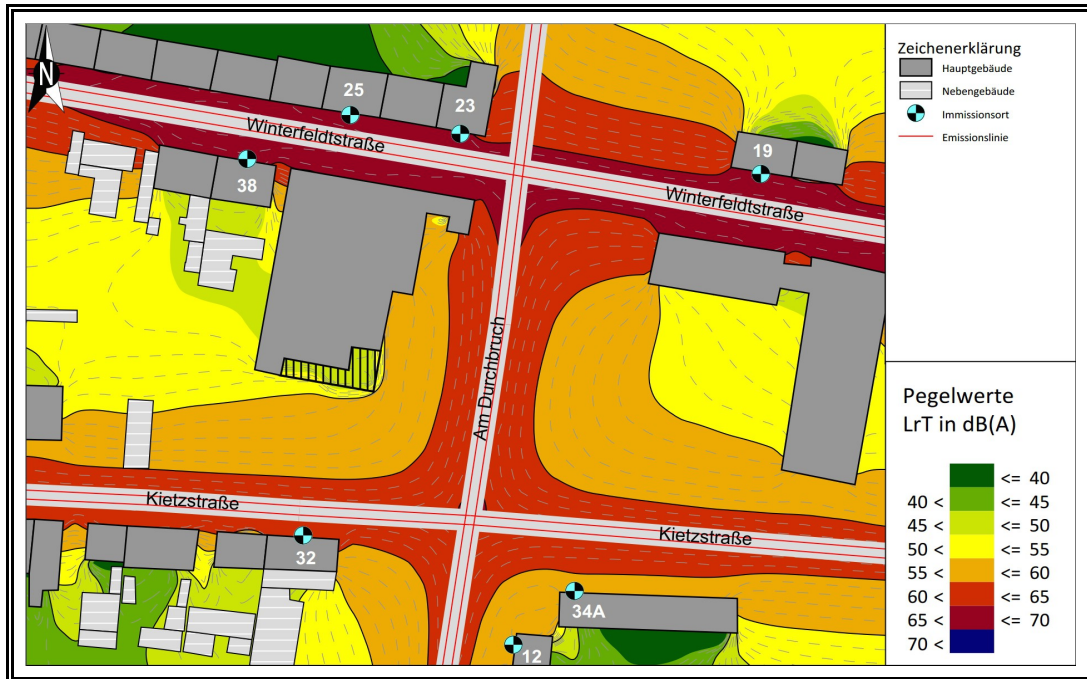
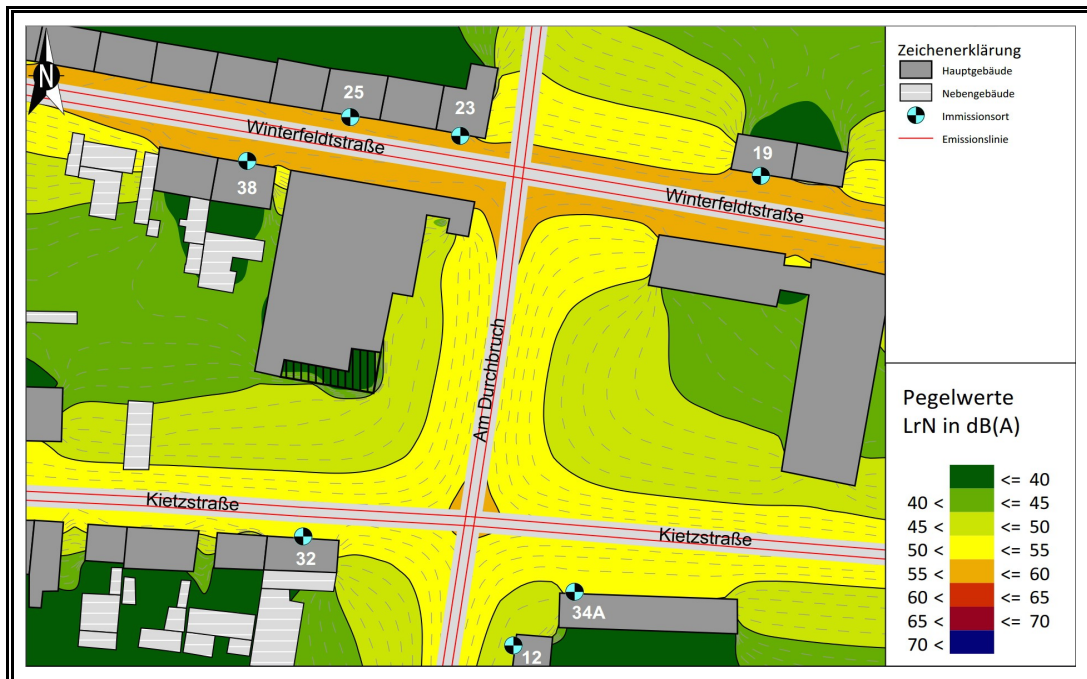


