

---

**Zusammenfassende Erklärung  
der Stadt Prenzlau gemäß § 6a Abs. 1 BauGB  
zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans  
im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB  
zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
„ALDI-Verlagerung Kietzstraße“**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „ALDI-Verlagerung Kietzstraße“ war der Wunsch des Nahversorgers, von der bisherigen Randlage in der Neubrandenburger Straße in einen innerstädtischen Bereich umzuziehen und durch einen Neubau mit größerer Verkaufsfläche einerseits aktuellen Kundenwünschen zu entsprechen, andererseits aber auch den logistischen Aufwand zu verringern und moderne Haustechnik (vor allem eine Photovoltaikanlage auf dem Dach) zu installieren.

Durch die angestrebte Größe der Verkaufsfläche war der Betrieb im Plangebiet nicht zulässig, und daher beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau am 20. September 2018, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ mit dem Planungsziel „Errichtung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup>“ aufzustellen (Drucksache Nr. 79/2018).

Dem stand allerdings der Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau gegenüber, der den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche darstellte. Aufgrund der angestrebten Größe der Verkaufsfläche wäre der Markt als großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)<sup>2</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 war hier der Fall, und entsprechend musste der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss daher am 20. September 2018 auch die Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan (Drucksache Nr. 78/2018) und bestimmte, dass „die derzeitige ... 'Wohnbaufläche' ... in ein 'Sondergebiet Handel' umgewandelt“ wird.

Da die Verlagerung des Betriebs in die Kietzstraße dem seinerzeitigen Einzelhandelskonzept widersprach und damit es 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>1</sup> aktualisiert und fortgeschrieben sowie eine Auswirkungsanalyse der Verlagerung<sup>2</sup> durchgeführt.

---

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

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

---

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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte einerseits durch die 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. Auf dieser gut besuchten Veranstaltung wurden seitens der Bürger zahlreiche Bedenken gegen die Planung geäußert, insbesondere wurden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, eine höhere Lärmbelastung und ein erhöhtes Risiko für Verkehrsunfälle genannt.

Um diesen Anregungen bei der Abwägung Rechnung tragen zu können, wurden ergänzend eine verkehrstechnische und eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben,<sup>1</sup> wobei die folgenden Annahmen zugrunde gelegt wurden:

- ◆ 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.

Hinsichtlich der Lärmbelastung kommt das Gutachten zu dem Fazit:

- ◆ Entlang der Kietzstraße und der Straße Am Durchbruch ergeben sich Pegelzunahmen von bis zu 0,6 dB(A) tagsüber. 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 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

Dies.: Schalltechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

---

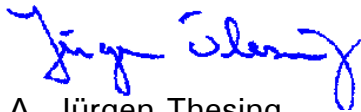
1,8 dB(A) tags und 1,5 dB(A) nachts.

- ◆ Eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Schwellen zur Gesundheitsgefährdung 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 Höchstgeschwindigkeit auf der Winterfeldtstraße befürwortet.

Nach Auswertung der ersten Bürgerversammlung, der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Gutachten (u.a. auch einer faunistischen Untersuchung) wurde eine zweite Bürgerversammlung am 4. Februar 2019 durchgeführt, auf der die Ergebnisse der Fachgutachter präsentiert wurden und die wiederum gut besucht war. Im Anschluss erfolgte 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) die Abwägung und Freigabe des Entwurfs für die zweite Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. April 2019 bis zum 24. Mai 2019.

Zum Entwurf gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein, und die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau konnte am 19. September 2019 den Feststellungsbeschluss fassen.

Berlin, den 23. September 2019



i.A. Jürgen Thesing  
Stadtplaner