
**Zusammenfassende Erklärung
der Stadt Prenzlau gemäß § 6a Abs. 1 BauGB
zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans
im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“**

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ war die Absicht des Vorhabenträgers, den bestehenden Bau für einen Lebensmitteldiscounter und einen Getränkemarkt zu modernisieren und zu erweitern sowie Neubauten für einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Drogeriemarkt zu errichten, um mit größeren Verkaufsflächen und einem erweiterten Angebot aktuellen Kundenwünschen zu entsprechen. Bei der Prüfung der Verträglichkeit der Neuansiedlungen ergab sich aber, dass mit der Betriebsaufgabe des bestehenden Drogeriemarktes in der Innenstadt gerechnet werden müsste, weshalb davon abgesehen wurde, den Bau eines neuen Drogeriemarktes am Vorhabenstandort zu ermöglichen.

Wegen der geplanten Lage des Baus für den Vollsortimenter und der Größe der angestrebten Verkaufsflächen wäre das Vorhaben im Plangebiet nicht zulässig, weshalb die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau am 16. Juni 2021 beschloss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ mit dem Planungsziel „Revitalisierung und teilweise Neuerrichtung eines Fachmarktzentrums für die Nahversorgung“ aufzustellen (Drucksache Nr. 71/2021).

Dem stand allerdings der Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau entgegen, der den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche, allgemeines Wohngebiet und Grünfläche darstellte. Aufgrund der angestrebten Größe der Verkaufsflächen wären die Lebensmittelmärkte als großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten und sonstigen Sondergebieten zulässig, wobei als großflächig Betriebe einzuschätzen sind, deren Geschossfläche größer als 1.200 m² ist. Dies war hier der Fall, und entsprechend musste der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss daher am 16. Juni 2021 auch die Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan (Drucksache Nr. 70/2021) und bestimmte, dass „die derzeitige ... gemischte Baufläche und Wohnbaufläche ... durch ein Sondergebiet Handel ersetzt“ werden soll.

Da die Neuansiedlung des Vollsortimenters dem seinerzeitigen Einzelhandelskonzept widersprach und um negative städtebauliche 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) zu vermeiden, wurde parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans das

Einzelhandelskonzept¹ aktualisiert und fortgeschrieben sowie ein Verträglichkeitsgutachten² erstellt. Wegen Einwänden von Mitbewerbern und Behörden wurden darüber hinaus eine Synopse (Vergleich des genannten Verträglichkeitsgutachtens mit einem weiteren eines Mitbewerbers³) und eine ergänzende Stellungnahme⁴ erarbeitet. Insgesamt konnte so belegt werden, dass durch das Vorhaben Nahversorgungsstandorte bzw. -zentren weder in der Stadt noch im Umland gefährdet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte zunächst durch eine Einwohnerversammlung am 20. Mai 2021. Auf dieser gut besuchten Veranstaltung wurden seitens einiger Bürger und Mitbewerber Bedenken gegen die Planung geäußert, insbesondere wegen der angenommenen Gefährdung der Einzelhandelsstruktur und des erhöhten Verkehrsaufkommens. Außerdem wurde die Öffentlichkeit frühzeitig durch die Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 3. Januar bis zum 4. Februar 2022 beteiligt.

Um den Anregungen Rechnung tragen zu können, wurden ergänzend eine verkehrstechnische⁵ und eine schalltechnische⁶ Untersuchung in Auftrag gegeben. Beide kommen zu dem Schluss, dass die Erweiterung und die Neuansiedlung verträglich sind. Darüber hinaus wurden eine Biotoptypenkartierung⁷ und eine faunistische Untersuchung⁸ durchgeführt sowie ein Umweltbericht⁹ mit Ausgleichsmaßnahmen für die Vergrößerung des Baugebiets und damit der Baurechte erstellt. Darauf basierend wurde der 1. Entwurf erarbeitet und in der Zeit vom 1. August bis zum 2. September 2022 sowie wegen eines Formfehlers in der Zeit vom 19. September 2022 bis zum 18. Oktober 2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Wegen Anregungen von berührten Behörden wurden ein zweiter und dritter Entwurf erforderlich, die ebenso öffentlich auslagen. Hierzu gingen keine

1 Donat, Eddy & Schaeffer, Florian: Einzelhandelskonzept für die Stadt Prenzlau 2022, Dresden 2022.

2 Consilium – Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH; Schwade, Marc: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des Nahversorgungsstandorts Neustädter Damm in der Stadt Prenzlau, Berlin 2021.

3 Dr. Lademann & Partner - Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: Der Neustädter Damm in Prenzlau als Einzelhandelsstandort, Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben, Hamburg 2021.

4 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Donat, Eddy: Ergänzende Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Rewe-Marktes und zur Erweiterung eines Norma-Marktes in Prenzlau, Neustädter Damm; Dresden 2022.

5 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft; Malchow, Tom; Pries, Hannes; Kondody, Joma: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan »Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd« in Prenzlau, Berlin 2022.

6 Ihler, Gerhad: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ der Stadt Prenzlau, Milmersdorf 2021.

7 Rohner, Maria-Sofie: Biotoptypenkartierung B-Plan Einzelhandelsstandort Prenzlau, Neustädter Damm 19, Berlin 2020.

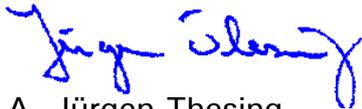
8 Scharon, Jens: Artenschutzfachliche Einschätzung für die Fläche eines Einzelhandelsstandortes am Neustädter Damm in der Stadt Prenzlau (europarechtlich geschützte Arten und ganzjährig geschützte Lebensstätten); Berlin 2021.

9 Grigoleit, Bert: Umweltbericht, Berlin 2022-23.

Stellungnahmen von Bürgern, aber zum 2. Entwurf von Mitbewerbern ein, die aufgrund der vorliegenden Gutachten zur Verträglichkeit abgewogen werden konnten.

Nach der Einarbeitung der Abwägung in die Planungsunterlagen fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau am 7. März 2024 den Feststellungsbeschluss.

Berlin, den 8. März 2024



i.A. Jürgen Thesing
Stadtplaner