Abbildung 15: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, nachts (22 - 6 Uhr) - Planfall



40 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

---

### 3.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Stadt sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Vorsorglich wird aber ein Hinweis für die Planzeichnung vorgesehen, wonach die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB) umgehend in Kenntnis zu setzen ist, wenn dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form und/oder Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz – BbgAbfBodG).<sup>41</sup>

Die im Geltungsbereich befindliche Bausubstanz soll vollständig abgebrochen werden, weshalb die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB) zu beteiligen ist.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Zum Bestand der Ver- und Entsorgung wird auf das Kapitel 2.5 Ver- und Entsorgung auf Seite 15 verwiesen. Da die Stadtwerke Prenzlau einen neuen Regenwasserkanal durch das Gebiet planen, wird textlich ein Leitungsrecht mit einer Breite von 4 m durch den Geltungsbereich festgesetzt.

Die Untere Wasserbehörde wies in Ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)<sup>42</sup> vorrangig zu versickern sei.<sup>43</sup> Nach einer (vorläufigen) Aussage zum Baugrund wird dies voraussichtlich nicht umgesetzt werden können, da bereits in geringer Tiefe wasserundurchlässige Schichten vermutet werden. Gegebenenfalls muss das Niederschlagswasser gedrosselt in den neuen Regenwasserkanal abgegeben werden.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde wies in ihrer Stellungnahme auf die erforderliche Abfallvermeidung und -bewirtschaftung gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)<sup>44</sup> hin.

Die Stadtverwaltung wies (mündlich) auf die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Prenzlau hin. Für den Betrieb des Marktes wird allerdings nur sehr wenig Wärme benötigt, da die Kühlaggregate genügend Abwärme bereit stellen.

### 3.6 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden, und es werden auch keine geplant.

---

41 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

42 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]).

43 Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 18. Dezember 2018.

44 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).



---

Auf der Bürgerversammlung am 8. November 2018 wurde geäußert, dass ein Bedarf für eine Kita im Plangebiet bestehe. Bei der Abwägung berücksichtigt die Stadt, dass laut Kita-Bedarfsplan des Landkreises Uckermark zwar die Zahl der Betreuungsplätze voraussichtlich zu gering wäre, dies allerdings seitens der Stadt widerlegt werden kann, da die Zahl der tatsächlich zu betreuenden Kinder sowie die Zahl der Geburten in der Stadt 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.

### 3.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale. Aber nordnordwestlich angrenzend befindet sich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 26, ein im Jugendstil errichtetes Mietswohnhaus von 1911 – Denkmalnummer 09130128, und östlich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 44, die Grundschule „Johann Heinrich Pestalozzi“ von 1927-1928, bestehend aus Schulhaus, Turnhalle und Toilettenhaus – Denkmalnummer 09130226.<sup>45</sup> 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 Unteren Denkmalschutzbehörde (Baudenkmalschutz) rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu übergeben. Der Baubeginn (und die Bauabnahme) sind der Behörde mindestens zwei Wochen vorher mitzuteilen. Die Baumaßnahmen sind zu dokumentieren (detaillierte Hinweise hierzu können der Stellungnahme entnommen werden).

