

# Aktuelle Tendenzen in der Entwicklung des Einzelhandels in Prenzlau

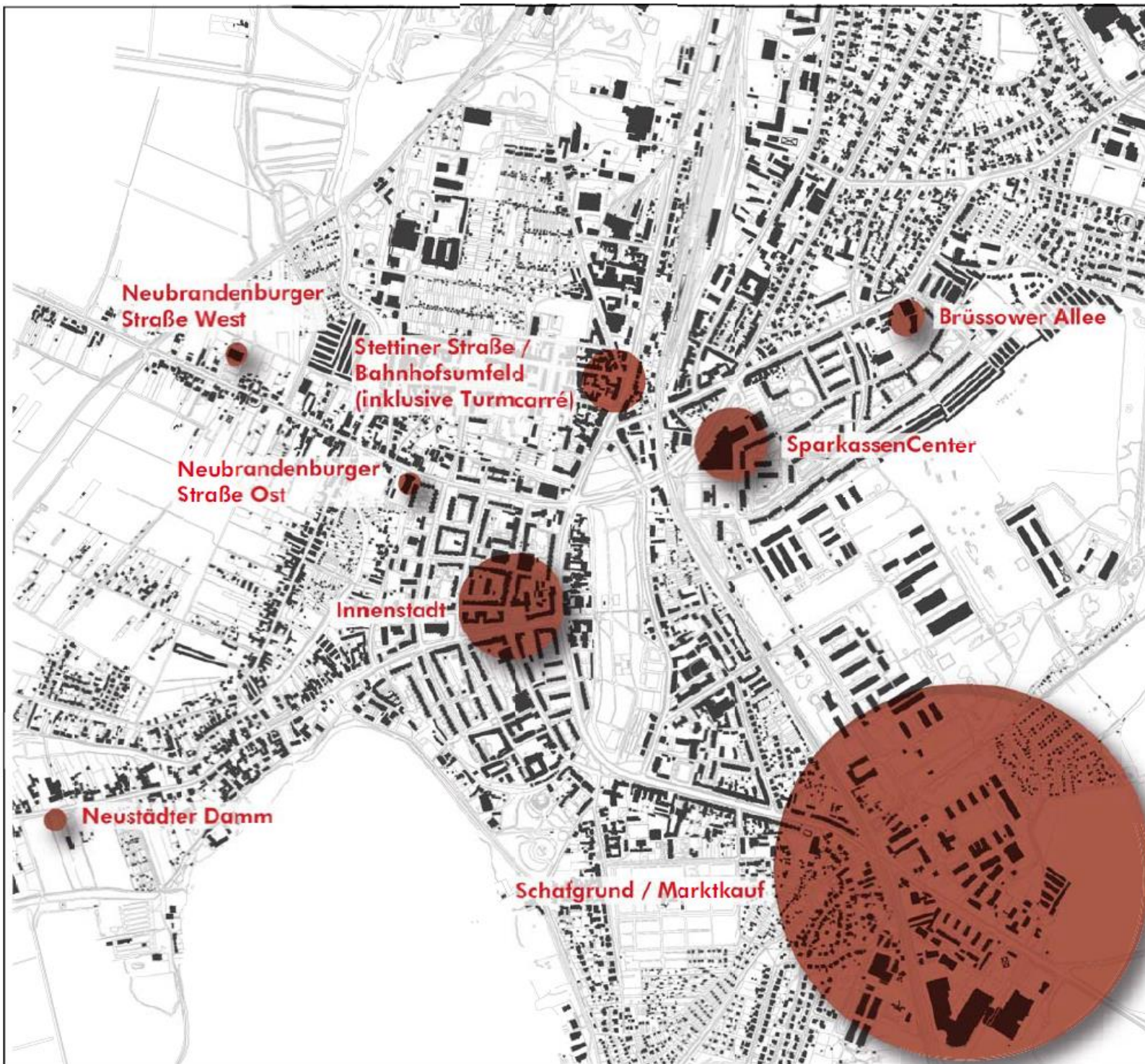
Stadt Prenzlau  
Stadt- und Ortsteilentwicklung

- Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Prenzlau im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes)
- Prenzlauer Liste (Sortimentsliste mit zentrenrelevanten Segmenten)
- Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt mit Marktberg, Friedrichstraße und Steinstraße) festgelegt → **Ziel Innenstadtstärkung**
- Verkaufsflächenüberhang (2,9 m<sup>2</sup> pro Einwohner in Prenzlau, bundesweit ca. 1,46 m<sup>2</sup> pro Einwohner)

## Anfragen zu Standorterweiterung oder – verlagerung häufen sich !!!

- Discounter Lidl & Schwarz, Aldi, REWE-Group mit neuem Erlebnisangebot: die Qualitätsoffensive 2015 soll es richten

Quelle: <http://www.boersenpoint.de/boersenblog/blog/discounter-lidl-schwarz-aldi-rewe-group-mit-neuem-erlebnisangebot-die-qualitaetsoffensive-2015/>



**Verkaufsfläche Einzelstandorte (1)**  
(in % der Gesamtverkaufsfläche)

Schaufgrund / Marktkauf	49,0%
Innenstadt	13,3%
SparkassenCenter	9,0%
Stettiner Straße / Bahnhofsumfeld (inklusive Turmcarré)	7,6%
Brüssower Allee	3,6%
Neustädter Damm	2,6%
Neubrandenburger Straße Ost	1,9%
Neubrandenburger Straße West	1,4%
Übrige Einzelhandelsstandorte	11,2%

- VKF Erweiterung **von 760 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup>**
- Ziel: **Bessere Präsentation / breitere Gänge als Hauptargumente für die Verkaufsflächenerweiterung**
- **Nahversorgungsstandort**
- **Das gemeindliche Einvernehmen wurde 2012 nach gutachterlichen Stellungnahmen und Vorlage von Verträglichkeitsuntersuchungen durch NORMA, welche wiederum von der Stadt/complan gegengeprüft wurden, erteilt**

**Großflächiger Einzelhandel – Wirkungsanalyse wurde auf Plausibilität überprüft!**

## Wortlaut der Anfrage:

Ist ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.470 m<sup>2</sup> **unter Ausklammerung des Gebots der Rücksichtnahme** nach Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

## hilfsweise

Ist ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> **unter Ausklammerung des Gebots der Rücksichtnahme** nach Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

Antrag auf Vorbescheid

„Unter Ausklammerung des Gebots der Rücksichtnahme“ bedeutet, dass das Gebot der Rücksichtnahme nicht beurteilt werden soll, somit nur die Frage nach der zulässigen Verkaufsflächengröße **nach Art der baulichen Nutzung** zu klären wäre.

**Es liegt kein Zurückweisungsgrund für eine derartige Fragestellung vor !**  
(siehe OVG Nordrhein-Westfalen · Urteil vom 31. Oktober 2012 · Az. 10 A 912/11)

Das gemeindliche Einvernehmen wurde für einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> unter Ausklammerung des Gebotes der Rücksichtnahme nach Art der baulichen Nutzung erklärt, **sofern eine Wirkungsanalyse im weiteren Verfahren die Unbedenklichkeit** bzw. Vereinbarkeit mit den Aussagen des Zentrenkonzeptes Prenzlau 2007 bescheinigt. **→ keine Zustimmung für 1.470 m<sup>2</sup>**

**Urteil – Ausklammerung des Gebots der Rücksichtnahme zulässig**

## Gespräch am 17.03.2015

- Ziel: Etablierung eines zweiten REWE-Marktes in Prenzlau
- ca. 1.600 m<sup>2</sup> VKF, davon 400-500 m<sup>2</sup> Getränke, außerdem Backshop
- Präsentation auf größerer Fläche
- der vorhandene Standort in der Steinstrasse soll beibehalten werden, ist aber aus Sicht von REWE aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht entwicklungsfähig