Die Untere Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalschutz) teilte mit, dass sich im Plangebiet zwei Entwässerungsgräben befanden (s. Abbildung 10 auf Seite 16), von denen zumindest einer als „Bodendenkmal“ gilt, da er der Urbarmachung (Trockenlegung) des Geländes nördlich der Altstadt diene. Bei Erdingriffen sei daher mit Uferrandbefestigungen 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, weshalb Erdingriffe mit über 50 cm Eingriffstiefe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.<sup>46</sup>

Unabhängig davon wird auf der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten gemäß §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes

---

45 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum: Datenbank, Stand: 9. Oktober 2018.

46 Stellungnahme der Untere Denkmalschutzbehörde, Bodendenkmalschutz, vom 26. November 2018.

---

(BbgDSchG<sup>47</sup>) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen sind. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

### 3.8 Brandschutz

Die Brandschutzdienststelle des Landkreises Uckermark wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Löschwasserversorgung durch Hydranten und die Zugänglichkeit der Grundstücke sowie der baulichen Anlagen gesichert ist. Die Wege sind befahrbar und Feuerwehrstellplätze ordnungsgemäß vorhanden. Die Freiwillige Feuerwehr Prenzlau hält geeignete Anlagen, Einrichtungen und Geräte vor, um erforderliche Lösch- und Rettungsarbeiten durchführen zu können.

### 3.9 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der ALDI-Markt soll von der Neubrandenburger Straße in die Kietzstraße verlagert werden. Unterstützt durch eine moderne, zeitgemäße Architektur mit einer großzügigen Eingangs- und Schaufensteranlage (vgl. Abbildung 16) wird eine zukunftsfähige und nachhaltige Versorgung möglichst nah bei den Verbrauchern angestrebt, d.h. der Markt soll auch fußläufig und per Fahrrad erreichbar sein.

*Abbildung 16: Ansicht von der Kreuzung Kietzstraße/Am Durchbruch<sup>48</sup>*



---

47 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg, S. 215).

48 Planer in der Pankemühle, Claussen und Partner: Vorhaben- und Erschließungsplan zum B-Plan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“, Berlin 2019.

---

Die Verkaufsfläche soll 1.250 m<sup>2</sup> groß sein, die Grundfläche 2.165 m<sup>2</sup>. Durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Marktes sollen bis zu 70 % des Stromverbrauchs selbst produziert werden. Durch die Nutzung der Abwärme der Kühlregale und den Einsatz von Luftwärmepumpen kann auf fossile Brennstoffe verzichtet werden. Der Markt soll mit einer separaten Backvorbereitung nebst direkter Bestückung der Verkaufsregale ausgestattet werden, das Verkaufsraumkonzept soll entsprechend ANIKo erfolgen (ANIKo steht für „ALDI Nord Instore Konzept“<sup>49</sup>) und für die Verkaufsraumbelichtung ist eine energiesparende LED-Technik vorgesehen. Ferner wird im Markt zudem eine barrierefreie Toilette zur Verfügung stehen.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt sollen 63 Kfz-Stellplätze (inkl. 2 Behindertenstellplätzen) errichtet werden (vgl. Abbildung 17 auf Seite 36). Außerdem wird es eine Abstellanlage für Fahrräder mit 8 Anlehnbügel und somit 16 Fahrradstellplätzen geben. Die Ein-/Ausfahrten sind an der Straße Am Durchbruch und der Kietzstraße vorgesehen. Die Anlieferung soll von der südlich gelegenen Bundesstraße B 198 (Dr.-Wilhelm-Külz-Straße) über die Straße Am Durchbruch erfolgen, um eine zusätzliche Belastung der mit Großpflaster befestigten Winterfeldtstraße zu vermeiden (siehe Schleppkurve in der Abbildung 17). Darüber hinaus wird, um die Schallemissionen zu mindern, für die Anlieferung eine innen liegende Rampe mit Torrandabdichtung vorgesehen.

Entlang der östlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Bepflanzungen geplant, darunter acht Bäume als Ersatz für zu fallende Bäume.

Im Durchführungsvertrag wird eine Frist für die Realisierung des Vorhabens vereinbart werden, die zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht benannt werden kann.

---

49 ALDI Nord, [Pressemitteilung vom 26. Juli 2017](#).

Abbildung 17: Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan<sup>50</sup>



50 Planer in der Pankemühle, Claussen und Partner: Vorhaben- und Erschließungsplan zum B-Plan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“, Berlin 2019.

---

### 3.10 Flächenbilanz

| Zeile | Bestand in m <sup>2</sup>       |       | Planung in m <sup>2</sup>                 |       |
|-------|---------------------------------|-------|-------------------------------------------|-------|
|       |                                 |       | Geltungsbereich                           | 5.014 |
| 1     | Hauptanlagen                    | 1.239 | Grundfläche<br>(GRZ 0,55)                 | 2.758 |
| 2     | Nebenanlagen                    | 1.762 | Überschreitung für<br>Nebenanlagen (50 %) | 1.379 |
| 3     | Zwischensumme<br>(Zeilen 1 + 2) | 3.001 | Zwischensumme<br>(Zeilen 1 + 2)           | 4.137 |
| 4     | unversiegelt                    | 2.013 | mit Bindungen<br>für Bepflanzungen        | 877   |
|       | Summe<br>(Zeilen 3 + 4)         | 5.014 | Summe<br>(Zeilen 3 + 4)                   | 5.014 |

---

## 4. Textliche Inhalte des Bebauungsplans

Aufgrund der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ als Satzung beschlossen (Drucksache Nr. \_\_\_\_\_).

### 4.1 Textliche Festsetzungen

#### § 1 - Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung

**Abs. 1:** Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.250 m<sup>2</sup> zulässig, der auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Arzneimittel und apothekenübliche Waren, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften anbietet.

**Abs. 2:** Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

#### § 2 - Maß der baulichen Nutzung

**Abs. 1:** Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt.

**Abs. 2:** Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ◆ Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ◆ Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- ◆ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 % überschritten werden.

**Abs. 3:** Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eins und die Höhe der Oberkante mit 6,50 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN2016) als Höchstmaß festgesetzt.

---

### **§ 3 - Bauweise**

In der abweichenden Bauweise ist ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand – ohne Längenbeschränkung – zulässig.

### **§ 4 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen**

**Abs. 1:** An der mit dem Punkt A festgesetzten Stelle ist ein freistehender Werbe- pylon mit einer Höhe von höchstens 5,70 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von je Seite höchstens 5 m<sup>2</sup> zulässig.

**Abs. 2:** An der Fassade und der Attika sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m<sup>2</sup> zulässig.

### **§ 5 - Leitungsrecht**

Zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH wird für den Bau, die Unterhaltung und den Betrieb eines Regenwasserkanals ein Leitungsrecht mit einer Breite von 4 m durch den Geltungsbereich festgesetzt.

### **§ 6 - Nicht über- oder unterbaute Flächen**

Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) sind die nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überbauten oder unterbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

### **§ 7 - Anlage eines Schmetterlings- und Wildbienensaums**

Auf der Fläche mit den Eckpunkten ABCGHA ist auf den nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überbauten Flächen ein Schmetterlings- und Wildbienensaum unter Verwendung regional erzeugten Wildpflanzensaatguts anzulegen. Die auszubringende Saatgutmischung soll die in Pflanzliste II dargestellte Artenzusammensetzung aufweisen. Geringfügige Abweichungen von der Artenzusammensetzung sind zulässig, wenn das Saatgut einzelner Arten nicht verfügbar ist. Die Fläche ist einmal jährlich im Zeitraum Februar bis März zu mähen.