**REWE Green Building – der nachhaltige Supermarkt**



**Erneut große Dynamik im Einzelhandel**



**Präsentation auf größerer Fläche wird durch die Discounter angestrebt**



**In der Regel keine Sortimentsänderung?????(Das darf aber mit Blick auf den nonfood-Bereich bezweifelt werden...)**



**Spagat: einerseits muß die Stadt muss ihrer Versorgungsfunktion als Mittelzentrum (Einzugsgebiet ca. 35.000 - 40.000 Einwohnergerecht werden und andererseits an dem Prinzip der Innenstadtstärkung festhalten**



**Beurteilung nach § 34 Abs. 3 BauGB und/oder § 11 Abs. 3 BauNVO**

**Das bedeutet:**

**Entweder Einfügungsgebot oder Ausweisung in einem regulären Planverfahren als sonstiges Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe...**

# Am 12.03.2015 erneut bekräftigt: ALDI + dän. Bettenlager + einem Drogeriemarkt – Standortverlagerung und mehr

www.prenzlau.de

## Ziele:

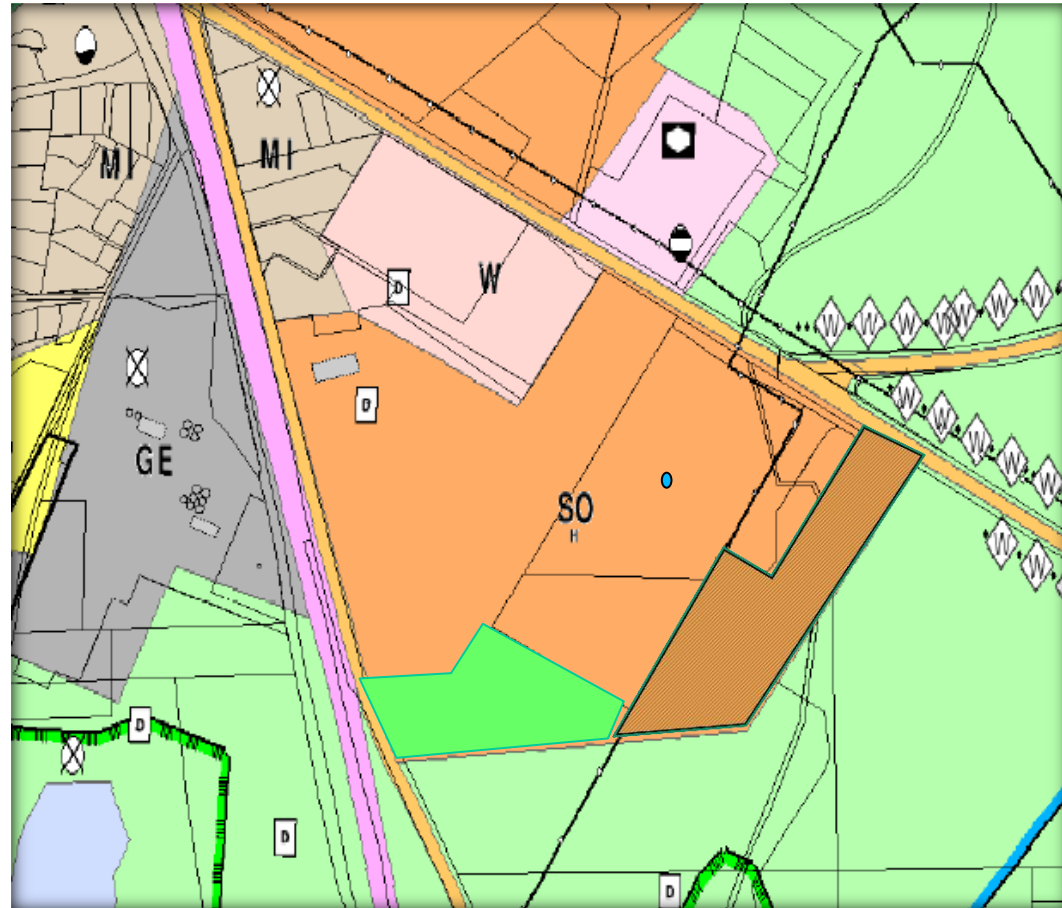
- ALDI von derzeit **970 m<sup>2</sup>** auf **1.000 m<sup>2</sup> VKF**
- Dänisches Bettenlager von **500 m<sup>2</sup>** auf **980 m<sup>2</sup> VKF** zzgl. Lager
- **zusätzlich !!! Drogeriemarkt** dorthin
- dafür neues Angebot seitens der Projektentwickler: Aufgabe des alten ALDI Standortes als **Kompensationsfläche**
- in WIG-Sitzung am 09.04.2015/Schreiben vom 10.04.2015:  
„Ansiedlung nur von ALDI erscheint denkbar“



**Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sind zu erwarten und werden von der WIG befürchtet**

**Zusätzliche Verschärfung der Wettbewerbssituation am Schafgrund**

**Daher der Ansatz: bei der aktuell lfd. Überarbeitung des FNP der Stadt die Ergänzungsfläche streichen?!???**



**FNP-Änderung – Schafgrund Ergänzungsfläche streichen????**

**Wesentliche Änderung im BauGB § 1 Absatz 5, Satz 3 (Ziele der Bauleitplanung): Der Vorrang der Innenentwicklung ist ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden.**

**Umsetzung in Landesrecht: Die wesentlichen Steuerungs-/Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung sind demnach hauptsächlich auf den Siedlungsbestand auszurichten, um eine ökonomisch, ökologisch und baukulturell belastende Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsflächen zu vermeiden und **statt dessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten**, Ortskernen und Bestandsgebieten **zu stärken**.**

**Die neue Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Ergänzung der Bodenschutzklausel durch die erweiterten Begründungsanforderungen bei der (Neu-)Inanspruchnahme von landw./forstw. Flächen für Siedlungszwecke...**

**→ Auch die Aufgabe des alten ALDI Standortes in der Neubrandenburger Strasse würde nicht durch die geplante Erweiterung kompensiert....**

## Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im FNP (§ 5 Absatz 2 Nummer 2, Buchstabe d:

**Die neue gesetzliche Ermächtigung stellt nunmehr ausdrücklich klar, dass im FNP auch die Ausstattung des Gemeindegebietes mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann. Damit soll erreicht werden, dass die Gemeinden ihren informellen Einzelhandels-/Zentrenkonzepten ein stärkeres rechtliches Gewicht geben und zugleich die Koordinierungs- und Steuerungsfunktion des FNP nutzen.**



**Forderung nach Wirkungsanalysen**



**Aufstellen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen**



**Aktualisierung/Fortschreibung des Zentrenkonzeptes im Zusammenhang mit der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen auf FNP - Ebene (Begleitpläne)**

**Einzelhandelserlass 2014 und aktuelle Rechtsprechung als Grundlage**

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit ...

- **Politik und Verwaltung** wollen den Einwohnern ihrer Kommune ein attraktives und wohnortnahes Einzelhandelsangebot bieten. Außerdem wollen sie auch gegenüber der Wirtschaft belastbare Aussagen machen. Einzelhandelskonzepte bieten die Grundlage, den örtlichen Einzelhandel zielorientiert, rechtssicher und verlässlich zu entwickeln und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.
- **Kunden und Bürger** haben hohe Erwartungen an den Handel: bequemes Einkaufen, sofortige Verfügbarkeit von Angeboten, vielfältiges Warensortiment, niedrige Preise und schnelle Erreichbarkeit etc. Einzelhandelskonzepte helfen dabei, dass alle Bevölkerungsgruppen – egal ob jung oder alt, Singles oder Familien, motorisiert oder nicht motorisiert – ihre täglichen Einkäufe so gut wie nur irgend möglich erledigen können.
- **Händler** wollen – unabhängig von ihrem Standort – vor allem eins: gute Geschäfte machen. Einzelhandelskonzepte geben dem ansässigen Einzelhandel eine gewisse Planungssicherheit, so dass er Investitionen an seinem Standort vornehmen kann. Dabei wird darauf geachtet, dass die Attraktivität von Innenstädten und Ortskernen gestärkt wird und die Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ zentrenverträglich erfolgt. ▶

„Warum wir Einzelhandelskonzepte brauchen“ – ein Auszug aus einer Publikation der niedersächsischen Industrie- und Handelskammern.