### **§ 8 - Anpflanzungen auf der Fläche CDEFGC**

**Abs. 1:** Auf der Fläche mit den Eckpunkten CDEFGC ist im Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze ein Laubbaum der Pflanzliste I zu pflanzen. Um den Baum ist eine mindestens 12 m<sup>2</sup> große Fläche unversiegelt zu erhalten und mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen. Bei der Ermittlung des Abstands ist die Mitte des Stammes maßgeblich. Die Baumpflanzung muss als Hochstamm mit 3 x verpflanzter Baumschulware und einem Mindeststammumfang von 18 cm erfolgen. Der Baum ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

**Abs. 2:** Auf der Fläche mit den Eckpunkten CDEFGC ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine mindestens 2 m hohe und mindestens 3 m breite freiwachsende Hecke als Sichtschutzpflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste I anzulegen. Die Gehölze sind so zu pflanzen, dass sich spätestens nach zwei Vegetationsperioden ein blickdichter Sichtschutz ergibt.

### § 9 - Anpflanzungen auf der Fläche IJKLMNI

Auf der Fläche mit den Eckpunkten IJKLMNI sind mindestens 7 Laubbäume der Pflanzliste I zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen darf 7 m nicht unterschreiten. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Um jeden Baum ist eine mindestens 12 m<sup>2</sup> große Fläche unversiegelt zu erhalten und mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen. Bei der Ermittlung der Abstände ist die Mitte des Stammes maßgeblich. Die Baumpflanzungen sind in Hochstämmen mit 3 x verpflanzter Baumschulware und einem Mindeststammumfang von 18 cm vorzunehmen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

### § 10 - Pflanzlisten

#### Abs. 1: Pflanzliste I

##### ♦ Bäume

| Deutscher Name  | Botanischer Name           |
|-----------------|----------------------------|
| Berg-Ahorn      | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Flatter-Ulme    | <i>Ulmus laevis</i>        |
| Feld-Ulme       | <i>Ulmus minor</i>         |
| Winter-Linde    | <i>Tilia cordata</i>       |
| Hainbuche       | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Trauben-Kirsche | <i>Prunus padus</i>        |

##### ♦ Sträucher

| Deutscher Name              | Botanischer Name            |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Salweide                    | <i>Salix caprea</i>         |
| Liguster                    | <i>Ligustrum vulgare</i>    |
| Schlehe                     | <i>Prunus spinosa</i>       |
| Europäisches Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i>   |
| Roter Hartriegel            | <i>Cornus sanguinea</i>     |
| Rote Heckenkirsche          | <i>Lonicera xylosteum</i>   |
| Schwarzer Holunder          | <i>Sambucus nigra</i>       |
| Wolliger Schneeball         | <i>Viburnum lantana</i>     |
| Weinrose                    | <i>Rosa rubiginosa</i>      |
| Hundsrose                   | <i>Rosa canina</i>          |
| Rosmarinweide               | <i>Salix rosmarinifolia</i> |
| Apfelrose                   | <i>Rosa villosa</i>         |
| Kriechrose/Ackerrose        | <i>Rosa arvensis</i>        |



---

## Abs. 2: Pflanzliste II

### Saatgutmischung „wärmeliebender Saum“ (Schmetterlings- und Wildbienenbaum)

| Deutscher Name            | Botanischer Name                       | Anteil % |
|---------------------------|----------------------------------------|----------|
| Gewöhnliche Schafgarbe    | <i>Achillea millefolium</i>            | 0,80     |
| Gewöhnliche Ochsenzunge   | <i>Anchusa officinalis</i>             | 1,50     |
| Färber-Hundskamille       | <i>Anthemis tinctoria</i>              | 1,50     |
| Ästige Graslilie          | <i>Anthericum ramosum</i>              | 1,00     |
| Gemeine Akelei            | <i>Aquilegia vulgaris</i>              | 1,00     |
| Kalkaster                 | <i>Aster amellus</i>                   | 0,50     |
| Gewöhnliche Schwarznessel | <i>Ballota nigra</i>                   | 0,50     |
| Weidenblatt-Rindsauge     | <i>Bupthalmum salicifolium</i>         | 1,00     |
| Acker-Ringelblume         | <i>Calendula arvensis</i>              | 5,00     |
| Knäuel-Glockenblume       | <i>Campanula glomerata</i>             | 0,20     |
| Rapunzel-Glockenblume     | <i>Campanula rapunculus</i>            | 0,10     |
| Skabiosen-Flockenblume    | <i>Centaurea scabiosa</i>              | 3,00     |
| Rispen-Flockenblume       | <i>Centaurea stoebe</i>                | 1,00     |
| Gewöhnliche Wegwarte      | <i>Cichorium intybus</i>               | 2,00     |
| Gewöhnlicher Wirbeldost   | <i>Clinopodium vulgare</i>             | 1,30     |
| Feld-Rittersporn          | <i>Consolida regalis</i>               | 4,00     |
| Echte Hundszunge          | <i>Cynoglossum officinale</i>          | 2,00     |
| Wilde Möhre               | <i>Daucus carota</i>                   | 1,20     |
| Kartäusernelke            | <i>Dianthus carthusianorum</i>         | 2,50     |
| Prachtnelke               | <i>Dianthus superbus</i>               | 0,50     |
| Gewöhnlicher Natternkopf  | <i>Echium vulgare</i>                  | 2,00     |
| Kleines Mädesüß           | <i>Filipendula vulgaris</i>            | 2,00     |
| Goldhaaraster             | <i>Galatella linosyris</i>             | 0,20     |
| Gewöhnliche Nachtviole    | <i>Hesperis matronalis</i>             | 2,50     |
| Echtes Johanniskraut      | <i>Hypericum perforatum</i>            | 1,00     |
| Färber-Waid               | <i>Isatis tinctoria</i>                | 2,00     |
| Acker-Witwenblume         | <i>Knautia arvensis</i>                | 2,00     |
| Echtes Herzgespann        | <i>Leonurus cardiaca</i>               | 1,50     |
| Margerite                 | <i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i> | 2,00     |
| Gewöhnliches Leinkraut    | <i>Linaria vulgaris</i>                | 0,30     |
| Österreichischer Lein     | <i>Linum austriacum</i>                | 3,30     |
| Spitzblatt-Malve          | <i>Malva alcea</i>                     | 4,00     |
| Moschus-Malve             | <i>Malva moschata</i>                  | 4,00     |
| Zweijährige Nachtkerze    | <i>Oenothera biennis</i>               | 3,00     |
| Gewöhnlicher Dost         | <i>Origanum vulgare</i>                | 0,20     |
| Klatschmohn               | <i>Papaver rhoeas</i>                  | 3,00     |
| Gewöhnlicher Pastinak     | <i>Pastinaca sativa</i>                | 2,00     |
| Kleine Bibernelle         | <i>Pimpinella saxifraga</i>            | 2,00     |
| Echte Schlüsselblume      | <i>Primula veris</i>                   | 0,50     |
| Gelbe Resede              | <i>Reseda lutea</i>                    | 1,30     |
| Färber-Resede             | <i>Reseda luteola</i>                  | 1,00     |
| Kleiner Klappertopf       | <i>Rhinanthus minor</i>                | 0,50     |
| Wiesen-Salbei             | <i>Salvia pratensis</i>                | 6,70     |
| Quirl-Salbei              | <i>Salvia verticillata</i>             | 4,00     |
| Kleiner Wiesenknopf       | <i>Sanguisorba minor</i>               | 4,00     |
| Echtes Seifenkraut        | <i>Saponaria officinalis</i>           | 2,00     |

|                           |                            |               |
|---------------------------|----------------------------|---------------|
| Tauben-Skabiose           | Scabiosa columbaria        | 0,40          |
| Weißer Lichtnelke         | Silene latifolia ssp. alba | 3,00          |
| Gewöhnliches Leimkraut    | Silene vulgaris            | 3,00          |
| Gewöhnliche Goldrute      | Solidago virgaurea         | 0,50          |
| Straußblütige Wucherblume | Tanacetum corymbosum       | 0,50          |
| Kleiner Klee              | Trifolium dubium           | 0,80          |
| Großblütige Königskerze   | Verbascum densiflorum      | 1,50          |
| Schwarze Königskerze      | Verbascum nigrum           | 1,50          |
| Echtes Eisenkraut         | Verbena officinalis        | 1,00          |
| Großer Ehrenpreis         | Veronica teucrium          | 0,20          |
|                           | <b>Summe</b>               | <b>100,00</b> |

## 4.2 Nachrichtliche Übernahmen

### Baudenkmale

Nordnordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 26, ein im Jugendstil errichtetes Mietswohnhaus von 1911 – Denkmalnummer 09130128, und östlich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 44, die Grundschule „Johann Heinrich Pestalozzi“ von 1927-1928, bestehend aus Schulhaus, Turnhalle und Toilettenhaus – Denkmalnummer 09130226. Gemäß § 2 Abs. 3 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz), dem BbgDSchG.

### Bewilligungsfeld

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des gemäß § 8 Bundesberggesetz (BBergG vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)) erteilten Bewilligungsfeldes Prenzlau-Nord (22-0916); innerhalb des Bewilligungsfeldes liegt eine Bohrung, die unter Bergaufsicht steht und der Aufsuchung sowie Gewinnung von Erdwärme dient. Rechtsinhaber der Bewilligung ist die Stadtwerke Prenzlau GmbH.

## 4.3 Hinweise

### Bodendenkmale

Im Geltungsbereich befanden sich zwei Entwässerungsgräben, von denen zumindest einer seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde als Bodendenkmal eingeschätzt wird, da er der Urbarmachung (Trockenlegung) des Geländes nördlich der Altstadt diene. Bei Erdeingriffen ist daher mit Uferrandbefestigungen zu rechnen. Weiterhin liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden, weshalb Erdeingriffe mit über 50 cm Eingriffstiefe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

---

Erdarbeiten sind gemäß §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

#### ❑ **Altlasten**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz - BbgAbfBodG - vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 - GVBl. I/10, Nr. 28).

#### ❑ **Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

Bauherren haben bei Bohrungen und Erkundigungen durch andere Aufschlüsse die Anzeige- und Dokumentationspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß dem Lagerstättengesetz vom 4. Dezember 1934 (RGBl. I, S. 1223, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001, BGBl. I, S. 2992) zu erfüllen.

#### ❑ **Kampfmittel**

Der Geltungsbereich liegt in keiner Kampfmittelverdachtsfläche.

## **4.4 Verfahrensvermerke**

### ◆ **Aufstellungsbeschluss**

Auf ihrer Sitzung am 20. September 2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ aufzustellen (Drucksache Nr. 79/2018).

### ◆ **Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung**

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Planungsanzeige vom 22. Oktober 2018 beteiligt worden.

---

- ◆ **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf einer Bürgerversammlung am 8. November 2018 frühzeitig unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Vorentwurf der Begründung nebst Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23. Oktober 2018 bis zum 23. November 2018 in den Diensträumen des Rathauses der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13. Oktober 2018 im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. 04/2018) ortsüblich bekanntgemacht worden.

- ◆ **Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Stadt hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22. Oktober 2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

- ◆ **Abstimmung mit benachbarten Gemeinden**

Die Stadt hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22. Oktober 2018 die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- ◆ **Auslegungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - sowie des Entwurfs der Begründung nebst Umweltbericht beschlossen (Drucksache Nr. 06/2019).

- ◆ **Öffentliche Auslegung des Entwurfs**

Der Entwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - sowie des Entwurfs der Begründung nebst Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ in den Diensträumen des Rathauses der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. \_\_/2018) ortsüblich bekanntgemacht worden.

---

◆ **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Stadt hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

◆ **Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen (Drucksache Nr. \_\_\_\_\_).

◆ **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - wurde am \_\_\_\_\_ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau als Satzung beschlossen (Drucksache Nr. \_\_\_\_\_). Die Begründung nebst Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau am \_\_\_\_\_ gebilligt (Drucksache Nr. \_\_\_\_\_).

◆ **Planunterlage**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Prenzlau, den .....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Frank Konopka, Unterschrift, Siegel

◆ **Ausfertigung**

Die Satzung des aufgestellten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - wird hiermit ausgefertigt.

Prenzlau, den .....  
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

◆ **Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist,

---

sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Prenzlau, den .....  
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel