



Betreff

Abwägungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Woldegker Chaussee/ C.-Meier-Straße" (S)

<i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung	<i>Datum</i> 14.02.2020
<i>Sachbearbeitung:</i> Axel Zimmermann	
<i>Verantwortlich:</i>	
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Hauptausschuss ()		
Dezernentenkonferenz (Vorberatung)	02.03.2020	
Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz (Entscheidung)	18.05.2020	

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“ eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und werden wie folgt behandelt:
- siehe Ergänzungsblätter 1 bis 3 zu diesem Beschluss -
Über die aufgeführten Einzelbeschlüsse wird innerhalb einer Abstimmung zu dieser Beschlussvorlage entschieden
- Die Stadtvertretung stellt fest, dass die 8. Änderung des B-Plans für das neu festgesetzte Teilgebiet C 7 einschließlich der östlich davon gelegenen Grün- und Verkehrsflächen entlang der C.-Meier-Straße keiner weiteren Abstimmung bzw. Abwägung bedarf. Das Beteiligungsverfahren für diese Teilflächen des Plangebiets kann somit abgeschlossen werden. Sofern im Ergebnis des aufgrund dieses Beschlusses für das übrige Plangebiet im Bereich der westlich gelegenen Grünfläche mit Fußwegen noch durchzuführenden Untersuchungen zum Artschutz eine Änderung der Planung erforderlich wird, die einer nochmaligen Auslegung des Satzungsentwurfs bedarf, sollen im Rahmen dieser Auslegung gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den diesbezüglich geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Problembeschreibung / Begründung:

Beratungsergebnis						
Gremium			Sitzung am		TOP	
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltung	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss (Rücks.)

Am 28.03.2019 hat die Stadtvertretung den Beschluss gefasst, dass der B-Plan in dem betreffenden Teilgebiet geändert werden soll, um damit die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Der dazu erarbeitete Satzungsentwurf wurde in der Zeit vom 06.08. bis 05.09.2019 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden sowohl die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als auch die Nachbargemeinden beteiligt. In Auswertung der dabei vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Planungsentwurf geändert und nochmals vom 07.01. bis 06.02.2020 öffentlich ausgelegt. Auch hierzu wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Der vorliegende Abwägungsbeschluss behandelt alle Stellungnahmen, die für den letzten Stand der Planung relevante Sachverhalte enthalten.

Aufgrund dieses Abwägungsbeschlusses bedarf es noch einer abschließenden Klärung artenschutzrechtlicher Belange im Bereich der für die fußläufige Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes zu querenden derzeitigen Grünfläche. Nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass in deren Ergebnis eine nochmalige Änderung des Planentwurfs in diesem Bereich insbesondere in Form eines geänderten Trassenverlaufs des Wegs erforderlich wird, was wiederum eine erneute Auslegung der Planung notwendig machen kann. Um die hiervon nicht betroffenen, im bisherigen Aufstellungsverfahren hinreichend abgestimmten Festsetzungen im Bereich des vorrangig von dieser B-Plan-Änderung erfassten Grundstücks des geplanten Lebensmittelmarktes nicht erneut zur Diskussion zu stellen, wird die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme im Falle der erneuten Auslegung des (nochmals geänderten) Planentwurfs nur auf diese Änderungen bezogen. Das bedeutet, dass das Planverfahren für das mit der vorliegenden Planung neu festgesetzte Teilgebiet C 7 als abgeschlossen betrachtet werden kann und somit für das vorgenannte Vorhaben ein vorzeitiges Baurecht gemäß § 33 BauGB festgestellt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

abweichend vom Haushaltsplan:

Im laufenden Haushaltsjahr:			In Folgejahren:		
<input checked="" type="checkbox"/> Nein			<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> Ja			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich		
<u>Ergebnishaushalt:</u>			<u>Ergebnishaushalt:</u>		
Produkt / Konto:					
	Aufwendungen	Erträge		Aufwendungen	Erträge
Alt:	0 €	0 €	Alt:	0 €	0 €
Neu:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €
<u>Finanzhaushalt:</u>			<u>Finanzhaushalt:</u>		
Produkt / Konto:					
Maßnahme-Nr.:					
	Auszahlungen	Einzahlungen		Auszahlungen	Einzahlungen
Alt:	0 €	0 €	Alt:	0 €	0 €
Neu:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €
Bemerkungen:					

Anlagen:

Ergänzungsblätter 1 - 3, TÖB-Verteilerliste, Stellungnahmen, Schreiben der Stadt vom 05.08.2019, Geänderter Satzungsentwurf, Begründung, Auswirkungsanalyse, Lageplan Neubau Penny-Markt, Auszug aus den geänderten textlichen Festsetzungen mit Kennzeichnung der Änderungen

Stadtpräsident

Siegel

Bürgermeister

**Ergänzungsblatt 1 zur Beschlussvorlage VO/2020/505
(Abwägungsbeschluss zur 8. Änderung des B-Plans Nr. 11/91)**

1. Prüfung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben: - siehe Anlage: Kopien der Stellungnahmen -.

2. Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Erarbeitung der Satzung wurden die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt: - siehe Anlage: Verteilerliste zum Anschreiben -.

Vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde eine Stellungnahmen abgegeben, die für die Planung in Form des geänderten Entwurfs relevante Sachverhalte enthält. Die von der Stadtwerke Neustrelitz GmbH sowie vom Straßenbauamt Neustrelitz abgegebenen Stellungnahmen enthalten Hinweise, die bei der Realisierung des B-Plans bzw. der auf seiner Grundlage zulässigen Vorhaben zu berücksichtigen sind. (Anlage: Kopien der Stellungnahmen).

3. Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen (Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

3.1 Stellungnahmen von ID 1 bzw. ID 2

- a) ID 1 und 2 äußerten sich im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit schriftlich jeweils inhaltlich identisch zu den Planungsabsichten der Stadt. Hierauf wurde seitens der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 05.08.2019, welches als Anlage dieser Beschlussvorlage beigefügt ist, geantwortet. In diesem Schreiben ging die Stadtverwaltung auf für die Planung bzw. das Planverfahren wesentliche Sachverhalte ein.

Beschluss zu a)

Seitens der Stadtvertretung wird dem Schreiben der Stadtverwaltung vollumfänglich gefolgt und festgestellt, dass damit die entsprechenden Aspekte der Äußerungen von ID 1 und 2 hinreichend behandelt wurden. Zu den Sachverhalten, auf die darin nicht explizit eingegangen wurde, wird auf die Beschlüsse zu b) verwiesen.

- b) Durch ID 1 wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegungen des Satzungsentwurfs sowie des geänderten Satzungsentwurfs jeweils Stellungnahmen abgegeben, die im Wesentlichen die in der im Rahmen der frühzeitigen Erörterung schriftlich vorgebrachten Äußerungen einschlossen.

- b1) ID 1 weist auf §15 BauNVO hin, wonach bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig wären und hält die Einschaltung von Gutachtern zur Bewertung umweltrechtlicher Auswirkungen sowie eine Umweltprüfung für erforderlich. Im Weiteren wird unter Punkt 1 des Schreibens auf aus Sicht von ID 1 bestehende Verstöße gegen baurechtliche Vorschriften verwiesen.

Beschluss zu b1)

§ 15 der BauNVO ist hier nicht relevant, da er auf den konkreten Einzelfall im Rahmen des Zulassungsverfahrens Bezug nimmt. Eine derartige Prüfung ist demnach dem Baugenehmigungsverfahren überlassen. In diesem Zusammenhang muss klargestellt werden, dass in Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe laut BauNVO allgemein zulässig sind und die Stadt diese Zulässigkeit im Plangebiet in Form von Ausnahmeregelungen eingeschränkt hat und auch nach der Änderung einschränkt. Zudem geht es bei der Änderung des B-Plans nicht darum, ein konkretes Vorhaben bereits explizit für zulässig zu erklären, zumal es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan im Sinne des § 12 BauGB handelt. Vielmehr „lockert“ die Stadt die bisherigen Einschränkungen nur allgemein hinsichtlich Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels, ohne dass damit feststeht, dass dadurch jeder einzelne Betreiber dieser Branche auch tat-

sächlich genehmigungsfähig ist. Hierzu muss im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob das Vorhaben sowohl den bauplanungsrechtlichen als auch den bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen entspricht.

Hinsichtlich des Erfordernisses einer Umweltprüfung wird grundsätzlich auf das Schreiben der Stadt vom 05.08.2019 verwiesen und nochmals klargestellt, dass auch ohne die Planänderung ein Baurecht für eine große Vielzahl u. a. gewerblicher Vorhaben besteht. Mit der Planung wird weder das Maß der baulichen Nutzung erhöht, noch die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert. Die wesentliche Änderung betrifft die Art der baulichen Nutzung, welche wie bereits dargelegt sich allerdings im Rahmen des Zulässigkeitskatalogs der BauNVO bewegt und einzig Grundsätzen bzw. Zielen der Einzelhandelsentwicklung der Stadt „geschuldet“ ist. Demgegenüber gibt es keinerlei Anlass anzunehmen, dass durch einen im Übrigen sogar in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb ein höherer Störgrad zu erwarten ist, als bei anderen bislang zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, zu denen immerhin u. a. auch Tankstellen zählen. Ein Vertrauensschutz kann in diesem Zusammenhang somit auch nicht geltend gemacht werden, zumal die bisherigen Einschränkungen hinsichtlich Einzelhandelsbetrieben ausdrücklich nicht aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes getroffen wurden, was angesichts des Vorgenannten städtebaulich auch nicht begründbar gewesen wäre.

Dass die für eine rechtssichere Regelung der Ausnahme für die betreffende Teilfläche neu hinzukommende Festsetzung eines Teilgebiets C 7 rechtswidrig sein soll, erschließt sich der Stadt nicht. Die Stadt als Satzungsgeber kann bei Bebauungsplanaufstellungen, -änderungen, -ergänzungen usw. Teilgebiete nach der erforderlichen Notwendigkeit bilden, ändern oder aufheben. In diesem konkreten Fall wurde das bisherige Teilgebiet C 6, welches sich über das gesamte an die Carl-Meier-Straße grenzende Mischgebiet erstreckte in zwei Teilgebiete aufgeteilt. Dies ist immer dann erforderlich, wenn kleinräumige Festsetzungen getroffen werden sollen. In diesem Fall soll die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ohne Verbindung mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb nur für den in Rede stehenden Teil des Mischgebiets im Textteil aufgenommen werden und nicht für die übrigen Mischgebietsbereiche gelten. Diese Vorgehensweise ist gesetzeskonform.

Ebenso kann nicht bestätigt werden, dass die Grünfläche, über die nunmehr eine fußläufige Anbindung an das Teilgebiet C 7 geplant ist, hierdurch zerstört wird. Unabhängig davon wird die Stadt noch prüfen lassen, ob hierdurch eventuell Belange des Artenschutzes berührt sein könnten (siehe hierzu Beschluss zu 3.3 a). Für die Fußläufigkeit der Bewohner des angrenzenden Wohngebiets ist die Errichtung von Fußwegen im Bereich der öffentlichen Grünfläche notwendig. Die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der festgesetzten Grünfläche schließt nicht aus, eine Wegeführung vorzunehmen. Damit wird die Grünfläche keinesfalls zerstört und auch nicht anders ausgewiesen. Ebenfalls erfolgt keine Einbeziehung in das Mischgebiet. Auch wenn die Annahme, dass nahezu alle Anwohner des Wohngebiets diese Wege nutzen, seitens der Stadt als unrealistisch eingeschätzt wird, wird die rege Nutzung der Wegeverbindung anstelle des Anfahrens mit dem Auto begrüßt, da dies auch zum Klimaschutz beitragen würde. Letztendlich stellt diese Wegeführung jedoch nur eine Ergänzung zu den vorhandenen Optionen dar, weshalb der fehlende Winterdienst und die fehlende Beleuchtung irrelevant sind. Aus Sicht der Stadt soll (vorbehaltlich der noch abschließenden Prüfung dortiger artenschutzrechtlicher Belange) daran festgehalten werden, eine kürzere Wegeverbindung ergänzend zu ermöglichen.

b2) ID 1 nimmt unter Punkt 2 des Schreibens Bezug auf Abstandsflächen, Bauhöhen/-tiefen, Bepflanzung und Grünflächen und bezweifelt die Rechtmäßigkeit bzw. Zulässigkeit der entsprechenden Festsetzungen

Beschluss zu b2)

Die Festsetzung zur Geschossigkeit entspricht der des bisher geltenden B-Plans. Dass derzeit die im dortigen Mischgebiet bestehenden Gebäude nur über ein Vollgeschoss verfügen, ändert nichts daran, dass bislang zwei Vollgeschosse zulässig waren. Es besteht kein Grund, dieses gegebene Baurecht zu mindern. Die einschränkende Eingeschossigkeit wurde lediglich im Zusammenhang mit der jetzt zulässigen Errichtung von Gebäuden in abweichender Bauweise,

Ergänzungsblatt 2 zur Beschlussvorlage VO/2020/505 (Abwägungsbeschluss zur 8. Änderung des B-Plans Nr. 11/91)

also mit mehr als 50 m Länge, getroffen, um diesbezügliche negative Auswirkungen auszuschließen. Auch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden durch den aktuellen Entwurf der Änderung des B-Plans nicht (mehr) verändert. Diese müssen durch künftige Vorhaben eingehalten werden, demnach auch durch den geplanten Lebensmittelmarkt, was entgegen der Einschätzung von ID 1 auch im vorliegenden Lageplan berücksichtigt wird. Woher ID 1 die Annahme nimmt, dass Bäume zu dicht an ihrem Grundstück gepflanzt werden und hierfür Ahorn vorgesehen ist, erschließt sich der Stadt nicht. Der Bebauungsplan setzt jedenfalls derartiges nicht fest. Unabhängig davon, dass er für den Bebauungsplan bzw. dessen Festsetzungen nicht von Relevanz ist, sondern lediglich informativ der Begründung als Anlage beigefügt ist, folgt dies auch nicht aus dem vorliegenden Lageplan zum geplanten Vorhaben. Auch wenn die geplante neue Wasserleitung nunmehr in die Planzeichnung aufgenommen wurde, so wäre sie auch ohne diese Darstellung an dieser Stelle, d. h. außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig gewesen. Alles andere wäre „kontraproduktiv“, da hochbauliche Anlagen in der Regel nicht über Versorgungsleitungen errichtet werden können. Weshalb hierzu eine Prüfung immissionsschutzrechtlicher Vorgabe erfolgen müsste, ist nicht nachvollziehbar. Ebenfalls sind Stellflächen auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Hinsichtlich der „Versiegelung“ bleibt gleichfalls festzustellen, dass (auch) die diesbezüglich relevante Grundflächenzahl gegenüber der bislang zulässigen unverändert bleibt. Inwieweit sie bislang tatsächlich ausgenutzt wurde, ist insofern irrelevant.

b3) ID 1 geht unter Punkt 3 der Stellungnahme auf die Auswirkungsanalyse zum geplanten Lebensmittelmarkt ein, zweifelt deren Ergebnisse bzw. die daraus gezogenen Schlussfolgerungen an und stellt in Frage, ob das Vorhaben insbesondere auch hinsichtlich seiner Größenordnung rechtmäßig, notwendig bzw. sinnvoll ist.

Beschluss zu b3):

Grundsätzlich muss auch hier klargestellt werden, dass der Bebauungsplan lediglich die (ausnahmsweise) Zulässigkeit eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs ergänzend regelt, ohne dass Festsetzungen zu zulässigen Verkaufsflächen getroffen worden. Die Stadt beabsichtigt somit auch nicht, explizit die Zulässigkeit eines nur unter bestimmten Voraussetzungen in einem Mischgebiet zulässigen sogenannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb (mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) festzusetzen. Es ist gemäß der „Auswirkungsanalyse“ allerdings nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass der geplante Markt, der diese Werte überschreitet, noch den diesbezüglichen Voraussetzungen entspricht. Eine anschließende diesbezügliche Beurteilung ist allerdings dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die zu der Versorgungssituation bzw. vermeintlichen Unzulänglichkeiten der Auswirkungsanalyse vorgebrachten Argumente werden von der Stadt nicht geteilt, zumal Darlegungen aus dem Gutachtens zum Teil fehlerhaft bzw. in unzutreffenden Zusammenhängen wiedergegeben werden (insbesondere 3. Absatz auf Seite 4 der Stellungnahme). Vielmehr wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Schreiben der Stadt vom 05.08.2019 verwiesen. Die Stadt sieht somit keine Gründe, an den aus ihrer Sicht uneingeschränkt mit den bisherigen Zielen der Einzelhandelsentwicklung vereinbaren Ergebnissen der Analyse zu zweifeln bzw. von der daraus folgenden hier in Rede stehenden Änderung des B-Plans abzusehen. Vielmehr schätzt sie entgegen der Meinung von ID 1 diese Änderung als Beitrag zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung ohne negative Auswirkungen auf die diesbezügliche Versorgungsstruktur in der Stadt ein.

b4) ID 1 bringt unter Punkt 4 weitere Gründe bzw. Sachverhalte vor, die eine Unzulässigkeit der Planung bewirken würden bzw. bislang nicht hinreichend Berücksichtigung fanden.

Beschluss zu b4):

Dass die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung im Rahmen der vorliegenden Änderung des B-Plans nicht erforderlich ist, wurde im Schreiben der Stadt vom 05.08.2019 erörtert, worauf nochmals verwiesen wird. Ein Verzicht auf dieses formelle Verfahren bedeutet jedoch nicht, dass u. a. Umweltbelange im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt bzw. entsprechend gewürdigt wurden. Vielmehr sind u. a. die ergänzend zur Änderung des Katalogs (ausnahmsweise) zulässiger Nutzungen getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Geschosigkeit bei Gebäuden mit mehr als 50 m sowie zur Dachbegrünung Ergebnis eines derartigen Prüf- und Abwägungsprozesses. Darüber hinaus werden insbesondere nachbarschaftliche Belange für das aktuell geplante Vorhaben mittels des städtebaulichen Vertrags ergänzend zu den hierzu ohnehin im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigenden Sachverhalten gewürdigt (Wall zum Wohngebiet, Anordnung des Marktes bzw. dessen Stellplätze, Fassadenbegrünung, Lärmschutzregelungen). Die Stadt übt somit bereits in einem ihr noch möglichen Maß Einfluss auf ein mögliches künftiges Vorhaben aus, was weit über derartige Möglichkeiten bei einer Realisierung von bislang in dem Mischgebiet zulässigen Vorhaben hinausgeht.

Hinsichtlich der vorgebrachten Aspekte des Artenschutzes wird auf den Beschluss zu 3.3 a) verwiesen. Wiederholt sei an dieser Stelle allerdings klargestellt, dass die Stadt innerhalb des bereits rechtsverbindlich seit der Inkraftsetzung des Ursprungsbebauungsplans am 06.03.1996 bestehenden Mischgebiets kein grundsätzlich neues Baurecht hinsichtlich des Nutzungsmaßes und möglicher überbaubarer Grundstücksflächen schafft. Auch die nunmehr (ausnahmsweise) ergänzend geregelte Art der Nutzung liegt, wie ebenfalls bereits ausgeführt, innerhalb des Rahmens, den die Baunutzungsverordnung setzt. Es gibt für die Stadt auch keine Veranlassung davon auszugehen, dass sich derartige Betriebe hinsichtlich Ihres „Störgrades“ von anderen hier bereits zulässigen Nutzungen unterscheidet. Unabhängig davon hat ein konkretes Einzelvorhaben ohnehin geltende Rechtsgrundlagen (u. a. die TA Lärm) zu berücksichtigen, wozu es keiner separaten Festsetzung in einem B-Plan bedarf. Dieser bildet vielmehr die Beurteilungsgrundlage entsprechend seiner jeweiligen Gebietsfestsetzung für diese Vorschriften. Auch ist keinesfalls damit zu rechnen, dass ein nunmehr ergänzend bauplanungsrechtlich zulässiges Vorhaben einen gegenüber anderen bisher zulässigen Nutzungen dermaßen hohen Verkehr erzeugt, dass die diesbezügliche Infrastruktur diesen nicht aufnehmen könnte. Weshalb ID 1 annimmt, dass sich hierdurch der „Durchgangsverkehr“ im Mirower Bogen „vervielfacht“ ist für die Stadt in keinsten Weise nachvollziehbar, da über diese Straße eine für den Kfz.-Verkehr benutzbare Verbindung zu dem betreffenden Teilgebiet weder besteht noch geplant ist. Auch die Befürchtung, dass der Kreisverkehr an der C.-Meier-Straße für den Verkehr, der durch die ergänzend mögliche Nutzung im Mischgebiet erzeugt wird, nicht geeignet ist und es dort zu vermehrten Unfällen kommt, ist aus Sicht der Stadt gänzlich unbegründet.

Unabhängig davon, dass nicht nachvollzogen werden kann, woher ID 1 die Annahme der zu erwartenden „immissionwirksamen Schallleistungspegel“ ab- bzw. herleitet, ist es nicht Aufgabe eines normalen B-Plans, für ein im Plangebiet (zukünftig) geplantes Bauvorhaben, welches sich zudem ausdrücklich im zulässigen Nutzungsrahmen der BauNVO bewegt, eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. Dies heißt nicht, dass im Einzelfall ein Vorhaben nicht den Anforderungen des Lärmschutzes entspricht, allerdings kann dies erst auf der Ebene der Baugenehmigung abschließend anhand konkreter Angaben zum Vorhaben geprüft werden und ggf. mittels eines Lärmgutachtens untersetzt werden. Dies wäre im Rahmen der Änderung des B-Plans nur dann angebracht, wenn Unsicherheiten hinsichtlich einer aus der konkreten Situation abgeleiteten Genehmigungsfähigkeit hier für bauplanungsrechtlich zulässig erklärter Nutzungen bestehen und es somit dem B-Plan an einer tatsächlichen Umsetzbarkeit mangeln würde. Gerade das ist aber nicht zuletzt auch hinsichtlich einer Vielzahl von Beispielen in der Stadt Neustrelitz, in denen derartige Vorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten bzw. -grundstücken (zulässigerweise) errichtet wurden, nicht zu erwarten. Zumindest hat die Stadt im städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin bereits vorsorglich Regelungen getroffen, die sicherstellen sollen, dass es zu keinen Lärmbeeinträchtigungen benachbarter Wohnlagen kommt, wobei dies dann wie erwähnt abschließend Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sein wird.

Ergänzungsblatt 3 zur Beschlussvorlage VO/2020/505 (Abwägungsbeschluss zur 8. Änderung des B-Plans Nr. 11/91)

Auch hinsichtlich der übrigen von ID 1 aufgeführten Schutzgüter werden durch die ergänzend getroffenen Festsetzungen des B-Plans keine anderen Betroffenheiten hervorgerufen, als bereits durch das bestehende Baurecht bestehen. Das heißt, dass es sich bei keinem der genannten Aspekte um vorhabenspezifische Auswirkungen handelt, die bei anderen bereits zulässigen Nutzungen nicht bzw. vermindert auftreten würden. Vielmehr dürfte bei anderen Vorhaben sogar das Gegenteil der Fall sein. Auch hierzu wird nochmals auf die Darlegungen im Schreiben der Stadt vom 05.08.2019 verwiesen.

Die Stadt sieht somit nach Prüfung aller von ID 1 vorgebrachten Sachverhalte (vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung artenschutzrechtlicher Belange zur Thematik des westlichen Fußwegeanschlusses - siehe hierzu Beschluss zu 3.3 a) keine Veranlassung von der geplanten Änderung des B-Plans Abstand zu nehmen.

3.2 Stellungnahme von ID 3

- a) Durch ID 3 wird grundsätzlich begrüßt, dass durch das mit der Änderung des B-Plans ermöglichte Vorhaben der Errichtung eines Lebensmittelmarktes die Versorgung im Wohngebiet verbessert wird, bittet zugleich aber auch darum, dass in die Baugenehmigung Bedingungen zum Schallschutz (Anordnung der Anlieferung, Einhausung der Kühl- und Lüftungsaggregate) aufgenommen werden.

Beschluss zu a)

Die erbetenen Bedingungen entsprechen grundsätzlich den von der Stadt mit der Vorhabenträgerin im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags vereinbarten Regelungen. Sie werden von der Stadt entsprechend im anstehenden Baugenehmigungsverfahren eingebracht. Die abschließende Entscheidung hierzu trifft der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Baugenehmigungsbehörde, wobei grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass durch das Vorhaben die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten sind.

3.3 Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

- a) Die untere Naturschutzbehörde (UNB) weist darauf hin, dass aus ihrer Sicht mit der Umsetzung der Baumaßnahmen im Zuge der B-Plan-Änderung artenschutzrechtliche Belange berührt sein können und stellt fest, dass die ihr vorliegenden Unterlagen zur B-Plan-Änderung keine Hinweise auf Vorkommen oder Betroffenheiten geschützter Arten enthalten. Sie sieht deshalb die Prüfung dieses Sachverhalts im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags als erforderlich an.

Beschluss zu a)

Auch hinsichtlich dieser Thematik ist klarzustellen, dass die B-Plan-Änderung hinsichtlich des neu festzusetzenden Teilgebiets C 7 lediglich ein bereits bestehendes Baurecht innerhalb eines Mischgebiets erfasst, ohne dass dadurch ein Nutzungsmaß gegenüber den bisherigen Festsetzungen erweitert wird. Insofern muss die Feststellung des Landkreises zumindest in Bezug auf das Mischgebiet dahingehend modifiziert bzw. ergänzt werden, dass auch bei der Umsetzung von Baumaßnahmen, die ohne die B-Plan-Änderung durchgeführt werden und auch nach der Änderung weiterhin zulässig sind (wie im Übrigen bei nahezu allen ähnlichen baurechtlich zulässigen Baumaßnahmen auch außerhalb des Plangebiets), artenschutzrechtliche Belange berührt sein können. Leider wird durch die UNB nicht weiter untersetzt, worauf sich diese Annahme im konkreten Fall bezieht, was von einer Fachbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eigentlich hätte erwartet werden können. Grundsätzlich ist jeder Bauherr verpflichtet, neben vielen anderen Rechtsgrundlagen auch die gesetzlichen Regelungen

zum Artenschutz zu beachten. Eine auf der Ebene der Bebauungsplanung vorzunehmende Prüfung, ob künftige Bauvorhaben eventuell mit dem Artenschutz „kollidieren“ könnten, ist in jedem Fall dann geboten, wenn der B-Plan ein diesbezüglich relevantes Baurecht neu festsetzt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung soll in dem Fall ausschließen, dass der B-Plan wegen diesbezüglicher unlösbarer Konflikte nicht vollzogen werden kann und damit unwirksam ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen bestehenden B-Plan, dessen Nichtvollziehbarkeit seiner Änderung aus Artenschutzgründen auch das bereits bestehende Baurecht betreffen würde. Insofern wäre im hier in Rede stehenden Änderungsverfahren im Bereich des Mischgebiets ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ggf. nur dann gerechtfertigt, wenn ganz offensichtlich ist, dass innerhalb des betreffenden Bereichs geschützte Arten vorhanden sind, die nicht umgesiedelt werden können bzw. für die keine Ausnahmen von den diesbezüglichen Verbotstatbeständen in Aussicht stehen und somit die Planänderung mangels einer Umsetzbarkeit ihren Sinn verloren hätte. Gerade dieser Sachverhalt liegt hier jedoch nicht vor. Das betreffende Grundstück wird derzeit durch den ansässigen Landschaftsbaubetrieb als Lagerfläche für Böden genutzt. Nach aktueller Aussage des Betriebsinhabers werden die Halden mehr oder weniger regelmäßig bewegt, wobei aktuell beabsichtigt ist, sie gänzlich abzutragen. Es drängt sich hier demzufolge mitnichten auf, dass sich in diesem Bereich geschützte Tier- oder Pflanzenarten befinden, die einem (neuem) Bauvorhaben entgegenstehen könnten. Anders stellt sich die Situation hinsichtlich der neu geplanten Wege im Bereich der südwestlich an das Mischgebiet angrenzenden Grünfläche dar. Hier soll mit der B-Plan-Änderung ein für Belange des Artenschutzes grundsätzlich relevantes neues Baurecht festgesetzt werden. Auch wenn hinsichtlich dieser Fläche nichts auf Lebensräume gesetzlich geschützter Arten, die zumindest durch die Umsetzung dieser Planung alternativlos zerstört werden könnten, hindeutet, so ist dennoch eine abschließende fachliche Prüfung dieses Sachverhalts geboten. Dies soll somit noch vor dem Satzungsbeschluss zur B-Plan-Änderung erfolgen, um sicherzugehen, dass im Falle einer daraus folgenden erforderlichen Alternativplanung eine entsprechende Anpassung dieser Festsetzungen des B-Plans ohne ein erneutes Verfahren erfolgen kann.

- b) Die untere Wasserbehörde fordert für das aktuell vorgesehene Vorhaben der Errichtung eines Lebensmittelmarktes ein Entwässerungskonzept und ggf. ein hydraulisches Gutachten und weist auf eine entsprechend erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis hin.

Beschluss zu b):

Da es hierbei bereits um ein konkretes Einzelvorhaben geht, für das der B-Plan zwar die planungsrechtlichen Grundlagen schafft, ohne aber, wie wiederholt ausgeführt, die bisherigen Möglichkeiten der Flächenversiegelung zu erweitern, ist diese Forderung (erst) im Zuge der Umsetzung der B-Planung zu berücksichtigen.

- c) Die Bodenschutz-/ Abfallbehörde weist darauf hin, dass das Flurstück 183/1 aufgrund vormaliger Nutzungen im Altlastenkataster des Landkreises als Altlastenverdachtsfläche geführt wird.

Beschluss zu c):

Auf diesbezügliche Nachfrage seitens der Stadt beim derzeitigen Grundstückseigentümer bzw. Nutzer des Grundstücks legte dieser ein Gutachten zur Untersuchung und Bewertung der benannten Altlastenverdachtsflächen aus dem Jahr 2008 vor. Daraus ergibt sich zum einen, dass sich die betreffenden Flächen, die den Altlastenverdacht begründeten, außerhalb der von der B-Plan-Änderung erfassten Teilfläche liegen. Lediglich der vormalige Düngerlagerplatz tangiert die nördliche Grenze ihres Geltungsbereichs. Zum anderen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass weder im Boden noch im Grundwasser Verunreinigungen bzw. altlastenrelevante Kontaminationen festgestellt wurden und eine diesbezügliche Gefährdung von Schutzgütern nicht besteht. Somit besteht allein schon aus diesen Ermittlungen kein Anlass, gegebenenfalls in der Planzeichnung oder im Textteil der B-Plan-Änderung auf einen Altlastenverdacht hinzuweisen oder gar diesem weiter nachzugehen.

TÖB-Verteilerliste 8. Änderung B-Plan Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“

Stadtwerke Neustrelitz
Wilhelm-Stolte-Straße 90
17235 Neustrelitz (3 x Anlagen)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Regionalstandort Waren (Müritz)
80/ Sachgebiet Kreisplanung
Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz) (6 x Anlagen)

nachrichtlich:
LA für Kultur und Denkmalpflege
-Archäologie und Denkmalpflege-
Domhof 4/5
19055 Schwerin

Straßenbauamt Neustrelitz
Hertelstraße 8
17235 Neustrelitz

Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte
Helmut-Just-Straße 4
17036 Neubrandenburg

Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg
für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
Katharinenstraße 48
17033 Neubrandenburg

Handwerkskammer
Friedrich-Engels-Ring 11
17033 Neubrandenburg

Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt f. Geoinformation, Vermessungs- u. Katasterwesen
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Mecklenburg-Vorpommersche-Verkehrsgesellschaft mbH
Quitzerower Weg 13e
17109 Demmin

B.B. Reisen GmbH
Gewerbepark Ost 15
17235 Neustrelitz

Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“
Ihlenfelder Str. 119
17034 Neubrandenburg

Landesforst M-V
Forstamt Neustrelitz
OT Wilhelminenhof 6
17237 Blumenholz

ID 1 + 2

Stadt Neustrelitz
Bürgermeister
Bauamt
17235 Neustrelitz

Neustrelitz, .05.19

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die am 27.04.2019 im „Strelitzer Echo“ bekanntgegebene Durchführung eines Verfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“ möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist das betreffende Grundstück, das mit einem Lebensmittelmarkt bebaut werden soll, als Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit der Bezeichnung TG – C 6 ausgewiesen.

In den textlichen Festlegungen (Teil B) zum Bebauungsplan 11/91, Punkt 1.2.2. Mischgebiete § 6 BauNVO haben Sie festgelegt: „In den MI-Teilgebieten –C 1 – bis C 6 – sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbetreibenden nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen.“

Mit der beabsichtigten Änderung wollen Sie diese Festlegung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BAUGB) und somit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Einbeziehung der Anwohner einseitig ändern.

Sie gehen scheinbar davon aus, dass die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Dem wird seitens der Unterzeichner entschieden widersprochen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach unserer Ansicht sind folgende Schutzgüter mit Änderung des Bebauungsplanes betroffen:

1. Schutzgut Mensch

Es steht zu befürchten, dass die derzeitige Wohn- und Erholungssituation der Anwohner im Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. WA WD TG-D 13) Mirower Bogen sich durch Einrichtung eines Lebensmittelmarktes in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet erheblich verschlechtern wird.

Grund der Befürchtung sind die zu erwartenden Lärmimmissionen, zusätzliche Feinstaubbelastungen, Geruchsbelästigungen sowie sonstige Belästigungen durch Müll. Ohne eine entsprechende Schallimmissionsprognose dürfte dieser Lebensmittelmarkt nicht errichtet werden.

Insbesondere sind Geräuschimmissionen durch den Parkplatz, durch technische Anlagen und durch Warenanlieferungen/Umschlagaktivitäten zu erwarten. Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen hat nach der TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm zu erfolgen.

Aus Sicht der Unterzeichner werden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete mit Errichtung des Lebensmittelmarktes nicht mehr eingehalten. Die Norm legt fest:

- Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) 55 dB(A)
- Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) 40 dB(A)

Folgende immissionswirksame Schalleistungspegel durch den Lebensmittelmarkt sind zu erwarten:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| • Haustechnische Anlagen (z.B. Lüftung, Kälte, Klima) | $L_{WA, ges} = 75 \text{ dB(A)}$ |
| • LKW Anlieferung | $L_{WA, ges} = 62 \text{ dB(A)}$ |
| • Be- und Entladegeräusche | $L_{WA, ges} = 96 \text{ dB(A)}$ |
| • PKW Kundenparkplatz | $L_{WA, ges} = 98 \text{ dB(A)}$ |
| • Zu erwartende Spitzenpegel | $L_{WA, max} = 108 \text{ dB(A)}$ |

Diese Lärmimmissionen sind nicht mit Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen zu kompensieren, da vorhandene in der Nachbarschaft liegende Wohngebäude zweigeschossig sind und eine Abschirmung ohne erheblichen Aufwand und Sichtbehinderung von vorhandener Wohnbebauung nicht machbar sind.

Das ist nicht hinnehmbar. Zusätzlich hat der Lebensmittelmarkt auch am Wochenende geöffnet und konterkariert dann den derzeit noch vorhandenen Erholungswert der Wohngrundstücke auch an den Wochenenden.

Schon bei Errichtung und Planung der Umgehungsstraße B 96 und Errichtung des Kreisels in unmittelbarer Nähe wurde der Wohnwert der Grundstücke erheblich beeinflusst.

Durch derzeit noch vorhandene Erdwälle auf dem Gelände der Firma Anschütz GmbH werden vorhandene Schallimmissionen erheblich gedämpft. Mit Errichtung dieses Lebensmittelmarktes werden diese Lärmschutzwälle beseitigt. Diese existieren schon über 20 Jahre, zumindest seit Neubau der Umgehungsstraße. Vorhandene Erdwälle haben sich mittlerweile zum Biotop entwickelt. Erdwälle mit vorhandenem Bewuchs mindern auch die vorhandene Feinstaubbelastung.

Gleichfalls ist zu erwarten, dass vom Lebensmittelmarkt Geruchsmissionen ausgehen werden (Abfalllagerungen, Geruchsbelastung durch Fahrzeugverkehr, Geruchsbelastungen aus Lüftungsanlagen). Das beeinflusst ebenfalls den Erholungswert der Wohngrundstücke.

Gleichfalls wären zu erwartende Feinstaubbelastungen der Anwohner durch Wegnahme/ Beseitigung der vorhandenen Erdschutzwälle und durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr zu untersuchen.

Gerade weil durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 4 BauNVO) unterschiedliche Anforderungen an die Gebiete bestehen, sollte auf das Schutzgut Mensch bei Änderung des Bebauungsplanes verstärkt Rücksicht genommen werden.

Einen Lebensmittelmarkt in unmittelbarer Nähe zu einem Friedhof einzurichten, hat auch einen besonderen Geschmack. Hier könnte man auch über Störung der Totenruhe durch erhöhtes Verkehrsaufkommen nachdenken.

Auch der Durchgangsverkehr im Mirower Bogen wird sich erheblich verstärken, was dem Sinn als Spielstraße nicht entspricht.

Ob die Größe des vorhandenen Kreisverkehrs zur Erschließung des Lebensmittelmarktes ausreichend ist, wird bezweifelt. Schon jetzt ist das Verlassen des Bebauungsplangebietes über die vorhandene einzige Zufahrt erschwert. Mit zu erwartendem erhöhtem Verkehrsaufkommen auf der Carl-Meier-Straße wird die derzeitige Situation noch erschwert und Unfälle sind vorprogrammiert.

Gleichfalls ist die Erschließung des Marktes über einen Gehweg angedacht, der durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft führen soll (Grundstück 183/33, 230/10 und 231/17). Dies vermindert gleichfalls den Wohnwert der anliegenden Grundstücke.

2. Schutzgut Wasser und Boden

Durch Veränderung des derzeitigen Bodenaufbaus und zu erwartenden Auswirkungen der Betonierung/ Versiegelung der Flächen sind erhebliche Einwirkungen/ Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel zu erwarten, der unter Umständen auch zu Veränderungen auf vorhandenen Grundstücken führen kann.

Beispiele für „abgesoffene Grundstücke“ nach Baumaßnahmen (z.B. Lebensmittelmarkt Wilhelm-Stolte-Straße, Schulstraße vorhandene Gartenanlage) gibt es auch in der Stadt Neustrelitz.

3. Schutzgut Klima und Luft

Auf zu erwartende Veränderungen des Mikro-Klimas, Schatten durch Bebauung, Bodenversiegelung, durch Bebauung entstehende heiße Flächen (Beton, Fenster), abzuführendes Abwasser aus versiegelten Flächen und aus dem Markt, Auswirkungen auf vorhandene Brunnen und verlorengegangene Grünflächen wird hingewiesen.

Dass sich durch ein solches Vorhaben, die Luft für die Anwohner erheblich verschlechtert, ist anzunehmen.

4. Schutzgut Landschaftsbild

Das vorhandene Landschaftsbild wird erheblich verändert. Die freie Sicht von vorhandener Wohnbebauung wird durch die geplante Bebauung erheblich eingeschränkt. Ein Lebensmittelmarkt steht auch nicht für die geforderte Nachhaltigkeit bei der Durchführung von Bauvorhaben. In 20 Jahren ist zu erwarten, dass dieser Lebensmittelmarkt zur nächsten Bauruine in Neustrelitz wird. Auch hiervon sind in der Stadt Neustrelitz derzeit genügend vorhanden.

Wurden überhaupt Alternativflächen zur Errichtung dieses Marktes geprüft und wie ist das Ergebnis?

Auch am derzeitigen Standort des Lebensmittelmarktes an der Wilhelm-Stolte-Straße (Spiegelberg) wären aus Sicht der Unterzeichner geeignete Grundstücke zur Bebauung vorhanden.

Wurden vor Errichtung des Marktes Marktanalysen durchgeführt, die gewährleisten, dass dieser Lebensmittelmarkt an diesem Standort überhaupt notwendig ist? Die Versorgung der Anwohner scheint hier vorgeschoben. 20 Jahre kamen die Einwohner des „Erdbeerackers“ ohne Lebensmittelmarkt in unmittelbarer Nähe aus. Eher ist anzunehmen, dass man der erste Lebensmittelmarkt direkt an der Umgehungstraße sein möchte. Danach kommt eventuell die Tankstelle und ein schon mehrfach im „Buschfunk“ angekündigtes Schnellrestaurant (McDonald's). Beides würde zu noch mehr nicht-hinnehmbaren Belastungen für Mensch, Tier und Umwelt führen.

5. Schutzgut Pflanzen

Auf dem zu bebauendem Grundstück befinden sich Pflanzen und Bäume in nicht unerheblichen Umfang. Durch den Grundstückseigentümer wurde bereits jetzt begonnen diese Pflanzen und Bäume in Größenordnungen zu entfernen. Dies geschieht aus Sicht der Unterzeichner dem Zweck der Schaffung vollendeter Tatsachen zur Schaffung der Baufreiheit. Damit werden vorhandene Pflanzen und Bäume, die zur Minimierung der vorhandenen Feinstaubbelastung durch die Carl-Meier-Straße und die Umgehungstraße entstehen wissentlich mit Duldung (oder im Auftrag der Stadt?) beseitigt.

6. Schutzgut Tiere

Informationen zur vorkommenden Fauna auf diesem Grundstück und anliegenden Grundstücken wurden nicht eingeholt. Durch Fotos und durch Begehung vor Ort kann belegt werden, dass hier folgende Tiere vorhanden sind, die zum Teil streng geschützt sind nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bundesartenschutzverordnung:

- Zauneidechsen
- Fledermäuse (Einflugschneise Mühlenberg)
- Frösche
- Erdkröten
- Unken
- Ringelnattern
- Blindschleichen
- Igel
- Maulwürfe
- Verschiedene geschützte Vogelarten
- Füchse
- Rehe
- Verschiedene Mäusearten

Der Lebensraum dieser Tiere wird durch die beabsichtigte Baumaßnahme vernichtet bzw. erheblich eingeschränkt.

Auch Insekten sind im beabsichtigten Baugebiet in Größenordnungen vorhanden, deren Überleben mittlerweile zum Schutz der Umwelt nicht als unerheblich angesehen wird. Vorhanden sind u.a.:

- Hornissen
- Wespen
- Schmetterlinge verschiedenster Arten
- Bienen

- Hummeln
- Waldameisen
- Spinnen
- Verschiedene Grillen, Schrecken, Käfer

7. Schutzgut biologische Vielfalt/ Biotope

Das zu bebauende Gelände kann nahezu schon als Biotop angesehen werden, weil dieses über weite Teile über 20 Jahre der Natur überlassen wurde. Die Zerstörung dieses Biotops direkt an einer Wohnsiedlung sollte in jedem Fall verhindert werden. Die Firma Anschütz scheint hierzu bereits den Auftrag erteilt zu haben, was aus Sicht der Unterzeichner schnellstmöglich gestoppt werden sollte.

8. Schutzgut Kultur und Sonstige Sachgüter

Mit Realisierung des Bauvorhabens steht zu befürchten, dass eine erhebliche Wertminderung der vorhandenen Wohngrundstücke und Häuser entsteht. Die Wertminderung würde nicht nur in einem erheblichen finanziellen Verlust begründet sein. Im Fall der Unterzeichner steht die „Vorsorge fürs Alter“ auf dem Spiel, in welche seit über 20 Jahren erheblich viel Geld, Zeit, Hoffnung gesteckt worden ist. Es ist auch davon auszugehen, dass eine erhebliche Minderung der Lebensqualität der betroffenen Anwohner eintritt. Seit über 20 Jahren befindet sich dort das oben beschriebene Biotop, welches gegen einen Lebensmittelmarkt mit Parkplatz und ggf. weitere ähnliche Bauprojekte eingetauscht werden würde. Die Unterzeichner säßen dann nicht mehr in der Natur, die die Mecklenburgischen Seenplatte zu bieten hat und für die die Stadt Neustrelitz wirbt, sondern im Lärm und Dreck neben parkenden Autos sowie zubetonierten Flächen im Schatten eines Lebensmittelmarktes.

Die Unterzeichner bitten aus sämtlichen oben genannten Gründen, die Durchführung eines Verfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“ zu stoppen und darum weitere Änderungsvorhaben in diesem Ausmaß zu unterlassen.

Gleichfalls bitten die Unterzeichner um Stellungnahme zu dieser Äußerung und Prüfung vorhandener Alternativen zur Errichtung eines weiteren Lebensmittelmarktes in Neustrelitz, der Anwohner, Natur und Umwelt nicht belastet.

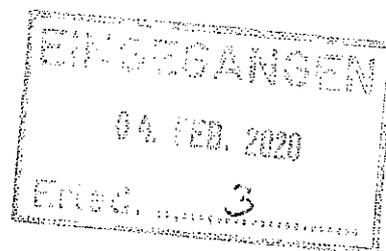
Die Unterzeichner bitten zudem um Einbezug in das weitere Verfahren und ggf. um Anhörung.

Bei weiterer Verfolgung des Zieles des Baus des Lebensmittelmarktes oder ähnlicher gravierender Bauprojekte an benannter Stelle droht aus Sicht der Unterzeichner ein langwieriger Rechtsstreit (Rechtsbeistand vorhanden).

Sollten Sie nicht die in dieser Angelegenheit zuständige Stelle sein, bitten wir höflich um Mitteilung **innen einer Woche**, an wen wir uns richten müssen beziehungsweise um Weiterleitung an die zuständige Stelle, damit unser Rechtsschutzbedürfnis gewahrt bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

ID 1



05.02.20 b

Stadt Neustrelitz
Bürgermeister *Bauamt*
~~Bauamt~~ Markt 1
17235 Neustrelitz

Neustrelitz, 31.01.2020

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“ – Bekanntmachung im Strelitzer Echo, Ausgabe 25/2019 vom 21.12.2019

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns, dass Sie unsere Bedenken und Anliegen z. T. in die Planungen aufgenommen haben. Dennoch bestreiten wir die Zulässigkeit des Vorhabens.

Neue Analysen werden im Rahmen der jetzigen Bürgerbeteiligung nicht vorgelegt. Es sind nach wie vor keine Untersuchungen (Umweltprüfung, Immissionsanalyse etc.) durchgeführt worden. Auch die Auswirkungsanalyse ist die alte (vom 14.01.2019).

Wesentliche Belange sind nach wie vor nicht berücksichtigt.

Der Entwurf ist unter Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgestellt worden und weist beachtliche Abwägungsmängel auf.

Nach § 15 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Baugebietsfestsetzungen dienen kraft Gesetzes dem Schutz aller Eigentümer der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke. Hier gibt es eine weit reichende nachbarschützende Wirkung.

Wir halten die Einschaltung von Gutachtern zur Ermittlung umweltrechtlicher Auswirkungen sowie eine Umweltprüfung für erforderlich. Zu berücksichtigen sind Umweltauswirkungen nämlich bereits bei einer nicht nur geringfügigen Beeinträchtigung des betreffenden Umweltbelangs (vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 04. April 2017 – 10 D 44/15.NE –, juris).

Dazu im Einzelnen:

1. Verstoß gegen baurechtliche und bauplanungsrechtliche Vorschriften

Sie haben bisher geregelt, dass eine Nutzung für Einzelhandelsbetriebe nur ganz ausnahmsweise zulässig ist. Eine Ausweitung der Ausnahme ist aus unserer Sicht rechtswidrig. Wir genießen hier Vertrauensschutz.

In der neuen textlichen Fassung heißt es: „In Satz 2 wird die Formulierung „Im MI-Gebiet - C 6 -“ durch „In den MI-Teilgebieten - C 6 - und - C 7 -“ ersetzt. In den Sätzen 3 und 4 wird die Bezeichnung „C 6“ durch „C 7“ ersetzt. Folgender Satz 6 wird neu angefügt: „Im MI-Teilgebiet - C 7 - sind zudem Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels ausnahmsweise zulässig, sofern in einem zum Zeitpunkt des Bauantrags für einen derartigen Betrieb nicht länger als zwei Jahre zurückliegenden, von der Stadt Neustrelitz oder im Einvernehmen mit ihr beauftragten Gutachten keine negativen Auswirkungen der Ansiedlung des betreffenden Betriebs auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur der Stadt Neustrelitz festgestellt wurden.“

Die Analyse ist in sich nicht schlüssig und widersprüchlich (vgl. 3. dieses Schreibens). Aus unserer Sicht würde sie einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.

Es soll in Zukunft mit TG – C 7 ausgewiesen werden. Das verstößt gegen geltendes Recht. Teilgebiet 7 soll hinzukommen. Dies ist rechtswidrig.

Die jetzige Grünfläche würde zerstört und anders ausgewiesen. Die Fläche war gedacht für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, vgl. § 9 BauGB. Sie würde unwiederbringlich ins Mischgebiet einbezogen. Der Zweck der Grünfläche würde aufgehoben bei Errichtung eines Weges, über welchen ca. 1.000 Anwohner des Wohngebietes (und mehr aus den umliegenden Wohngebieten) durchgehen würden.

2. Abstandsflächen, Bauhöhe/Bautiefe, Bepflanzung, Grünfläche

Zugute zu halten ist Ihnen an dieser Stelle, dass Sie umgeplant haben und nur noch zum Teil eine zweigeschossige Bebauung für zulässig halten (max. Länge 50 m).

Wir bestreiten dennoch die Rechtmäßigkeit der zweigeschossigen Bebauung. Der bisherige Baubestand wurde ausnahmslos eingeschossig ausgeführt. Es befinden sich auch keine Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Grundstück der Unterzeichner.

Die Baugrenze wird jetzt zwar „schon besser“ als im vorherigen Entwurf eingehalten, aber noch immer in rechtlich unzulässiger Weise überschritten (im Südwesten ragt das Gebäude nach wie vor über die Baugrenze hinaus), wovon insbesondere das Grundstück der Unterzeichner betroffen ist. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten, wenn eine Baugrenze festgesetzt ist.

Sie haben unsere Anregungen ernst genommen und die Art der vorgesehenen Bepflanzung geändert. Dafür danken wir, bezweifeln aber dennoch deren Zulässigkeit. Die im Plan eingezeichneten Bäume sind noch immer zu nah an unserem Grundstück. Hierbei gilt grds.: Je größer und mächtiger die Anpflanzung werden kann, desto größer sollte der Abstand zur Grundstücksgrenze sein. Gegen zu nah gepflanzte Bäume und Sträucher haben wir einen Beseitigungsanspruch. Bisher ist Ahorn vorgesehen. Ahorn kann massive Kronen entwickeln. Die Pflege müsste geregelt werden. Unser Garten grenzt an das Bauvorhaben. Wir sitzen dann im Schatten. Im Winter wäre der Blick auf den Lebensmittelmarkt frei. Ein städtebaulicher Vertrag, der die Einzelheiten zur Bepflanzung regelt, ist uns nicht bekannt.

Neu hinzugekommen sind die geplante Druckrohrleitung und das geplante Steuerdatenkabel. Auch diese verletzen ggf. die Baugrenze. Auch hier wurde nicht im Einzelnen geprüft, ob die

Vorgaben zum Immissionsschutz eingehalten werden. Die geplante Bepflanzung und die nun vorgesehene Verlegung der Kabel und Rohre scheint zudem unbedacht. Es ist nicht geprüft worden, ob die anzunehmende Verwurzelung in Zukunft die Anlagen beeinträchtigt.

Des Weiteren überschreiten auch die Parkflächen die Baugrenze im Osten und Süden. Auch das muss geprüft werden. Die Versiegelung des Gebiets ist im Vergleich zur jetzigen Nutzung enorm.

3. Nahversorgung, Auswirkungsanalyse

Zwar gibt die Begründung (Stand: Januar 2020) nun an, dass landesplanerische Stellungnahmen bestätigen würden, dass die Ziele der Raumordnung erfüllt seien. Diese Stellungnahmen liegen aber im Rahmen der Bürgerbeteiligung nicht vor und werden mit Nichtwissen bestritten. Wir bitten um erneute Überprüfung der Analyse. Sie ist in sich widersprüchlich und nicht schlüssig.

Auch hier liegt ein Abwägungsfehler der Beteiligten vor.

Das Planvorhaben Penny-Markt soll/muss eine Verkaufsfläche von ca. 999 m² umfassen (laut Plan). Dies ist so im Mischgebiet nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von **800 m²** überschreiten (BVerwG, Urteil vom 24. November 2005 – 4 C 10/04 –, BVerwGE 124, 364-376). Ein Kerngebiet bzw. ein festgesetztes Sondergebiet liegt nach unserer Auffassung im geplanten Gebiet jedenfalls nicht vor. Das Vorhaben ist auch deshalb planungsrechtlich unzulässig.

Das Ziel, die Nahversorgung des angrenzenden Wohnstandortes durch entsprechende Läden innerhalb der dort ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete sicherzustellen, blieb aus und dieses Ziel wird auch nicht durch Errichtung eines Penny-Marktes an geplanter Stelle erreicht werden. Die dazu eingeholte Auswirkungsanalyse von Föhrer, Tetzlaff, Cornelius vom 14.01.2019 kann nicht von der Zulässigkeit des Vorhabens überzeugen.

Dazu wiederholen wir im Einzelnen:

Es ist bereits eine gute räumliche Nahversorgung gesichert. Die Stadt Neustrelitz, Strelitz-Alt und insbesondere das Gebiet Erdbeeracker sind in der Nahversorgung ausreichend versorgt bzw. überversorgt. Die Analyse ergibt, dass Neustrelitz bereits jetzt aus nahrungsversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht als überwiegend flächendeckend einzustufen ist (S. 22 Analyse). Im Ergebnis lässt sich die Versorgung lediglich weiter „optimieren“. Auf Optimierung kommt es aber hier nicht an.

Die Gebiete haben auch in Zukunft keinen Bedarf an einem weiteren Lebensmittelmarkt. Neustrelitz wird eher kleiner als größer. So kommt dann auch die Analyse zu dem Ergebnis, dass die rechnerische Kaufkraftbindung im Gegensatz zu 2012 geringer geworden ist (S. 46 der Analyse). Auch die Entwicklung der Einwohnerzahlen lässt nicht darauf schließen, dass die Kaufkraft bzw. der Bedarf an weiteren Märkten steigen wird. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass mit einer negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung bis 2022 von rund minus 4,9 % zu rechnen ist (vgl. S. 17 Analyse). Dementsprechend sinkt auch die Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (S. 22 Analyse). Der Untersuchungsraum weist zudem ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (S. 26 Analyse).

Im Worst-Case-Szenario ist beschrieben, dass der alte Penny-Markt durch einen Konkurrenten nachbesetzt wird. Das spricht noch mehr dafür, dass am Ende eine Bauruine verbleiben wird. Selbst die Analyse geht davon aus, dass städtebauliche negative Auswirkungen auf den Bestand bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten der integrierten Nahversorgung in Neustrelitz unter Annahme des **realitätsnahen** Worst-Case-Szenarios der Nachnutzung des Penny-Bestandmarktes nicht vollkommen auszuschließen sind (S. 35 Analyse). Damit schafft das Vorhaben mehr Risiken als es Nutzen bringt (vgl. auch S. 22 Analyse).

Es gibt 18 strukturprägende Wettbewerber allein in Neustrelitz. Umsatzverteilungen sind zu befürchten. Aus der Analyse ergibt sich, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen bei einzelnen Märkten zu befürchten sind (z. B. S. 43 Analyse). Bei 5 der bestehenden Märkte bestehen nach der Analyse leichte bis deutliche Defizite. Die Analyse selbst kommt zum Ergebnis, dass die Folgen sorgsam abgeschätzt werden sollten, was weder die Analyse noch die Stadt Neustrelitz dann im Ergebnis tut.

Aus Sicht der Unterzeichner sollte kein neuer Lebensmittelmarkt geschaffen werden, ohne die Auswirkungen tatsächlich überblicken zu können. Die Analyse rät vielmehr auch dazu, bestehende Strukturen anzupassen (Aldi Nord, Penzliner Straße sowie Netto Kiefernheide). Hier wurde eine Überprüfung empfohlen, welche die Stadt aber nicht eingeleitet hat. Auch die Ausweitung des Penny-Marktes am Bestandsort kommt in Betracht, wurde aber nicht näher analysiert.

Des Weiteren umfasst der jetzige Bestandmarkt des Penny nach der Analyse jedenfalls auch bereits den gesamten Erdbeeracker als Kerngebiet. Die Nahversorgung wird also nicht größer, sie bleibt im Wesentlichen gleich. Durch die bessere Lage an der Umgehungsstraße wäre im erweiterten Kernbereich wegen der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen von einer nur geringen Abschöpfung der Kaufkraft auszugehen (so vgl. S. 24 Analyse). Die Nahversorgungsfunktion in Neustrelitz ist übererfüllt.

Durch das Planvorhaben gefährdet die Stadt Neustrelitz die Ziele der EHK 2012: Sicherung und Stärkung des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums Kiefernheide.

Das Planvorhaben übersteigt zudem die in Leitsatz II definierte Verkaufsflächenobergrenze um mehr als 20 % (Obergrenze: 800 m², Planvorhaben angepasst: 999 m²) (vgl. S. 29 f. Analyse). Das ist nicht hinnehmbar und dient auch nicht der verbrauchernahen Versorgung. Diese ist bereits „übersichert“. Die Analyse macht an dieser Stelle unzulässige Schätzungen und weitet die Bereiche ohne hinreichende Betrachtung der Alternativen aus. Mit den Empfehlungen der AG Strukturwandel scheint das Planvorhaben nicht vereinbar.

Auch das Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 wird tangiert (S. 36 f. Analyse). Auch hier muss wieder die Ausnahme herangezogen werden und selbst dann ist das Vorhaben nicht zielgerecht, denn die Versorgungsbereiche Innenstadt und Kiefernheide werden beeinträchtigt. Zudem ist auch durch den Kühlihausberg Versorgung mehr als gesichert.

Es wird, wenn überhaupt, nur eine „Optimierung“ (keine Sicherung) der fußläufigen Nahversorgung erreicht. Aus Sicht der Verfasser kommt es auf die „Fußläufigkeit“ aber nicht an. Optimierung ist nicht Sicherung. Gesichert ist die Versorgung bereits (vgl. S. 37 f. Analyse).

Die Versorgung der Anwohner scheint hier vorgeschoben. 20 Jahre kamen die Einwohner des „Erdbeerackers“ ohne Lebensmittelmarkt in fußläufiger Nähe aus. In unmittelbarer Nähe wird Versorgung durch andere Lebensmittelmärkte vollkommen erreicht.

4. Sonstige Gründe

a) Umweltprüfung, Artenschutz

Es ist Ihnen zugute zu halten, dass Sie nun eine extensive Dachbegrünung z. B. als Retentionsdach vorsehen. Dies ist jedoch nicht geeignet, die Durchführung der Umweltprüfung im engeren Sinne zu umgehen. Sie planen zunächst, etwas in erheblichem Umfang zu zerstören, um dann zu begrünen. Uns überzeugt das nicht.

Das Vorhaben ist nicht artenschutzverträglich. Es ist Ihre Aufgabe dies zu überprüfen. Wir verweisen auf Ihre eigenen Zielsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan 11/91 („7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“).

Sie können sich nicht darauf berufen, dass das Bauvorhaben keine 20.000 m² umfasst. Es handelt sich bei der Fläche größtenteils um eine seit mehr als zwei Jahrzehnten bestehende Grünfläche mit altem Baumbestand. Es fehlt jedenfalls eine bauliche Vorprägung. Die fehlerhafte Anwendung von § 13a BauGB würde vor dem Verwaltungsgericht zur Feststellung eines beachtlichen Verfahrensfehler führen (Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 13. Februar 2019 – 8 C 11387/18 –, juris).

Es leben dort geschützte Arten. Die Argumentation, dass das Gebiet der Natur entzogen ist, greift faktisch nicht. Informationen zur vorkommenden Fauna und Flora wurden nicht eingeholt.

Auf dem zu bebauendem Grundstück befinden sich Pflanzen und Bäume in nicht unerheblichen Umfang. Diese genießen unter Umständen Bestandsschutz.

Artenschutz ist ein übergeordnetes Bundesziel, welches auch für das Planvorhaben gilt. Es sind folgende Tiere vorhanden, die zum Teil streng geschützt sind: Zauneidechsen, Fledermäuse (Einflugschneise Mühlenberg), Frösche, Kröten, Unken, Ringelnattern, Blindschleichen, Igel, Maulwürfe, verschiedene geschützte Vogelarten, Füchse, Rehe, verschiedene Mäusearten. Der Lebensraum dieser Tiere wird durch die beabsichtigte Baumaßnahme vernichtet bzw. erheblich eingeschränkt. Auch Insekten sind im beabsichtigten Baugebiet in Größenordnungen vorhanden, deren Überleben mittlerweile zum Schutz der Umwelt nicht als unerheblich angesehen wird. Vorhanden sind u.a.: Hornissen, Wespen, Schmetterlinge verschiedenster Arten, Bienen, Hummeln, Waldameisen, Spinnen, verschiedene Grillen, Schrecken, Käfer.

b) erhöhtes Verkehrsaufkommen, Zu-/ Abfahrt

Das Interesse an der Vermeidung einer planbedingten Zunahme des Straßenverkehrs und des dadurch erzeugten Lärms gehört grundsätzlich zu den abwägungsbeachtlichen Belangen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. März 2013 – 4 BN 39.12–, juris; vgl. auch Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 13. Februar 2019 – 8 C 11387/18 –, Rn. 20, juris).

Unser Grundstück liegt je nach Durchführung des Planvorhabens neben der unmittelbaren Anlieferungszone, alternativ unmittelbar an den stark frequentierten Parkplätzen, jedenfalls könnte sich der Durchgangsverkehr (Fußgänger, Radfahrer, Pkw, Lkw) unmittelbar an unseren Grundstücksgrenzen erheblich vergrößern, auch durch die geplante Erweiterung des Gehweges.

Der Durchgangsverkehr im Mirower Bogen könnte sich erheblich verstärken, was dem Sinn als Spielstraße nicht entspricht. Es ist mit einer Vervielfachung des Verkehrs zu rechnen.

Ob die Größe des vorhandenen Kreisverkehrs zur Erschließung des Lebensmittelmarktes ausreichend ist, wird bezweifelt. Es ist zu befürchten, dass es vermehrt zu Unfällen kommt.

Zudem ist die Zu- und Abfahrt zum Markt nicht hinreichend geklärt, auch wenn Sie in der aktuellen Begründung auf eine angepasste Zufahrt eingehen. Der städtebauliche Vertrag liegt bisher nicht vor.

c) Schutzgut Mensch, Lärm, Müll, sonstige Immissionen, Erholung

Wir werden durch das Bauvorhaben unzumutbaren Immissionen ausgesetzt. Auch hier wurden keine weiteren Prüfungen veranlasst.

Unser Grundstück liegt außerhalb des Mischgebiets und grenzt direkt daran. Es ist ein für die Abwägung erheblicher privater Belang, dass ein außerhalb des Plangebiets liegendes Grundstück, von Lärm- und sonstigen Immissionen der im Plangebiet zugelassenen Nutzungen oder des durch sie verursachten Zu- und Abgangsverkehr einschließlich des Parksuch- und Andienungsverkehr verschont bleibt.

Eine Prüfung (insbesondere nach § 13a BauGB) ist unterblieben. Dies ist unzulässig. Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für Mensch und Tier abzusehen. Dabei ist zu beachten, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht erst dann anzunehmen sind, wenn die Auswirkungen so gewichtig sind, dass sie nach Einschätzung der Behörde zu einer Versagung der Zulassung führen können, sondern es genügt bereits, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind.

Es sind erhebliche zusätzliche Lärmimmissionen, Feinstaubbelastungen (beides z. B. durch Parkplatz, technische Anlagen und Warenanlieferungen/ Umschlagaktivitäten) Geruchsbelästigungen (durch Abfallagerungen, Fahrzeugverkehr, aus Lüftungsanlagen) sowie sonstige Belästigungen durch Müll zu erwarten. Ohne eine entsprechende Schallimmissionsprognose dürfte dieser Lebensmittelmarkt nicht errichtet werden.

Aus Sicht der Unterzeichner werden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht mehr eingehalten. Die Norm legt fest:

- Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) 55 dB(A)
- Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) 40 dB(A)

Folgende immissionswirksame Schalleistungspegel durch den Lebensmittelmarkt sind zu erwarten:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| • Haustechnische Anlagen (z.B. Lüftung, Kälte, Klima) | $L_{WA, ges} = 75 \text{ dB(A)}$ |
| • LKW Anlieferung | $L_{WA, ges} = 62 \text{ dB(A)}$ |
| • Be- und Entladegeräusche | $L_{WA, ges} = 96 \text{ dB(A)}$ |
| • PKW Kundenparkplatz | $L_{WA, ges} = 98 \text{ dB(A)}$ |
| • Zu erwartende Spitzenpegel | $L_{WA, max} = 108 \text{ dB(A)}$ |

Auch der Erholungswert am Wochenende würde durch die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes zusätzlich eingeschränkt.

Wie und wo die Müllentsorgung stattfinden soll, ist aus den Planungen bisher nicht erkennbar, wir fürchten aber, dass auch hierdurch insbesondere unser Grundstück und wir beeinträchtigt werden. Es ist auch zu vermuten, dass verstärkt Ratten angelockt werden.

d) Wasser und Boden

Durch Veränderung des derzeitigen Bodenaufbaus und zu erwartenden Auswirkungen der Betonierung/ Versiegelung der Flächen sind erhebliche Einwirkungen/ Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel zu erwarten, der unter Umständen auch zu Veränderungen auf vorhandenen Grundstücken führen kann.

Die geplante Verlegung der Druckrohrleitung und des Steuerdatenkabels sowie die Anpflanzung und Errichtung des geplanten Walls führt jedenfalls zu größeren baulichen Veränderungen in unmittelbarer Grundstücksnähe, welche nicht ohne erhebliche Auswirkungen auf das Grundstück möglich sind.

Ob das ohne Auswirkungen auf das Grundwasser geschehen kann, ist nicht untersucht worden.

e) Klima und Luft

Auf zu erwartende Veränderungen des Mikro-Klimas, Schatten durch Bebauung, Bodenversiegelung, durch Bebauung entstehende heiße Flächen (Beton, Fenster), abzuführendes Abwasser aus versiegelten Flächen und aus dem Markt, Auswirkungen auf vorhandene Brunnen und verlorengegangene Grünflächen wird erneut hingewiesen.

Dass sich durch ein solches Vorhaben, die Luft für die Anwohner erheblich verschlechtert, ist anzunehmen.

f) Landschaftsbild

Das vorhandene Landschaftsbild wird erheblich verändert. Die freie Sicht von vorhandener Wohnbebauung wird durch die geplante Bebauung erheblich eingeschränkt. Ein Lebensmittelmarkt steht auch nicht für die geforderte Nachhaltigkeit bei der Durchführung von Bauvorhaben. In 20 Jahren ist zu erwarten, dass dieser Lebensmittelmarkt zur nächsten Bauruine in Neustrelitz wird.

g) Schutzgut Kultur und Sonstige Sachgüter

Mit Realisierung des Bauvorhabens steht zu befürchten, dass eine erhebliche Wertminderung der vorhandenen Wohngrundstücke und Häuser entsteht. Die Wertminderung würde nicht nur in einem erheblichen finanziellen Verlust begründet sein. Im Fall der Unterzeichner steht die „Vorsorge fürs Alter“ auf dem Spiel, in welche seit über 20 Jahren erheblich viel Geld, Zeit, Hoffnung gesteckt worden ist. Es ist auch davon auszugehen, dass eine erhebliche Minderung der Lebensqualität der betroffenen Anwohner eintritt.

5. Beseitigungs- und Entschädigungsansprüche

Bei weiterer Verfolgung des Zieles des Baus des Lebensmittelmarktes oder ähnlicher gravierender Bauprojekte an benannter Stelle droht aus Sicht der Unterzeichner ein langwieriger Rechtsstreit (Rechtsbeistand vorhanden). Hier hat die Stadt Neustrelitz die Möglichkeit, im Vorfeld Maßnahmen zu treffen, um die Realisierung unzulässiger Planvorhaben abzuwenden.

Vor einer abstrakten Normenkontrolle nach § 47 Abs. 2 VwGO wegen Verletzung des Abwägungsgebots schrecken wir nicht zurück. Wir sind auch im Übrigen bereit, das Bauvorhaben mit allen uns zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln aufzuhalten.

Wir können die Interessen der Stadt Neustrelitz an diesem Bauvorhaben nicht nachvollziehen. Die Interessen (jedenfalls einzelner) Bürger werden durch das Planvorhaben erheblich beeinträchtigt.

Wir bitten aus sämtlichen oben genannten Gründen, die Durchführung eines Verfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“ zu stoppen und darum, weitere Änderungsvorhaben in diesem Ausmaß zu unterlassen.

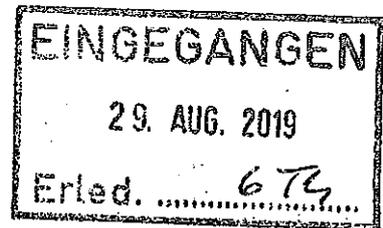
Wir bitten zudem um Einbezug in das weitere Verfahren und ggf. um Anhörung. Wir bitten auch um Vorlage der städtebaulichen Verträge mit Penny. Über die Erteilung von möglichen Baugenehmigungen oder sonstigen Genehmigungen in diesem Zusammenhang möchten wir informiert werden.

Wir möchten an dieser Stelle nur kurz erwähnen, dass sich Ausgabe 25/2019 des Strelitzer Echos nicht (wie sonst üblich) in unserem Briefkasten befunden hat, weswegen wir Sie erneut darum bitten würden, uns persönlich in das Bauvorhaben einzubinden und uns persönlich auf dem Laufenden zu halten.

Wir behalten uns weitere Stellungnahme vor.

Mit freundlichen Grüßen

ID 1



Jo.

→ 6
78. P.
0209.14 2

Stadt Neustrelitz
Bürgermeister
Bauamt
17235 Neustrelitz

Neustrelitz, 29.08.19

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir hatten unsere Bedenken gegen den Entwurf der Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“ bereits im Vorfeld mit Schreiben vom 09.05.2019 geäußert. Mittels einer Auswirkungsanalyse sei bereits vor der Einleitung des Änderungsverfahrens festgestellt worden, dass mit der Standortverlagerung keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungsbereiche der Stadt zu erwarten seien. Das sehen die Unterzeichner entschieden anders. Wesentliche Belange wurden beim bisherigen Verfahren überhaupt nicht berücksichtigt. Die gesetzten Ziele werden durch die Änderung nicht erreicht. Wir möchten unsere Einwände kurz wiederholen und ergänzen:

Der Entwurf ist aus unserer Sicht unter Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgestellt worden und weist beachtliche Abwägungsmängel auf.

Eine Abwägung mit den schutzwürdigen Belangen der Eigentümer der planbetroffenen Grundstücke hinsichtlich dessen, was an gegenseitigen Einwirkungen zugemutet werden kann und zugemutet werden soll, hat bisher überhaupt nicht stattgefunden. Die Auswirkungen des Planvorhabens betreffen vor allem die Menschen in der unmittelbaren Umgebung und ihre Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB), aber auch Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) nicht nur geringfügig.

Nach § 15 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Die städtebaulichen Ziele und Grundsätze des Baugesetzbuchs sind einzuhalten. All dies wird durch das bisherige Verfahren und das Planvorhaben nicht eingehalten.

Baugebietsfestsetzungen dienen kraft Gesetzes dem Schutz aller Eigentümer der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke. Hier gibt es eine weit reichende nachbarschützende Wirkung. Auch Art. 14 Grundgesetz ist betroffen. Wir als unmittelbare Nachbarn des Planvorhabens haben das Recht, uns gegen eine schleichende Umwandlung des Gebiets durch Zulassung einer gebietsfremden Nutzung zur Wehr zu setzen.

Dazu im Einzelnen:

1. Verstoß gegen baurechtliche und bauplanungsrechtliche Vorschriften

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist das betreffende Grundstück, das mit einem Lebensmittelmarkt bebaut werden soll, als Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit der Bezeichnung TG – C 6 ausgewiesen. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der geplante Lebensmittelmarkt würde Mensch und Natur wesentlich stören, wie wir noch ausführen werden.

In den textlichen Festlegungen (Teil B) zum Bebauungsplan 11/91, Punkt 1.2.2. Mischgebiete § 6 BauNVO haben Sie festgelegt: „In den MI-Teilgebieten – C 1 – bis C 6 – sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbetreibenden nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen.“

Nach unserer und auch nach Ihrer Auffassung fällt ein Lebensmittelmarkt nicht unter die dort zulässigen Betriebe, weshalb eine Änderung erforderlich ist. Aus unserer Sicht haben Sie geregelt, dass eine Nutzung für Einzelhandelsbetriebe nur ganz ausnahmsweise zulässig sein soll. Eine Ausweitung der Ausnahme ist aus unserer Sicht rechtswidrig. Die Folgen sind nicht nur „marginal“. Wir genießen hier Vertrauensschutz.

In der neuen textlichen Fassung heißt es: „In Satz 2 wird die Formulierung „Im MI-Gebiet - C 6 -“ durch „In den MI-Teilgebieten - C 6 - und - C 7 -“ ersetzt. In den Sätzen 3 und 4 wird die Bezeichnung „C 6“ durch „C 7“ ersetzt. Folgender Satz 6 wird neu angefügt: „Im MI-Teilgebiet - C 7 - sind zudem Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels ausnahmsweise zulässig, sofern in einem zum Zeitpunkt des Bauantrags für einen derartigen Betrieb nicht länger als zwei Jahre zurückliegenden, von der Stadt Neustrelitz oder im Einvernehmen mit ihr beauftragten Gutachten keine negativen Auswirkungen der Ansiedlung des betreffenden Betriebs auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur der Stadt Neustrelitz festgestellt wurden.“

Es soll in Zukunft mit TG – C 7 ausgewiesen werden. Das verstößt gegen geltendes Recht. Teilgebiet 7 soll hinzukommen. Dies ist rechtswidrig.

Die jetzige Grünfläche würde zerstört und anders ausgewiesen. Beides ist nicht mit geltendem Recht vereinbar. Die Fläche war gedacht für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, vgl. § 9 BauGB. Sie würde unwiederbringlich ins Mischgebiet einbezogen. Der Zweck der Grünfläche würde aufgehoben bei Errichtung eines Weges, über welchen ca. 1.000 Anwohner des Wohngebietes (und mehr aus den umliegenden Wohngebieten) durchgehen würden.

Dieses Teilgebiet muss aus Sicht der Unterzeichner als Grünfläche bzw. Teil des Wohngebietes auch in Zukunft erhalten bleiben und als solche ausgewiesen bleiben. Sonst folgt als nächstes, ein weiteres Bauvorhaben im wesentlichen Umfang, womit kein Einverständnis besteht. Auch hier genießen wir Vertrauensschutz. Ein wesentlicher Teil dieser Fläche darf bisher nicht bebaut werden. Wir selbst hatten in der Vergangenheit angefragt, Teile davon für unser Grundstück zu erwerben und sind gescheitert.

Sollte es dennoch zur Durchführung des Planvorhabens kommen und sollten alle rechtlichen Möglichkeiten erfolglos ausgeschöpft sein, wovon wir nicht ausgehen, würden wir bitten, dieses Teilgebiet (gesamte Grünfläche am „Feuerlöschteich“) zu erhalten und alternativ die Anbindung des Marktes über die bereits vorhandenen Fußwege der Anbindungsstraße

Es ist bereits eine gute räumliche Nahversorgung gesichert. Die Stadt Neustrelitz, Strelitz-Alt und insbesondere das Gebiet Erdbeeracker sind in der Nahversorgung ausreichend versorgt bzw. überversorgt. Die Analyse ergibt, dass Neustrelitz bereits jetzt aus nahrungsversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht als überwiegend flächendeckend einzustufen ist (S. 22 Analyse). Im Ergebnis lässt sich die Versorgung lediglich weiter „optimieren“. Auf Optimierung kommt es aber hier nicht an.

Die Gebiete haben auch in Zukunft keinen Bedarf an einem weiteren Lebensmittelmarkt. Neustrelitz wird eher kleiner als größer. So kommt dann auch die Analyse zu dem Ergebnis, dass die rechnerische Kaufkraftbindung im Gegensatz zu 2012 geringer geworden ist (S. 46 Analyse). Auch die Entwicklung der Einwohnerzahlen lässt nicht darauf schließen, dass die Kaufkraft bzw. der Bedarf an weiteren Märkten steigen wird. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass mit einer negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung bis 2022 von rund minus 4,9 % zu rechnen ist (vgl. S. 17 Analyse). Dementsprechend sinkt auch die Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (S. 22 Analyse). Der Untersuchungsraum weist zudem ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (S. 26 Analyse).

Im Worst-Case-Szenario ist beschrieben, dass der alte Penny-Markt durch einen Konkurrenten nachbesetzt wird. Das spricht noch mehr dafür, dass am Ende eine Bauruine verbleiben wird. Selbst die Analyse geht davon aus, dass städtebauliche negative Auswirkungen auf den Bestand bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten der integrierten Nahversorgung in Neustrelitz unter Annahme des realitätsnahen Worst-Case-Szenarios der Nachnutzung des Penny-Bestandmarktes nicht vollkommen auszuschließen sind (S. 35 Analyse). Damit schafft das Vorhaben mehr Risiken als es Nutzen bringt (vgl. auch S. 22 Analyse).

Es gibt 18 strukturprägende Wettbewerber allein in Neustrelitz. Umsatzverteilungen sind zu befürchten. Aus der Analyse ergibt sich, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen bei einzelnen Märkten zu befürchten sind (z. B. S. 43 Analyse). Bei 5 der bestehenden Märkte bestehen nach der Analyse leichte bis deutliche Defizite. Die Analyse selbst kommt zum Ergebnis, dass die Folgen sorgsam abgeschätzt werden sollten, was weder die Analyse noch die Stadt Neustrelitz dann im Ergebnis tut.

Aus Sicht der Unterzeichner sollte kein neuer Lebensmittelmarkt geschaffen werden, ohne die Auswirkungen tatsächlich überblicken zu können. Die Analyse rät vielmehr auch dazu, bestehende Strukturen anzupassen (Aldi Nord, Penzliner Straße sowie Netto Kiefernheide). Hier wurde eine Überprüfung empfohlen, welche die Stadt aber nicht eingeleitet hat. Auch die Ausweitung des Penny-Marktes am Bestandsort kommt in Betracht, wurde aber nicht näher analysiert.

Des Weiteren umfasst der jetzige Bestandsmarkt des Penny nach der Analyse jedenfalls auch bereits den gesamten Erdbeeracker als Kerngebiet. Die Nahversorgung wird also nicht größer, sie bleibt im Wesentlichen gleich. Durch die bessere Lage an der Umgehungsstraße wäre im erweiterten Kernbereich wegen der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen von einer nur geringen Abschöpfung der Kaufkraft auszugehen (so vgl. S. 24 Analyse). Die Nahversorgungsfunktion in Neustrelitz ist übererfüllt.

Durch das Planvorhaben gefährdet die Stadt Neustrelitz die Ziele der EHK 2012: Sicherung und Stärkung des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums Kiefernheide.

Das Planvorhaben übersteigt zudem die in Leitsatz II definierte Verkaufsflächenobergrenze um mehr als 20 % (Obergrenze: 800 m², Planvorhaben: 1.050 m²) (vgl. S. 29 f. Analyse). Das ist nicht hinnehmbar und dient auch nicht der verbrauchernahen Versorgung. Diese ist bereits „übersichert“. Die Analyse macht an dieser Stelle unzulässige Schätzungen und weitet die

Bereiche ohne hinreichende Betrachtung der Alternativen aus. Mit den Empfehlungen der AG Strukturwandel scheint das Planvorhaben nicht vereinbar.

Auch das Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 wird tangiert (S. 36 f. Analyse). Auch hier muss wieder die Ausnahme herangezogen werden und selbst dann ist das Vorhaben nicht zielgerecht, denn die Versorgungsbereiche Innenstadt und Kiefernheide werden beeinträchtigt. Zudem ist auch durch den Kühlhausberg Versorgung mehr als gesichert.

Es wird, wenn überhaupt, nur eine „Optimierung“ (keine Sicherung) der fußläufigen Nahversorgung erreicht. Aus Sicht der Verfasser kommt es auf die „Fußläufigkeit“ aber nicht an. Optimierung ist nicht Sicherung. Gesichert ist die Versorgung bereits (vgl. S. 37 f. Analyse).

Die Fußläufigkeit zum Markt durch neue Fußwege im Bereich des Feuerlöschteichs herstellen zu wollen, ist für das Wohngebiet durch die konkrete Lage nicht gegeben. Der Hauptweg ist von schlechter Qualität, nicht beleuchtet und Winterdienst wird nicht durchgeführt.

Auch die Argumente von Herrn Rohde aus dem Schreiben vom 05.08.2019 zum demografischen Wandel können nicht überzeugen. Das Einkaufsverhalten in Zukunft wird sich verändern, insbesondere bei den Älteren. Onlineangebote und Lieferservices sind schon heute in der Entwicklung. Dies ist in die Analyse einzubeziehen. Die „Fußläufigkeit“ mag mit zunehmendem Alter abnehmen bzw. mit der Größe der Einkäufe. Das überzeugt nicht davon, einen unnötigen und überflüssigen Markt zu errichten.

Richtig ist, dass eine alternde Bevölkerung andere Bedürfnisse entwickelt, die zu berücksichtigen sind. Für das Wohngebiet heißt das aber auch, dass ein Teil dieser Bevölkerungsgruppe das Eigentum verkaufen und das Wohngebiet verlassen wird (altersgerechtes und verkleinertes, ggf. betreutes Wohnen). Hinzu kommt, dass das Angebot eines Discounters nicht vorrangig auf diese Bevölkerungsgruppe zugeschnitten ist.

Studien haben im Übrigen ergeben, dass die Mehrzahl der Käufer u. a. aus Zeitgründen alles auf "einen Platz" beim Einkauf erledigen will, schon deshalb wäre der Penny-Markt an seinem jetzigen Ort besser aufgehoben, da dort noch einen Getränkemarkt und andere Verkaufsstätten vereint sind.

Die Versorgung der Anwohner scheint hier vorgeschoben. 20 Jahre kamen die Einwohner des „Erdbeerackers“ ohne Lebensmittelmarkt in fußläufiger Nähe aus. In unmittelbarer Nähe wird Versorgung durch andere Lebensmittelmärkte vollkommen erreicht. Eher ist anzunehmen, dass Penny der erste Lebensmittelmarkt direkt an der Umgehungsstraße sein möchte. Danach kommt eventuell die Tankstelle und ein schon mehrfach im „Buschfunk“ angekündigtes Schnellrestaurant (McDonald's). Beides würde zu noch mehr nicht-hinnehmbaren Belastungen für Mensch, Tier und Umwelt führen.

4. Sonstige Gründe

a) Umgehung Umweltprüfung, zwingendes Recht

Aus unserer Sicht ist die Durchführung einer Umweltprüfung zwingend erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes wird erhebliche Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur haben. Das ist im Verfahren zu prüfen. Das beschleunigte Verfahren ist hier nicht zulässig. § 13a BauGB wird aus unserer Sicht verletzt. Es werden eben doch an der Mischgebietsfestsetzung erhebliche Änderungen vorgenommen (jedenfalls Ergänzung um Teil 7). Es leben dort geschützte Arten. Dies ist zu prüfen. Die Argumentation, dass das Gebiet der Natur entzogen ist, greift faktisch nicht. Informationen zur vorkommenden Fauna und Flora wurden nicht eingeholt.

Auf dem zu bebauenden Grundstück befinden sich Pflanzen und Bäume in nicht unerheblichem Umfang. Diese genießen unter Umständen Bestandsschutz. Hat die Stadt das

geprüft und entsprechende Genehmigungen zum Beseitigen einholen (lassen)? Es wurde bereits jetzt begonnen diese Pflanzen und Bäume zu entfernen. Dies geschieht aus Sicht der Unterzeichner dem Zweck der Schaffung vollendeter Tatsachen zur Schaffung der Baufreiheit.

Artenschutz ist ein übergeordnetes Bundesziel, welches auch für das Planvorhaben gilt. Durch Fotos und durch Begehung vor Ort kann belegt werden, dass hier folgende Tiere vorhanden sind, die zum Teil streng geschützt sind nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bundesartenschutzverordnung: Zauneidechsen, Fledermäuse (Einflugschneise Mühlenberg), Frösche, Kröten, Unken, Ringelnattern, Blindschleichen, Igel, Maulwürfe, verschiedene geschützte Vogelarten, Füchse, Rehe, verschiedene Mäusearten. Der Lebensraum dieser Tiere wird durch die beabsichtigte Baumaßnahme vernichtet bzw. erheblich eingeschränkt. Auch Insekten sind im beabsichtigten Baugebiet in Größenordnungen vorhanden, deren Überleben mittlerweile zum Schutz der Umwelt nicht als unerheblich angesehen wird. Vorhanden sind u.a.: Hornissen, Wespen, Schmetterlinge verschiedenster Arten, Bienen, Hummeln, Waldameisen, Spinnen, verschiedene Grillen, Schrecken, Käfer.

Das zu bebauende Gelände kann nahezu als Biotop angesehen werden, weil dieses über weite Teile über 20 Jahre der Natur überlassen wurde.

Insbesondere für das neue Teilgebiet, das bisher nicht zum Mischgebiet zählte, ist das besonders zu prüfen.

Wir widersprechen dem beschleunigten Verfahren der Satzungsänderung hiermit noch einmal ausdrücklich. Es ist nicht zulässig, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die als solche nicht zulässig sind. Aus Sicht der Unterzeichner ist die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hier zwingend.

Wir stehen mit dem NABU in Kontakt. Ein Termin zur Besprechung findet Anfang September statt.

b) erhöhtes Verkehrsaufkommen, Zu-/ Abfahrt nicht geklärt

Unser Grundstück liegt je nach Durchführung des Planvorhabens neben der unmittelbaren Anlieferungszone, alternativ unmittelbar an den stark frequentierten Parkplätzen, jedenfalls wird sich der Durchgangsverkehr (Fußgänger, Radfahrer, E-Roller, Pkw, Lkw) unmittelbar an unseren Grundstücksgrenzen erheblich vergrößern, auch durch die geplante Erweiterung des Gehweges.

Der Ausbau des Fußweges führt aller Wahrscheinlichkeit nach zu erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Fahrradfahrer, E-Biker, Rollerfahrer etc. Dafür ist dieser Fußweg bisher überhaupt nicht gedacht und es widerspricht auch dem bisherigen Ziel der Nutzung dieses Weges.

Der Durchgangsverkehr im Mirower Bogen könnte sich erheblich verstärken, was dem Sinn als Spielstraße nicht entspricht. Es ist mit einer Vervielfachung des Verkehrs zu rechnen.

Ob die Größe des vorhandenen Kreisverkehrs zur Erschließung des Lebensmittelmarktes ausreichend ist, wird bezweifelt. Es ist zu befürchten, dass es vermehrt zu Unfällen kommt.

Zudem ist die Zu- und Abfahrt zum Markt nicht hinreichend geklärt.

c) Schutzgut Mensch, Lärm, Müll, sonstige Immissionen, Erholung

Gerade weil durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 4 BauNVO) unterschiedliche Anforderungen an die Gebiete bestehen, sollte auf das Schutzgut Mensch bei Änderung des Bebauungsplanes verstärkt Rücksicht genommen werden.

Die derzeitige Wohn- und Erholungssituation der Anwohner im Wohngebiet Mirower Bogen könnte sich durch Errichtung eines Lebensmittelmarktes erheblich verschlechtern. Das gilt insbesondere für die Unterzeichner.

Unser Grundstück liegt außerhalb des Mischgebiets und grenzt direkt daran. Es ist ein für die Abwägung erheblicher privater Belang, dass ein außerhalb des Plangebiets liegendes Grundstück, von Lärm- und sonstigen Immissionen der im Plangebiet zugelassenen Nutzungen oder des durch sie verursachten Zu- und Abgangsverkehr einschließlich des Parksuch- und Andienungsverkehr verschont bleibt.

Eine Prüfung (insbesondere nach § 13a BauGB) ist unterblieben. Dies ist unzulässig. Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für Mensch und Tier abzusehen. Dabei ist zu beachten, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht erst dann anzunehmen sind, wenn die Auswirkungen so gewichtig sind, dass sie nach Einschätzung der Behörde zu einer Versagung der Zulassung führen können, sondern es genügt bereits, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind, was hier eindeutig der Fall ist.

Es sind erhebliche zusätzliche Lärmimmissionen, Feinstaubbelastungen (beides z. B. durch Parkplatz, technische Anlagen und Warenanlieferungen/ Umschlagaktivitäten) Geruchsbelästigungen (durch Abfallagerungen, Fahrzeugverkehr, aus Lüftungsanlagen) sowie sonstige Belästigungen durch Müll zu erwarten. Ohne eine entsprechende Schallimmissionsprognose dürfte dieser Lebensmittelmarkt nicht errichtet werden.

Aus Sicht der Unterzeichner werden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht mehr eingehalten. Die Norm legt fest:

- Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) 55 dB(A)
- Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) 40 dB(A)

Folgende immissionswirksame Schalleistungspegel durch den Lebensmittelmarkt sind zu erwarten:

- | | |
|---|----------------------------------|
| • Haustechnische Anlagen (z.B. Lüftung, Kälte, Klima) | L _{WA, ges} = 75 dB(A) |
| • LKW Anlieferung | L _{WA, ges} = 62 dB(A) |
| • Be- und Entladegeräusche | L _{WA, ges} = 96 dB(A) |
| • PKW Kundenparkplatz | L _{WA, ges} = 98 dB(A) |
| • Zu erwartende Spitzenpegel | L _{WA, max} = 108 dB(A) |

Auch der Erholungswert am Wochenende würde durch die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes zusätzlich eingeschränkt.

Wie und wo die Müllentsorgung stattfinden soll, ist aus den Planungen bisher nicht erkennbar, wir fürchten aber, dass auch hierdurch insbesondere unser Grundstück und wir beeinträchtigt werden. Es ist auch zu vermuten, dass verstärkt Ratten angelockt werden.

Schon bei Errichtung und Planung der Umgehungstraße B 96 und Errichtung des Kreisels in unmittelbarer Nähe wurde der Wohnwert der Grundstücke erheblich beeinflusst. Durch derzeit noch vorhandene Erdwälle auf dem Gelände der Firma Anschütz GmbH werden vorhandene Schallimmissionen erheblich gedämpft. Mit Errichtung dieses Lebensmittelmarktes werden diese Lärmschutzwälle beseitigt.

Die zu erwartenden Belastungen der Anwohner durch Feinstaub und Lärm durch Beseitigung der vorhandenen Erdschutzwälle und durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr sind zu untersuchen.

Einen Lebensmittelmarkt in unmittelbarer Nähe zu einem Friedhof einzurichten, hat auch einen besonderen Geschmack. Das scheint mit der Einhaltung der Totenruhe weniger vereinbar, auch durch erhöhtes Verkehrsaufkommen.

d) Wasser und Boden

Durch Veränderung des derzeitigen Bodenaufbaus und zu erwartenden Auswirkungen der Betonierung/ Versiegelung der Flächen sind erhebliche Einwirkungen/ Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel zu erwarten, der unter Umständen auch zu Veränderungen auf vorhandenen Grundstücken führen kann.

Beispiele für „abgesoffene Grundstücke“ nach Baumaßnahmen (z. B. Lebensmittelmarkt Wilhelm-Stolte-Straße, Schulstraße vorhandene Gartenanlage) gibt es auch in der Stadt Neustrelitz.

Die Realisierung der Planung soll nach den Plänen des Vorhabenträgers unmittelbar nach der Rechtsverbindlichkeit des B-Plans erfolgen. Voraussetzung dafür ist neben der erforderlichen Baugenehmigung, dass die im Bereich des Vorhabens derzeit noch vorhandene Wasserleitung verlegt wird. Ob das ohne Auswirkungen auf das Grundwasser geschehen kann, ist nicht untersucht worden.

e) Klima und Luft

Auf zu erwartende Veränderungen des Mikro-Klimas, Schatten durch Bebauung, Bodenversiegelung, durch Bebauung entstehende heiße Flächen (Beton, Fenster), abzuführendes Abwasser aus versiegelten Flächen und aus dem Markt, Auswirkungen auf vorhandene Brunnen und verlorengegangene Grünflächen wird hingewiesen.

Dass sich durch ein solches Vorhaben, die Luft für die Anwohner erheblich verschlechtert, ist anzunehmen.

f) Landschaftsbild

Das vorhandene Landschaftsbild wird erheblich verändert. Die freie Sicht von vorhandener Wohnbebauung wird durch die geplante Bebauung erheblich eingeschränkt. Ein Lebensmittelmarkt steht auch nicht für die geforderte Nachhaltigkeit bei der Durchführung von Bauvorhaben. In 20 Jahren ist zu erwarten, dass dieser Lebensmittelmarkt zur nächsten Bauruine in Neustrelitz wird. Auch hiervon sind in der Stadt Neustrelitz derzeit genügend vorhanden.

Auch am derzeitigen Standort des Lebensmittelmarktes an der Wilhelm-Stolte-Straße (Spiegelberg) wären aus Sicht der Unterzeichner geeignete Grundstücke zur Bebauung vorhanden.

g) Schutzgut Kultur und Sonstige Sachgüter

Mit Realisierung des Bauvorhabens steht zu befürchten, dass eine erhebliche Wertminderung der vorhandenen Wohngrundstücke und Häuser entsteht. Die Wertminderung würde nicht nur in einem erheblichen finanziellen Verlust begründet sein. Im Fall der Unterzeichner steht die „Vorsorge fürs Alter“ auf dem Spiel, in welche seit über 20 Jahren erheblich viel Geld, Zeit, Hoffnung gesteckt worden ist. Es ist auch davon auszugehen, dass eine erhebliche Minderung der Lebensqualität der betroffenen Anwohner eintritt. Seit über 20 Jahren befindet sich dort das oben beschriebene Biotop, welches gegen einen Lebensmittelmarkt mit Parkplatz und ggf. weitere ähnliche Bauprojekte eingetauscht werden würde. Die Unterzeichner säßen dann nicht mehr in der Natur, die die Mecklenburgischen Seenplatte zu bieten hat und für die die Stadt Neustrelitz wirbt, sondern im Lärm und Dreck neben parkenden Autos sowie zubetonierten Flächen im Schatten eines Lebensmittelmarktes.

5. Beseitigungs- und Entschädigungsansprüche

Bei weiterer Verfolgung des Zieles des Baus des Lebensmittelmarktes oder ähnlicher gravierender Bauprojekte an benannter Stelle droht aus Sicht der Unterzeichner ein langwieriger Rechtsstreit. Bereits jetzt hat die Stadt mit Anwohnern von solchen Bauprojekten erheblichen (rechtlichen) Ärger. Wir möchten das vermeiden. In der Stadt allgemein bekannt,

2
sind die Anwohner- und Bürgerbeschwerden über die Lärm- und anderweitigen Belästigungen durch den Lidl-Markt und die Rossmann-Filiale. Hier ist die Stadt Neustrelitz in der Pflicht und hat die Möglichkeit, im Vorfeld Maßnahmen zu treffen, um die Realisierung unzulässiger Planvorhaben abzuwenden.

Wir werden durch unseren Rechtsbeistand weitere rechtliche Schritte prüfen lassen.

Vor einer abstrakten Normenkontrolle nach § 47 Abs. 2 VwGO wegen eventueller Verletzung des Abwägungsgebots schrecken wir nicht zurück. Wir weisen auch darauf hin, dass wir mit den jetzt vorgebrachten Einwänden in einem möglichen Verfahren nicht präkludiert sind. Wir sind bereit, auch im Wege einstweiligen Rechtsschutzes gegen das Planvorhaben vorzugehen, damit keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden. Wir werden von uns zustehenden Beseitigungsansprüchen Gebrauch machen. Gegen mögliche Baugenehmigungen werden wir vorgehen. Unser Grundstück verliert durch das Planvorhaben an Wert. Wir haben hier Anspruch auf angemessene Entschädigung.

Die Stadt Neustrelitz sollte sich hier nicht zum Interessenvertreter für Penny machen lassen. Die Interessen (jedenfalls einzelner) Bürger werden durch das Planvorhaben erheblich beeinträchtigt.

Die Unterzeichner bitten aus sämtlichen oben genannten Gründen, die Durchführung eines Verfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“ zu stoppen und darum weitere Änderungsvorhaben in diesem Ausmaß zu unterlassen.

Die Unterzeichner bitten zudem um Einbezug in das weitere Verfahren und ggf. um Anhörung. Wir bitten auch um Vorlage der städtebaulichen Verträge mit Penny. Über die Erteilung von möglichen Baugenehmigungen oder sonstigen Genehmigungen in diesem Zusammenhang möchten wir informiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen:

Unser Schreiben vom 09.05.2019

Beispielbilder





BLICK RICHTUNG GÜTTERWEG STRASSE



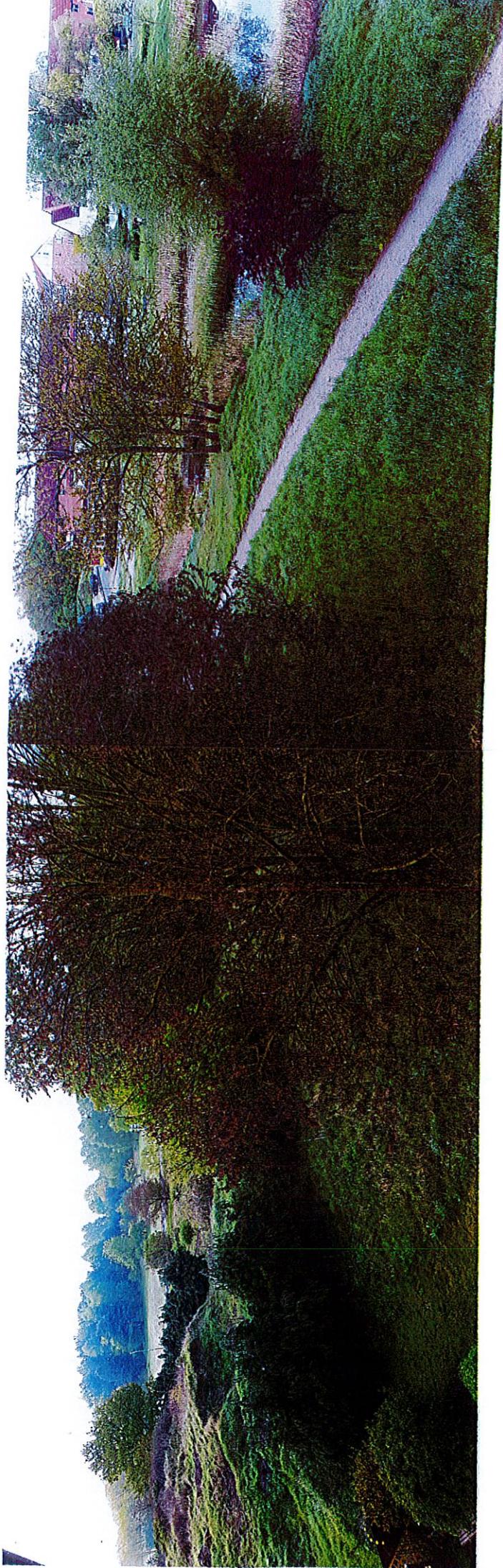
BLICK RICHTUNG GÜTTERWEG STRASSE



GRUNDFACHE KÜNTTIGER WEGE



KÜNTTIGER WEGEGRÜNDUNG



BUCK GESKATE GRÜN FLÄCHE AUS RICHTUNG MIROWEF BOGEN FRÜHJAHR



BLICK FEUERLÖSCHTEICH, BEGINN BESTEHENDER FUß-
WEG, AUS RICHTUNG MIDWEE & BOGEN



BESTEHENDER FUßWEG, FEUERLÖSCHTEICH



BLICK GRÜNFLÄCHE RICHTUNG MÄDOWERBOGEN
RECHTS OBEN - GRENZE ANSCHÜTZ
KÜNFTIGE FUPWEGE



BLICK GRÜNFLÄCHE (WILDBLUMENWIESE) RICHTUNG
MIDOWER BOGEN
KÜNFTIGE FUßWEGE
→ ZAUNPFEILER ANSCHÜTZ?





BLICK CARL-MEIER-STRASSE RICHTUNG KRONEL



BLICK FIRMA ANSCHÜTZ RICHTUNG KREISEL

ID 3

Neustrelitz, 28.08.2019

Stadtvertreter der Stadt Neustrelitz
(Bauausschuss)

Liegenschaftsamt Neustrelitz

Rathaus

Neustrelitz

Betreff: Einkaufsmarkt an der Carl-Meier-Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Interesse verfolgen wir das Vorhaben der Errichtung eines Einkaufsmarktes am Wohngebiet "Erdbeeracker".

Grundsätzlich begrüßen wir das, da es zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung in unserem Wohngebiet beiträgt.

Uns treibt aber auch die Sorge um, welche Lärmbelastung auf uns als nähere Anwohner zukommt.

Darum bitten wir Sie eindringlich, an eine Baugemeinigung entsprechende Bedingungen zu knüpfen.

Insbesondere ist dies aus unserer Sicht:

- Wo ist der Lieferzugang angeordnet? Er soll eingehauert sein, um die Schallemission so gering wie möglich zu halten. Nordseite wäre günstiger als Südseite, da dort der freie Raum von Teich und Grünflächen den Schall weit tragen würde.

- wo sind Kühl- und Lüftungsaggregate angeordnet? Sie sollen so verbaut sein, dass sie auch für die unmittelbaren Anlieger keine Lärmbelastigung mit sich bringen.

Mit ist der Mitarbeiter einer Firma in Rostock bekannt, die landesweit Aufträge bearbeitet und sich auch mit der Schallemission beschäftigt. Es ist die AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH. Sie könnten bauliche Empfehlungen geben.

Es liegt uns sehr am Herzen, die Beeinträchtigungen, die ein Markt mit sich bringt für die Anwohner so gering wie möglich zu halten.

Mit freundlichen Grüßen



Wilhelm-Stolte-Straße 90
17235 Neustrelitz
Telefon 03981 4740
Telefax 03981 474299
www.stadtwerke-neustrelitz.de
info@stadtwerke-neustrelitz.de

Stadtwerke Neustrelitz GmbH · Postfach 1233 · 17222 Neustrelitz

Handwritten notes and arrows: 6, 09.09.

Stadtverwaltung Neustrelitz
Amt für Stadtplanung und
Grundstücksentwicklung
W.- Riefstahl- Platz 3
17235 Neustrelitz



Stadtwerke
Neustrelitz



10.09.19 8

Ihre Nachricht vom	Ihre Zeichen	Unsere Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
		nm-kl	Fr. Klevenow	(0 39 81) 474 206	2019-09-03

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl- Meier- Straße“ in Neustrelitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der uns vorliegenden 8. Änderung des o.g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Das ausgewiesene Bebauungsgebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III unserer Versorgungsbrunnen.

Über das ausgewiesene Baugrundstück, auf dem die Firma Penny Markt GmbH einen Lebensmittelmarkt errichten möchte, verläuft unsere Trinkwasserleitung DN 400 AZ sowie ein Steuerkabel. Die Lage ist im Bebauungsplan enthalten. Um die geplante Bebauung gewährleisten zu können, ist eine Umverlegung unserer o.g. Anlagen auf Kosten der Bauherren erforderlich. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung erforderlich.

Die Erschließung mit Wasser, Gas, Telekommunikation sowie Schmutzwasser erfolgt nach Antragstellung aus Richtung Mirower Bogen über das Flurstück 183/33. Die Erschließung mit Strom erfolgt von der Carl- Meier- Straße. Wir möchten darauf hinweisen, dass eine schmutzwasserseitige Erschließung eventuell nicht im Freigefälle erfolgen kann. Das anfallende Regenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu entsorgen.

Mit freundlichen Grüßen
STADTWERKE NEUSTRELITZ GmbH

Handwritten signature of Werner
Werner
AL Netzmanagement

Handwritten signature of Kolbatz
Kolbatz
AL Netzbetrieb Gas/ Wasser/ Abwasser



Sparkasse Mecklenburg-Strelitz
IBAN DE74 1505 1732 0033 001699
BIC NOLADE 21MST

Aufsichtsratsvorsitzender
Frank Braasch

Geschäftsführer
Frank Schmetzke
Christian Butzki

Registergericht
AG Neubrandenburg
HRB 977

Umsatzsteuer ID DE 146786290



03.07.20 8

Wilhelm-Stolte-Straße 90
17235 Neustrelitz
Telefon 03981 4740
Telefax 03981 474299
www.stadtwerke-neustrelitz.de
info@stadtwerke-neustrelitz.de

Stadtwerke Neustrelitz GmbH · Postfach 1233 · 17222 Neustrelitz

Stadtverwaltung Neustrelitz
Amt für Stadtplanung und
Grundstücksentwicklung
W.- Riefstahl- Platz 3
17235 Neustrelitz

Stadtwerke
Neustrelitz



Ihre Nachricht vom	Ihre Zeichen	Unsere Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
		nm-kl	Fr. Klevenow	(0 39 81) 474 206	2020-01-29

**8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl- Meier- Straße“ in Neustrelitz
hier: geänderter Entwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der uns vorliegenden 8. Änderung des o.g. Bebauungsplanes nahmen wir bereits mit Datum vom 03.09.2019 Stellung. Unsere hier gegebenen Hinweise belieben weiterhin gültig.

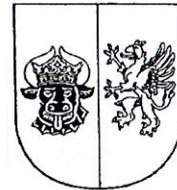
Wir möchten aber nochmals darauf hinweisen, dass eine Umverlegung der vorhandenen Trinkwasserleitung und des Steuerkabels auf Kosten der Bauherren erforderlich ist. Die Notwendigkeit sowie der Umfang wurden dem Bauherren mitgeteilt. Eine vertragliche Vereinbarung ist bisher noch nicht erfolgt. Daher können wir z.Z. keine Aussagen zum zeitlichen Ablauf treffen.

Mit freundlichen Grüßen
STADTWERKE NEUSTRELITZ GmbH


Werner
AL Netzmanagement


Kolbatz
AL Netzbetrieb Gas/ Wasser/ Abwasser

Straßenbauamt Neustrelitz



Straßenbauamt Neustrelitz · PF 1246 · 17222 Neustrelitz

Stadt Neustrelitz
Amt für Stadtplanung und
Grundstücksentwicklung
W.-Riefstahl-Platz 3

17235 Neustrelitz

03.02.2020

Bearbeiter: Frau Teichert

Telefon: (03981) 460 - 311
Mail: Karsten.Sohrweide@sbv.mv-
regierung.de
Az: 1331-555-23

Neustrelitz, den 28. Januar 2020

Tgb.-Nr. 213 / 20

Nachrichtlich: SM Neustrelitz

Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“ der Stadt Neustrelitz Ihr Schreiben vom 06. Januar 2020, Ihr Zeichen Fo

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegten Unterlagen habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Penny-Marktes in Neustrelitz geschaffen werden.

Der Änderungsbereich erstreckt sich entlang der B 96 im Abschnitt 077 von km 0 – km 0.036 rechtsseitig und weiterführend im Abschnitt 078 von km 0 – ca. km 0.020 linksseitig sowie ca. 35 m der entlang der gemeindlichen Carl-Meier-Straße. In dem Bereich der B 96 wurde keine Ortsdurchfahrt festgesetzt, so dass die Bundesstraße den straßenrechtlich-relevanten Bestimmungen der freien Strecke unterliegt.

Somit sind Hochbauten und bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 20 m, gerechnet ab äußerer befestigter Fahrbahnkante der B 96, nicht zulässig. Die Baugrenze ist entsprechend darzustellen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die neu zu errichtende Gemeindestraße mit Anbindung an die B 96. Die Details der vg. Anbindung sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen und die Entwurfsplanung zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Der Werbepylon ist außerhalb des Straßengrundstücks unter Berücksichtigung des fließenden Verkehrs und der Sichtdreiecke der neuen gemeindlichen Erschließungsstraße in einem Abstand von ca. 10,00 m, zur jetzigen befestigten Fahrbahnkante der B 96 zulässig.

Hausanschrift
Hertelstraße 8
17235 Neustrelitz

Telefon (03981) 460-0
Telefax (03981) 460 190

E-Mail
sba-nz@sbv.mv-regierung.de

Hier sind ausschließlich Informationen auf Unternehmen und Leistungen im Bereich des Penny-Marktes zu ermöglichen. Eine weitergehende Werbung im Verlauf der Bundesstraße innerhalb der Anbauverbotszone ist auszuschließen.

Dem vorgelegten Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 der Stadt Neustrelitz mit dem Stand Januar 2020 wird bei Beachtung des vg. Sachverhaltes zugestimmt.

Um Vorlage des Abwägungsergebnisses und des bestätigten B-Plans wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Anke Kossack

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Handwritten signature

Stadt Neustrelitz
Amt für Stadtplanung und Grundstücks-
entwicklung
Herr Zimmermann
W.-Riefstahl-Platz 3
17235 Neustrelitz

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de

Zimmer:

Vorwahl

Durchwahl

3.32

0395

57087-2453

Fax: 0395 57087 65965

Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

26.02.
26.02.2020

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

100/2020-502

Datum

24. Februar 2020

Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/91 "Woldegker Chaussee/ Carl-Meier -Straße" der Stadt Neustrelitz

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat die Aufstellung der Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“ beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bereits.

Im Ergebnis der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde von der Stadtvertretung gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dazu wurde der Landkreis mit Schreiben vom 06. Januar 2020 entsprechend erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/91 "Woldegker Chaussee/ Carl-Meier -Straße" der Stadt Neustrelitz, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Januar 2020) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines

1. Für den Bereich unmittelbar südlich der 'Woldegker Chaussee' und westlich der 'Carl-Meier-Straße' hat die Stadt Neustrelitz bereits eine verbindliche Bauleitplanung beschlossen. Diese Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)

Telefon: 0395 57087-0
Fax: 0395 57087-65906

IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900
BIC: NOLADE 21 WRN

Regionalstandort Demmin
Adolf-Pompe-Straße 12-15
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

hat mit Ablauf des 06. März 1996 Rechtskraft erlangt (Ursprungsplan). Dieser unterlag bereits sieben Änderungen, welche ebenso rechtskräftig sind.

Planungsziel insgesamt ist die Entwicklung eines Wohngebietes sowie Mischgebietes entlang der 'Carl-Meier-Straße' (östlicher Bereich des gesamten Plangebietes) sowie eines Gewerbestandortes (westlicher Bereich des gesamten Plangebietes).

Mit der aktuell vorliegenden 8. Änderungsplanung dieses Bebauungsplanes soll für einen Teilbereich des Mischgebietes C6 an der 'Carl-Meier-Straße' die Nutzung von Lebensmitteleinzelhandelbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, soweit durch ein aktuelles Gutachten nachgewiesen werden kann, dass keine negativen Auswirkungen von dem anzusiedelnden Betrieb auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur der Stadt ausgehen werden. Dieser Vorgehensweise kann im konkreten vom Grundsatz her gefolgt werden.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/91 der Stadt Neustrelitz werden außerdem Festsetzungen des Ursprungsplanes an aktuelle Gegebenheiten bzw. Bauabsichten, insbesondere hinsichtlich des konkreten Bauvorhabens angepasst.

Mit der Aufstellung der Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“ der Stadt Neustrelitz sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (**Anpassungspflicht** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 16. Januar 2020 liegt mir vor. Danach entspricht die o. g. Planänderung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustrelitz hat mit Ablauf des 13. Dezember 2003 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits Änderungen, welche die durch o. g. Änderungsplanung in Rede stehenden Flächen aber nicht betreffen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird für den o. g. Geltungsbereich ein Mischgebiet konkret festgesetzt, so dass festzustellen ist, dass mit o. g. Änderungsplanung dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB Rechnung getragen wird.

II. Anregungen und Hinweise

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zu o. g. Planänderung der Stadt Neustrelitz folgende Stellungnahme.

Artenschutz

Die Umsetzung der Baumaßnahmen im Zuge der Bebauungsplanänderung können artenschutzrechtliche Belange berühren. Die vorliegenden Unterlagen enthalten keine Hinweise auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten bei Umsetzung der B-Planänderung. Damit können bei der Durchführung der Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein. In diesem Fall stünden der Umsetzung der Planung zwingende Vollzugshindernisse entgegen. Dieses kann vermieden werden, indem im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fach-

beitrages die Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Arten darlegt werden. Die Vorlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)“ im Rahmen des Umweltberichtes zur Planung, ist als Voraussetzung für die behördliche Prüfung erforderlich. Im vorliegenden Fall ist der Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Ansprechpartner Herr Simon – Tel.: 0395/ 57087-3235).

2. Seitens der unteren Wasserbehörde kann aus folgenden Gründen keine abschließende Stellungnahme gegeben werden.

Für die neu hinzukommenden versiegelten Flächen des Penny-Markts ist ein **Entwässerungskonzept** nachzureichen.

Das in der Nähe befindliche Regenrückhaltebecken und das damit verbundene **Gewässer II. Ordnung L185/7a**“, welches sich in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ befindet, sind hydraulisch bei Regenereignissen im jetzigen Bauungszustand ausgelastet. Dies liegt unter anderem daran, dass der Abfluss im Bereich der Wilhelm-Stolte-Straße durch einen in schlechten Zustand befindliche Durchlass erschwert ist. Sollte eine Einleitung vorgesehen sein, so ist vorab ein hydraulisches Gutachten zu erstellen. Dabei ist auch die Möglichkeit eines Ausbaus des Gewässers zu überprüfen. Für eine Versickerungsanlage ist vorab ein Bodengutachten einzuholen.

In beiden Fällen ist für die Gewässerbenutzung (Oberflächengewässer, Grundwasser) ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Benutzung eines Gewässers ohne Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG stellt gem. § 103 Abs. 1 Nr. 1 WHG eine Ordnungswidrigkeit dar. Anlagen zur Gewässerbenutzung sind erst nach Erteilung der Erlaubnis zu errichten und in Betrieb zu nehmen.

Häusliches Abwasser

Die Ortslage Neustrelitz ist hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers im Planungsgebiet öffentlich zentral zu erschließen. Das Bauvorhaben ist somit die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen und das anfallende häusliche Abwasser der entsorgungspflichtigen Körperschaft –hier der Stadt Neustrelitz- auf diesem Wege anzudienen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Anschluss an das öffentliche Netz sind mit dem entsorgungspflichtigen abzustimmen.

3. Von Seiten der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde bestehen zu o. g. Pkplanänderung keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise jedoch daraufhin, dass das Flurstück 183/1 als **altlastenverdächtige Fläche** im Altlastenkataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte geführt wird. Erfasst werden in diesem Kataster ehemalige Deponien sowie stillgelegte Betriebsstandorte und Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und der Verdacht bzw. der Nachweis schädlicher Bodenverunreinigungen besteht. Auf einer Verdachtsfläche können schädliche Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, solange keine entsprechenden Untersuchungen erfolgen. Eine konkrete Bewertung des Standortes ist nur durch eine aktuelle Gefährdungsabschätzung bzw. durch Grundwasser- und Bodenuntersuchungen möglich. Auf dem genannten Flurstück befanden sich ein Technikstützpunkt sowie ein Düngerlagerplatz und ein Mischplatz für Pflanzenschutzmittel. Bislang wurden meinem Kenntnisstand zu Folge weder Grundwasser- noch Bodenproben entnommen und untersucht.

4. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie aus Sicht des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Hinweise zu o. g. Planänderung der Stadt Neustrelitz.

Im Auftrag



Cindy Schulz
SB Bauleitplanung



Stadt Neustrelitz

- Der Bürgermeister -

Stadt Neustrelitz, Postfach 1142, 17221 Neustrelitz

Geschäftsbereich: Amt für Stadtplanung und
Grundstücksentwicklung

Auskunft erteilt: Frau Forberger
Gz./Az.: 61/61 26 11

W.-Riefstahl-Platz 3
17235 Neustrelitz

Telefon: (0 39 81) 25 3 - 0
Telefax: (0 39 81) 23 96 87 5 oder 25 31 97
E-Mail: stadtplanung@neustrelitz.de

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht

Unsere Zeichen/Unsere Nachricht
Fo

Telefondurchwahl
25 33 13

Datum
05.08.2019

Ihre Äußerung zur beabsichtigten 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“

Sehr geehrte I

wie Sie dem amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Neustrelitz, dem Strelitzer Echo, vom 20.07.2019 entnehmen konnten, wird die öffentliche Auslegung des Entwurfs der o. g. Satzung vom 06.08. bis 05.09.2019 durchgeführt. Vorab dieser Bürgerbeteiligung möchten wir Ihnen eine Antwort auf Ihr Schreiben übermitteln, da in diesem aus unserer Sicht leider einzelne rechtliche Sachverhalte verkannt wurden. Damit soll Ihnen die Möglichkeit gegeben werden, sich mit einer ggf. modifizierten Stellungnahme im Rahmen dieser Beteiligung erneut einzubringen. Gerne stehen wir Ihnen bei weiteren Fragen zur Verfügung.

Im Kern Ihres Schreibens gehen Sie auf die Frage ein, ob dieses Änderungsverfahren überhaupt im von uns gewählten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen darf. Da diese Frage eindeutig bejaht werden muss, weil es sich unstrittig um eine Planung der Innenentwicklung handelt, erübrigen sich viele der von Ihnen aufgeführten Punkte. Zudem berühren die geplanten Änderungen der Festsetzungen keine grundsätzlichen Fragen der Baugebietsausweisung bzw. der Intensität der baulichen Nutzung.

Mit der Änderung wird die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebs bezweckt, welcher nach den bisherigen Festsetzungen nur in Verbindung mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässig ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ursprünglich das Ziel bestand, die Nahversorgung des angrenzenden Wohnstandorts durch entsprechende Läden innerhalb der dort ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete sicherzustellen, was leider erfolglos blieb, sodass nunmehr dieses Ziel im unmittelbar angrenzenden, an der Carl-Meier-Straße gelegenen Mischgebiet umgesetzt werden soll.

Gläubiger-ID: DE79ZZZ00000035698

Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Strelitz

Raiba Mecklenburger Seenplatte EG

BLZ

15051732

15061618

KTO

39001616

421189

IBAN

DE75 1505 1732 0039 0016 16

DE61 1506 1618 0000 4211 89

BIC

NOLADE21MST

GENODEF1WRN

Alle übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht berührt. Davon ausgenommen ist einzig die Baugrenze, die im südwestlichen Bereich um bis zu ca. 2,5 m erweitert wird, aber zum Großteil sogar Richtung Osten verschoben wird und damit insgesamt das Baufeld (sogenannte überbaubare Grundstücksfläche) verkleinert wird. Demzufolge wird grundsätzlich kein Baurecht auf Flächen geschaffen, auf denen bisher kein Baurecht bestand (bis auf die marginale Erweiterung im südwestlichen Bereich). Zudem bleibt die Grundflächenzahl (GRZ), die das „Maß der Versiegelung“ angibt, ebenso unverändert wie zum Beispiel mögliche Geschossigkeiten.

Im vorliegenden Fall muss schließlich konstatiert werden, dass der Bebauungsplan bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine große zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festsetzt, auf der sich im Mischgebiet zulässige Betriebe niederlassen können. Es besteht folglich seit Jahren die Möglichkeit, dass gewerbliche Nutzungen in diesem Bereich stattfinden können. Dazu zählen beispielsweise große Lagerfläche und auch -hallen, die die zulässige Zweigeschossigkeit mit leider oft fragwürdiger Gestaltung und einem mitunter regen Lieferverkehr ausschöpfen können. Von daher ist es aus unserer Sicht wichtig, dass Sie die bisherigen Festsetzungen mit den möglichen Nutzungen nicht aus dem Auge verlieren, wenn Sie die nunmehr beabsichtigte Änderung bewerten. Schließlich ist es keinesfalls so, dass der geplante Lebensmittelmarkt gänzlich näher heranrücken würde als es bereits jetzt zulässige Bauvorhaben dürften. Dies ist nur im südwestlichen Bereich bei einer Gebäudeecke der Fall. Hinsichtlich unserer Bewertung des marginalen Heranrückens muss ausgeführt werden, dass bisher ein Pflanzstreifen von 5 m, daran anschließend ein 5 m breiter Bereich nicht überbaubarer Grundstücksflächen und dann bereits die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Nunmehr wird im südwestlichen Bereich zwar die Baugrenze leicht verschoben, allerdings wird dies nur in dem Bereich vorgenommen, in dem jetzt bereits Betrieben zugeordnete Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Der Pflanzstreifen bleibt unberührt und wird nach Norden hin sogar verbreitert (von ursprünglich 5 m bis auf ca. 20 m), sodass die Fläche, auf der keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, signifikant vergrößert wird. Die Festsetzung sichert eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, womit eine optische Abschirmung erzeugt werden soll. Zudem beabsichtigt die Stadt, mit der Firma Penny Markt GmbH im Zuge eines städtebaulichen Vertrags Pflanzungen auch auf diesem Wege nochmals rechtlich abzusichern.

Der Abstand der Baugrenze des Mischgebiets zu Ihrer Grundstücksgrenze hat sich vom bisherigen B-Plan zur im Entwurf vorliegenden Änderung sogar vergrößert. Auf Höhe Ihrer südlichen Grundstücksgrenze rückt die Baugrenze ca. 1,5 m ab (Vergrößerung des Pflanzstreifens in diesem Bereich von 5 m auf ca. 10,5 m). Auf Höhe Ihrer nördlichen Grundstücksgrenze vergrößert sich der Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze sogar um ca. 4 m (Vergrößerung des Pflanzstreifens in diesem Bereich von 5 m auf ca. 13 m). Demzufolge kann aus Sicht der Stadt keinesfalls von einer Wertminderung Ihres Grundstücks die Rede sein. Vielmehr müssen Hauptanlagen bei der vorliegenden Änderung einen größeren Abstand zu Ihrem Grundstück einhalten. Zudem wird an der Festsetzung eines Mischgebiets weiterhin festgehalten. Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass Lebensmittelmärkte sogar in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Da folglich keine Bauflächen im eigentlichen Sinne hinzukommen und auch an der Mischgebietsfestsetzung keine Änderungen vorgenommen werden, ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Lärmwerte des Mischgebiets müssen weiterhin eingehalten werden. Die Fläche ist aufgrund der jetzigen Festsetzungen in Form eines großflächigen Baurechts aus baurechtlicher Sicht bereits jetzt der Natur entzogen, weshalb Ihre Ausführungen zu den Schutzgütern nicht zutreffend sind. Nicht zuletzt deshalb ist die Wahl des beschleunigten Verfahrens vollkommen richtig.

Hinsichtlich der von Ihnen angesprochenen ggf. streng geschützten Tiere muss festgehalten werden, dass der Artenschutz ein übergeordnetes Bundesziel ist, sodass dieser trotz unserer Änderung des B-Plans gilt. Im Übrigen kann eine derartige Änderung nicht Anlass für eine artenschutzrechtliche Begutachtung sein, da an dem grundsätzlichen Baurecht nichts geändert wird, welches zum damaligen Zeitpunkt im Zuge eines umfassendes Planverfahrens (u. a. unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde) geschaffen wurde. In der Regel erfolgen derartige Prüfungen (sofern im jeweiligen Einzelfall überhaupt erforderlich) bei bereits bestehendem Baurecht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, bei dem insbesondere die Untere Naturschutzbehörde beteiligt wird. Letztgenannte wird zudem selbstverständlich auch im Rahmen der parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Mittels einer Auswirkungsanalyse wurde bereits vor der Einleitung des Änderungsverfahrens festgestellt, dass mit dieser Standortverlagerung keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind. Da das Vorhaben zudem der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung insbesondere des angrenzenden Wohngebiets dient, hat die Stadtvertretung die Durchführung dieses Änderungsverfahrens beschlossen. Die Auswirkungsanalyse können Sie im Rahmen der Bürgerbeteiligung einsehen. Dass die Bewohner dieses Bereichs seit (wie von Ihnen geschrieben) 20 Jahren ohne Lebensmittelmarkt ausgekommen sind, kann nicht als Argument gegen eine sinnvolle Versorgung dieses Bereichs angeführt werden. Nur weil etwas bisher in welcher Form auch immer funktioniert hat, muss dies nicht unbedingt einen auf unbestimmte Zeit hinnehmbaren Zustand darstellen.

In Zeiten des Demographischen Wandels und damit u. a. vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung sowie knapper werdender Ressourcen ist das Ziel, einem Wohngebiet mit ca. 1.000 Einwohnern eine fußläufige Lebensmittelversorgung zu ermöglichen, mehr als erstrebenswert. Für diese Fußläufigkeit ist die Errichtung von Fußwegen im Bereich der öffentlichen Grünfläche notwendig. Die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der festgesetzten Grünfläche schließt nicht aus, eine Wegeführung vorzunehmen, welche im Übrigen mit einem gewissen Abstand zum benachbarten Wohngrundstück geplant ist.

In der Hoffnung, Ihnen die Bestandssituation einschließlich unserer Herangehensweise näher gebracht zu haben, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

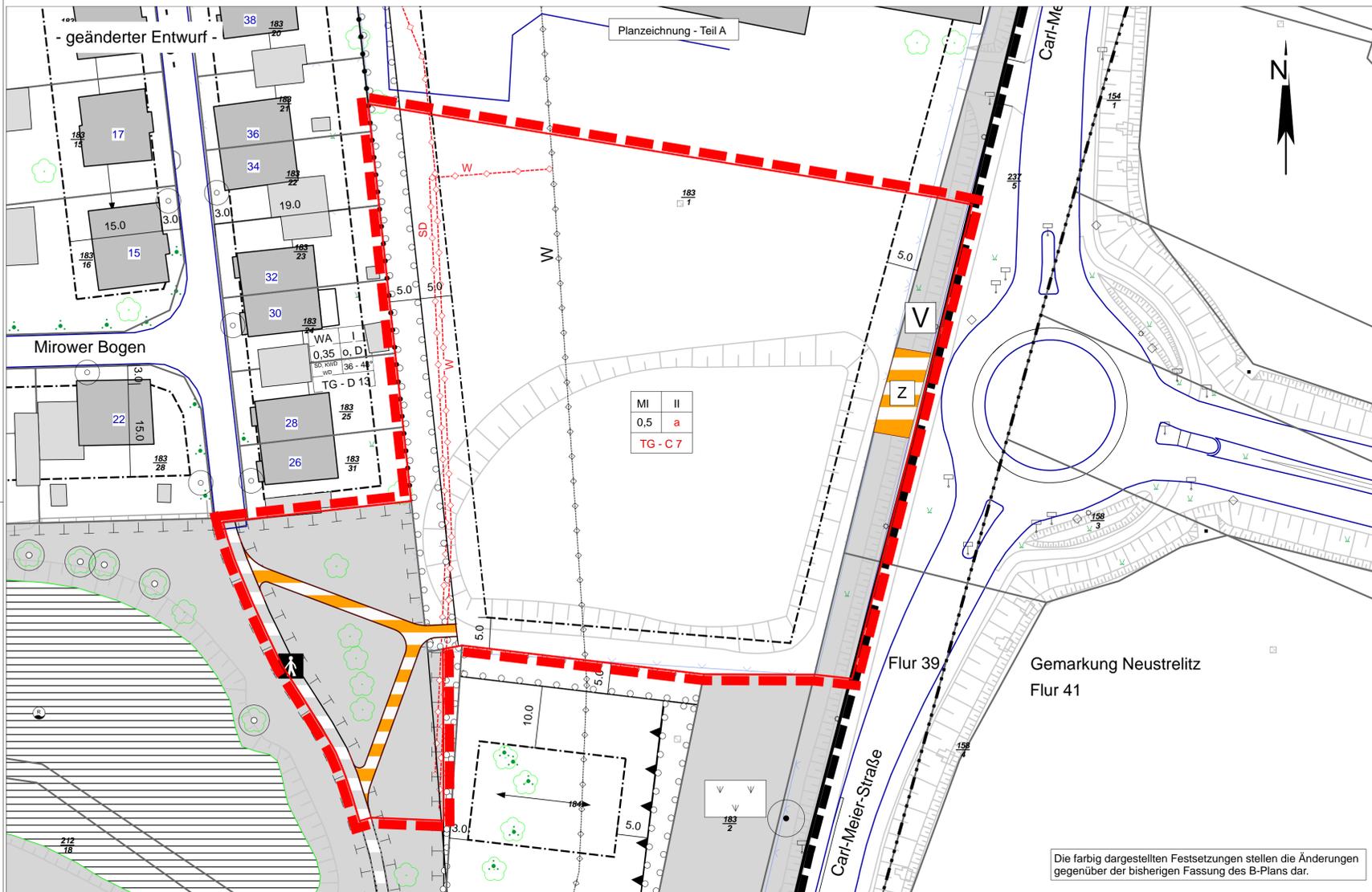


Rohde
Dezernent für Stadtentwicklung
und Bau

fo.

Satzung der Stadt Neustrelitz über die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße"

Auf der Grundlage der §§ 1 (8) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

1. Der Beschluss der Stadtvertretung vom 28.03.2019, den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“ zu ändern, ist am 27.04.2019 ortsüblich im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden soll und dass sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten und bis zum 24.05.2019 dazu äußern kann.

2. Die Entwürfe der Satzung über die 8. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 06.08.2019 bis einschließlich 05.09.2019 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do, 7.15 Uhr – 16.00 Uhr, Di, 7.15 – 18.00 Uhr und Fr, 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.07.2019 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht worden.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind mit Schreiben vom 06.08.2019 beteiligt worden. Die landesplanerischen Stellungnahmen erfolgten am 03.09.2019 und 06.09.2019.

4. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 06.08.2019 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 06.09.2019 gebeten.

6. Den Nachbargemeinden wurden am 06.08.2019 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 06.09.2019 gebeten.

7. Die geänderten Entwürfe der Satzung über die 8. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2020 bis einschließlich 06.02.2020 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do, 7.15 Uhr – 16.00 Uhr, Di, 7.15 – 18.00 Uhr und Fr, 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt und dem Bau- und Planungsportal des Landes M-V öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21.12.2019 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht worden.

8. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am die geänderten Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum gebeten.

9. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Stadtvertretung hat am die 8. Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.

10. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am der Kommunalaufsicht angezeigt.

11. Die Satzung über die 8. Änderung des B-Plans „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“ wird hiermit ausgefertigt.

12. Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

13. Der von der Satzung über die 8. Änderung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 39 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Automatisierte Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg bzw. Wanderweg

Zufahrt

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

Fläche für Entwässerungsanlagen

Zweckbestimmung

Regenrückhaltebecken

Fläche für Versorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

geplante Wasserleitung, unterirdisch

geplantes Steuerdatenkabel, unterirdisch

vorhandene Wasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung

V Verkehrsgrün (Unterbrechung durch Ausfahrten möglich)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

anzupflanzender Baum

zu erhaltender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11/91

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

vorhandenes Hauptgebäude

vorhandenes Nebengebäude

Teilgebietsbezeichnung

Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m

TG

5,0

Vorhandene Bäume lt. Befliegung

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Teilgebiet	

Änderungen der textlichen Festsetzungen - Teil B

1.) Punkt 1.2.2 „Mischgebiete § 6 BauNVO“ wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

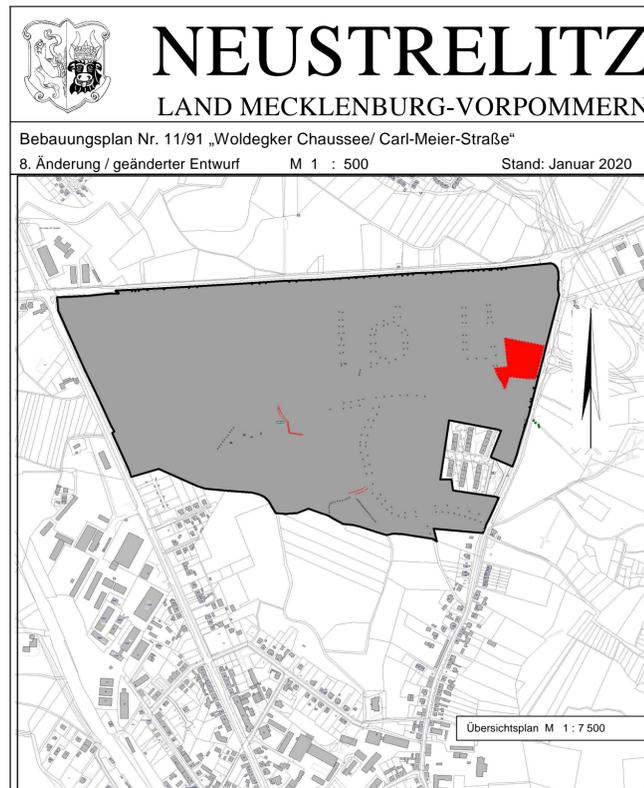
In Satz 2 wird die Formulierung „Im MI-Gebiet - C 6 -“ durch „In den MI-Teilgebieten - C 6 - und - C 7 -“ ersetzt.
In den Sätzen 3 und 4 wird die Bezeichnung „C 6“ durch „C 7“ ersetzt.
Folgender Satz 6 wird neu eingefügt:
„Im MI-Teilgebiet - C 7 - sind zudem Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels ausnahmsweise zulässig, sofern in einem zum Zeitpunkt des Bauantrags für einen derartigen Betrieb nicht länger als zwei Jahre zurückliegenden, von der Stadt Neustrelitz oder im Einvernehmen mit ihr beauftragten Gutachten keine negativen Auswirkungen der Ansiedlung des betreffenden Betriebs auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur der Stadt Neustrelitz festgestellt wurden.“

2.) Punkt 4 „Bauweise“ wird wie folgt ergänzt:

Hinter „(...)“ und in den GEe-Teilgebieten - B 1 - bis - B 3 -“ wird die Formulierung „sowie für Gebäude mit einem Vollgeschoss im MI-Teilgebiet - C 7 -“ eingefügt.

3.) In Punkt 9.1 „Dacheindeckung“ wird folgender Satz zwischen die Sätze 1 und 2 eingefügt:

„Im MI-Teilgebiet - C 7 - müssen Dächer von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m mindestens zu 70 % als begrüntes Dach ausgebildet werden.“



B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“

- geänderter Entwurf - Stand: Januar 2020

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildet die Absicht der Firma Penny Markt GmbH, auf dem von der Änderung des B-Plans erfassten Standort an der Carl-Meier-Straße einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Eine Änderung des B-Plans ist hierfür erforderlich, da in dem für den geplanten Standort festgesetzten Mischgebiet bislang Einzelhandelsbetriebe ohne Verbindung mit einem Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb ausgeschlossen sind und eine Zulässigkeit des vorgenannten Vorhabens nicht auf dem Wege einer Ausnahme oder Befreiung von dieser Festsetzung erreicht werden kann.

Mittels einer Auswirkungsanalyse wurde bereits vor der Einleitung des Änderungsverfahrens festgestellt, dass mit dieser Standortverlagerung keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind. Da das Vorhaben zudem der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung insbesondere des angrenzenden Wohngebiets dient, hat die Stadtvertretung am 28.03.2019 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung des B-Plans durchzuführen.

Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung des B-Plans **im beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Dies ist auch deshalb möglich, weil die hiervon betroffene Größe der Grundfläche unter der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von 20.000 m² liegt. Des Weiteren wird das Kriterium erfüllt, wonach mit der Änderung des B-Plans kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Ebenfalls trifft die unter § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung auf die vorliegende Planung zu, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Für den Ablauf des Planänderungsverfahrens bedeutete dies, dass von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB abgesehen wurde.

Die Änderung des B-Plans basiert auf folgenden wesentlichen **Grundlagen des Baurechts**:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVObI. M-V S. 682).

Auf der Grundlage der Regelungen des unter a) genannten BauGB ist bei der Planung ebenfalls zu beachten, dass die Festsetzungen des B-Plans (als verbindlicher Bauleitplan) den **Zielen der Raumordnung** anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB). Hierfür wiederum sind das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V vom 27.05.2016 bzw. das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Region Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011 heranzuziehen. Aus keinem dieser raumordnerischen Grundlagenmaterialien ist eine Kollision mit der Änderung des B-Plans abzuleiten, zumal die besagte Auswirkungsanalyse festgestellt hat, dass das mit der Änderung beabsichtigte Vorhaben landesplanerischen Zielen entspricht.

Auch die landesplanerischen Stellungnahmen des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern sowie des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte bestätigen, dass keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Die Änderungssatzung ist - wie der B-Plan selbst - aus dem **Flächennutzungsplan** (als vorbereitender Bauleitplan) der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, in dem das betroffene Teilgebiet als Mischgebiet dargestellt ist.

Die von der Änderung des B-Plans **erfassten Flächen** betreffen jeweils Teilflächen der Flurstücke 183/1 und 183/33 der Flur 39 der Gemarkung Neustrelitz.

Die einzelnen Änderungen werden aus folgenden **Gründen** vorgenommen:

1. In der Planzeichnung wurde im südlichen Bereich des bisherigen Teilgebiets 6 der im B-Plan festgesetzten Mischgebiete ein neues Teilgebiet 7 festgesetzt, um hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes neu zu regeln. Bislang waren derartige Betriebe in allen Mischgebieten laut textlicher Festsetzung Nr. 1.2.2 des B-Plans unzulässig. Vielmehr bestand das Ziel, die Nahversorgung des angrenzenden Wohnstandorts durch entsprechende Läden innerhalb der dort ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete sicherzustellen. Dies blieb erfolglos, sodass nunmehr dieses Ziel im unmittelbar angrenzenden, an der Carl-Meier-Straße gelegenen Mischgebiet umgesetzt werden soll. Die vorgenannte textliche Festsetzung hatte bislang folgenden Wortlaut:
„In den MI-Teilgebieten - C 2 bis - C 5 - sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Im MI-Gebiet - C 6 - sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. In den MI-Teilgebieten - C 1 - bis - C 6 - sind auf Grund § 1 (6) BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung. In den MI-Teilgebieten - C 2 - bis - C 6 - sind gemäß § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen“.
Durch die mit der vorliegenden Satzung erfolgenden Änderungen der textlichen Festsetzungen (Punkt 1 des Textteils) wird zum einen sichergestellt, dass die relevanten Regelungen, die nicht mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Verbindung stehen und auf das bisherige Teilgebiet 6 bezogen waren, auch für das neue Teilgebiet 7 gelten. Mit dem neuen Satz 8 wird die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs geregelt. Diese Ausnahme ist daran gekoppelt, dass ein (aktuelles) Gutachten einem derartigen Vorhaben eine Verträglichkeit in Bezug auf die städtische Einzelhandelsstruktur bescheinigt. Dies ist für das aktuelle Vorhaben in Form einer im Januar 2019 in Abstimmung mit der Stadt erstellten Auswirkungsanalyse der Fall. Diese Analyse liegt der Begründung als Anlage ebenso wie ein aktueller Lageplan des durch dieses Gutachten bewerteten Vorhabens bei.
2. Um den aktuellen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt gerecht zu werden, beachtet die Firma Penny Markt GmbH die Überschreitung der im Rahmen der bisher festgesetzten offenen Bauweise maximal möglichen Gebäudelänge von 50 m. Dies soll über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in der Planzeichnung in Verbindung mit Punkt 2 des Textteils unter bestimmten Bedingungen ermöglicht werden. Demnach darf die abweichende Bauweise nur von eingeschossigen Gebäuden in Anspruch genommen werden. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässige zweigeschossige Gebäude dürfen auch weiterhin eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten. Damit sollen die städtebaulichen und nachbarschaftlichen Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Um eine

optische Zurücknahme des Baukörpers zu erzeugen, wurde in Punkt 3 des Textteils die Bedingung aufgenommen, dass die abweichende Bauweise nur in Anspruch genommen werden kann, wenn mindestens 70 % des Dachs als begrüntes Dach, was der modifizierten Planung des Vorhabenträgers entspricht, ausgebildet werden. Sowohl aufgrund dieser Festsetzung als auch in Verbindung mit der ohnehin bereits bestehenden textlichen Festsetzung Nr. 8.5 des B-Plans („An gewerblich genutzten Gebäuden sind fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² Größe mit mindestens einem Klettergehölz je 2 m Wandlänge zu begrünen.“) wird von einer städtebaulichen Vertretbarkeit ausgegangen. Weiterhin soll der Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags dazu verpflichtet werden, im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Konkretisierung dieser Festsetzung einen bepflanzten Wall mit 2 m Höhe zu errichten, damit die visuellen Auswirkungen des Vorhabens für die angrenzende Wohnbebauung ausgeglichen werden.

3. Die verkehrliche Erschließung soll über eine noch herzustellende Abfahrt vom östlich angrenzenden Kreisverkehr erfolgen, welche aus verkehrsrechtlichen Gründen nach Auffassung des Straßenbaulastträgers, dem Straßenbauamt Neustrelitz, bis zur Grenze des Privatgrundstücks als öffentliche Zufahrt gewidmet werden muss. Zur Absicherung, dass der Stadt keine Kosten für die Herstellung und Unterhaltung dieser öffentlichen Abfahrt vom Kreisverkehr entstehen, soll die Kostenübernahme ebenfalls über den städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Zudem ist eine dingliche Sicherung dieser Vereinbarung vorgesehen.
4. Um den Standort des geplanten Lebensmittelmarktes fußläufig auf möglichst kurzem Wege aus dem benachbarten Wohngebiet zu erreichen, wurden in der Planzeichnung zwei von dem derzeitigen Fußweg entlang des Teichs (Regenrückhaltebecken) abzweigende Wegabschnitte neu festgesetzt. Zu deren Realisierung hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, was ebenfalls Gegenstand des unter vorgenanntem Punkt aufgeführten städtebaulichen Vertrags sein wird.

Die konkreten Änderungen sind in der Planzeichnung farbig hervorgehoben worden. Die unverändert weitergeltenden zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans sind dort in Schwarz-Weiß-Darstellung ersichtlich. Im Textteil des vorliegenden Entwurfs der Satzung ist aus formalrechtlichen Gründen nur die Änderung bzw. Ergänzung der bisherigen textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Die **Realisierung** der Planung soll nach den Plänen des Vorhabenträgers unmittelbar nach der Rechtsverbindlichkeit des B-Plans erfolgen. Voraussetzung dafür ist neben der erforderlichen Baugenehmigung, dass die im Bereich des Vorhabens derzeit noch vorhandene Wasserleitung verlegt wird. Diesbezügliche Abstimmungen sind bereits mit der Stadtwerke Neustrelitz GmbH erfolgt.

Die Flächenbilanz ändert sich mit dieser Änderung dahingehend, dass sich der Anteil der Verkehrsflächen um 211 qm erhöht und sich um diesen Anteil die Grünflächen reduzieren.

Neustrelitz,

Grund
Bürgermeister

Anlagen: Auswirkungsanalyse
Lageplan Neubau Penny-Markt

**Auswirkungsanalyse
für die geplante
Verlagerung/Erweiterung
des Penny-Marktes
in Neustrelitz, Carl-Meier-Straße
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.Sc. Mathias Tetzlaff
B.Sc. André Cornelius

Dortmund, 14. Januar 2019

Im Auftrag von:

Stadt Neustrelitz
Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung
Wilhelm-Riefstahl-Platz 3, 17235 Neustrleitz

und

REWE GROUP
Penny Markt GmbH
Rheinstraße 8, 14513 Teltow

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig
Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel
Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund



Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	7
3.1 Mikrostandort	7
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	9
4 Markt- und Standortanalyse	11
4.1 Makrostandort	11
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	14
4.3 Angebotsanalyse	15
4.4 Nachfrageanalyse	16
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	19
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	22
5 Marktposition des Planvorhabens	23
5.1 Einzugsgebiet	23
5.2 Umsatzprognose des Planvorhabens	26
6 Auswirkungsanalyse	28
6.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustrelitz	28
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	32
6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	33
6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	36
7 Entwicklungspotenziale in Neustrelitz und Bedeutung für derzeit absehbare Entwicklungsvorhaben (u.a. das hier bewertete Planvorhaben Penny)/Priorisierungsempfehlungen	41
8 Zusammenfassung der Ergebnisse	45
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
IZ	Innenstadtzentrum
L	Landesstraße
LEP M-V	Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Neustrelitz ist die Verlagerung des Penny-Marktes von der Wilhelm-Stolte-Straße 154 an die Carl-Meier-Straße auf Höhe des dortigen Kreisverkehrs geplant. Neben dem Penny-Markt ist ein Bäcker oder Metzger als Konzessionär vorgesehen. Im Zuge dessen ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von 626 m² GVKF auf 1.050 m² GVKF (inkl. Bäcker/Metzger) (zzgl. 50 m² Café-Bereich/Imbiss) geplant.

Auf Grund der nicht auszuschließenden lebensmittelbezogenen Nachnutzung des bisherigen Standorts (vorhandenes Baurecht) an der Wilhelm-Stolte-Straße 154 mit 626 m² GVKF wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios von einer Nachnutzung durch einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter ausgegangen. Dementsprechend wird die Verlagerung des Penny-Marktes als Neuansiedlung behandelt um dem Worst Case-Szenario zu entsprechen.

Neben dem Penny-Bestandsmarkt umfasst der aktuelle Standort zudem einen kleinflächigen Getränkemarkt, einen Bäcker sowie einen Imbiss. Nach Angaben des Auftraggebers handelt es sich bei diesen Geschäften um vom Penny-Bestandsmarkt unabhängige Konzessionäre, von deren Verbleib nach der Verlagerung des Penny-Marktes nach bisherigem Kenntnisstand auszugehen ist.

Eine Nachnutzung durch einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter, erscheint bezüglich der nicht marktgängigen Gesamtverkaufsfläche von 626 m² des Bestandsmarktes als unwahrscheinlich (s. Kapitel 7). Diese Ausgangssituation unterstreicht den Worst Case-Charakter der in dieser Verträglichkeitsanalyse getroffenen Annahme einer Neuansiedlung des Penny-Markts.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neustrelitz 2012¹ sowie zum LEP M-V 2016 zu prüfen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Ergänzend erfolgt eine Analyse hinsichtlich des verbleibenden Entwicklungspotenzials in Neustrelitz. In diesem Zusammenhang wird der neben dem Planvorhaben verbleibende Bedarf im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Neustrelitz rechnerisch bewertet. Dieser Bearbeitungsschritt ist nach Abstimmung mit der Stadt erforderlich, um über die Einordnung des hier konkret untersuchten

¹ Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neustrelitz (Stadt + Handel 2012). Im Folgenden als EHK Neustrelitz 2012 bezeichnet.

Planvorhaben hinaus auch eine erste Einschätzung zur Bedeutung für die Entwicklungsoptionen anderer Planvorhaben zu erhalten. Diese sind allerdings noch nicht in einem so konkreten Planungsstadium, wie der hier untersuchte Penny, so dass diese nicht konkret (bspw. durch eine kumulierte Auswirkungsbetrachtung) mit bewertet werden können. Die Berechnung von gesamtstädtischen Entwicklungspotenzialen (siehe Kapitel 7) liefert jedoch einen ersten absatzwirtschaftlichen Rahmen auch im Hinblick auf die Wirkung von Penny innerhalb des gesamtstädtischen Gefüges und die Bedeutung für weitere etwaige Planvorhaben und bestehende Strukturen.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten demnach folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Neustrelitz 2012 (insbesondere hinsichtlich der Nahversorgungsbedeutung des Planvorhabens).
- In diesem Zusammenhang wird eine kurze Aktualisierung des Verkaufsflächenpotenzials im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vorgenommen.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (Einzelhandelsgroßprojekte).

Entwicklungspotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Neustrelitz

- Ermittlung des verbleibenden Flächenbedarfs für strukturprägende Lebensmittelmärkte in Neustrelitz.
- Welche Entwicklungen sind in Anlehnung an die Ansiedlungsleitsätze und Zielsetzungen zur Nahversorgungsentwicklung in Neustrelitz zu priorisieren (Chancen & Risiken-Bewertung)?

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen des EHK Neustrelitz 2012;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im September 2018 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

Neustrelitz:

- Erfassung des kompletten Bestandes in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Haupt- und Randsortiment.

Wesenberg:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 250 m² VKF)².
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Haupt- und Randsortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. „Neustrelitzer Liste“, vgl. Stadt + Handel 2012 S. 112) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt³.

² Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

³ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für den Untersuchungsraum sowie auf von LAIV-MV 2018 veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP-MV 2016.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Umgang mit der Verlagerung und Erweiterung

Auf Grund der nicht auszuschließenden lebensmittelbezogenen Nachnutzung des bisherigen Standorts (vorhandenes Baurecht) an der Wilhelm-Stolte-Straße 154 mit 626 m² GVKF durch einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter, wird die Verlagerung und Erweiterung des Penny-Marktes im Sinne einer Worst Case-Betrachtung rechnerisch als Neuansiedlung betrachtet, da eine (Teil-)Nachnutzung des Bestandsmarktes mit dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht auszuschließen ist.

Somit wäre im Falle einer anderweitigen Nachnutzung des Bestandsmarktes mit einer signifikant geringeren Umsatzumverteilung in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich auszugehen. Im vorliegenden Gutachten wird daher der Worst Case abgebildet (Neuansiedlung).

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit

steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁴ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

⁴ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Verlagerung und Neubau handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Marktes ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2022). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Bevölkerungsprognose für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (LAIV-MV 2018) (auf Basis der Einwohnerzahlen 2010) eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung in Neustrelitz zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁵. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

⁵ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung Planvorhaben

In Neustrelitz ist die Verlagerung des Penny-Marktes von der Wilhelm-Stolte-Straße 154 an die Carl-Meier-Straße auf Höhe des dortigen Kreisverkehrs geplant. Neben dem Penny-Markt ist ein Bäcker oder Metzger als Konzessionär vorgesehen. Im Zuge dessen ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von 626 m² GVKF auf 1.050 m² GVKF (inkl. Bäcker/Metzger) (zzgl. 50 m² Café-Bereich/Imbiss) geplant.

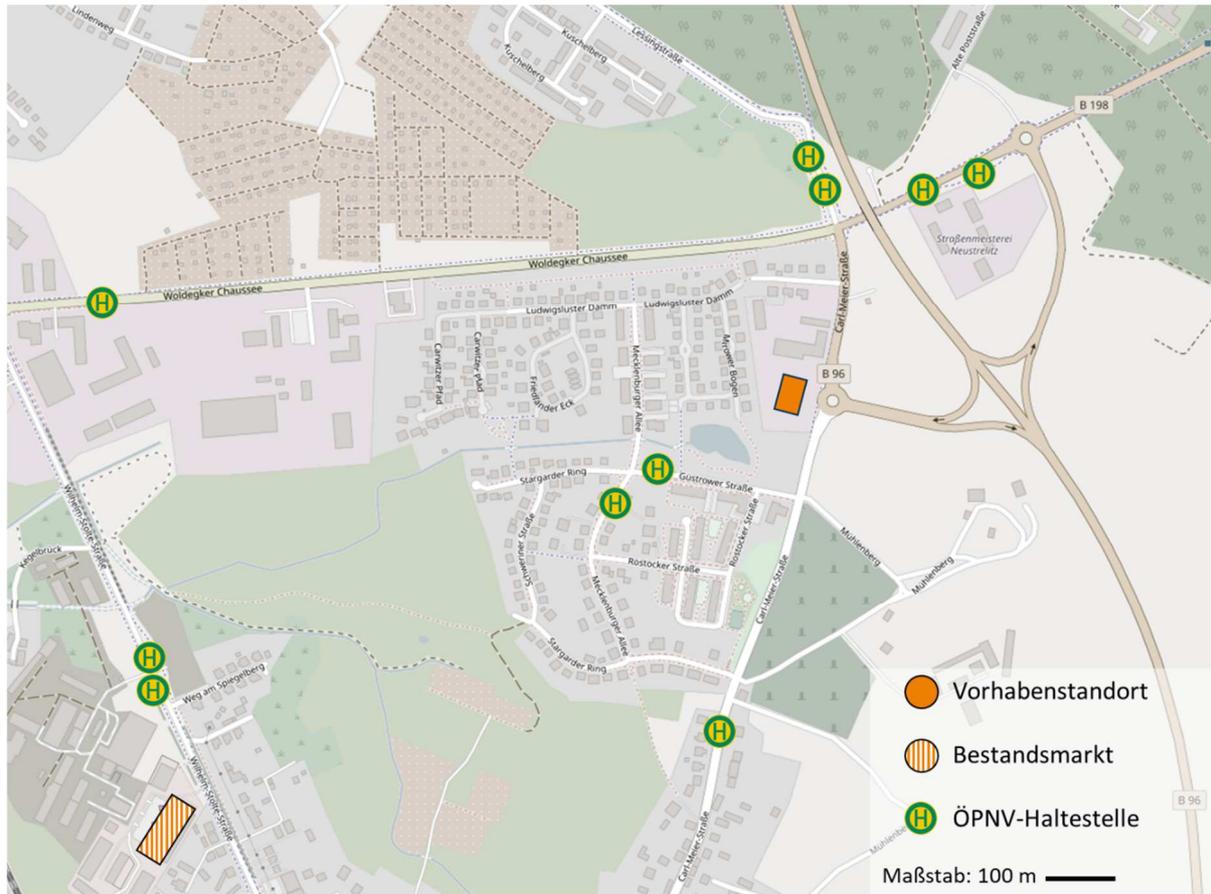
Auf Grund der nicht auszuschließenden lebensmittelbezogenen Nachnutzung des bisherigen Standorts (vorhandenes Baurecht) an der Wilhelm-Stolte-Straße 154 mit 626 m² GVKF wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios von einer Nachnutzung durch einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter ausgegangen. Dementsprechend wird die Verlagerung des Penny-Marktes als Neuansiedlung behandelt um dem Worst Case-Szenario zu entsprechen.

Neben dem Penny-Bestandsmarkt umfasst der aktuelle Standort zudem einen kleinflächigen Getränkemarkt, einen Bäcker sowie einen Imbiss. Nach Angaben des Auftraggebers handelt es sich bei diesen Geschäften um vom Penny-Bestandsmarkt unabhängige Konzessionäre, von deren Verbleib nach der Verlagerung des Penny-Marktes nach bisherigem Kenntnisstand auszugehen ist.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort ist im Stadtteil Strelitz-Alt westlich des Kreisverkehrs an der Carl-Meier-Straße verortet. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist im Süden und Westen durch Wohnbebauung und in nördlicher Richtung durch ein Blumengeschäft und anschließende Wohnbebauung geprägt. Das Gebiet östlich des Vorhabenstandorts ist durch Verkehrsinfrastruktur (Carl-Meier-Straße und B198) und landwirtschaftliche genutzte Flächen geprägt.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2018.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Carl-Meier-Straße gegeben und ist als gut zu bewerten. Die umliegenden Wohngebiete sind über verschiedene Nebenstraßen angebunden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die von verschiedenen Buslinien (1 + 3) angefahrenen Bushaltestpunkt „Güstrower Straße“ – südwestlich vom Vorhabenstandort gelegen – und den nördlich des Vorhabenstandorts verorteten Bushaltestpunkt „Alte Poststraße“. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als ortsüblich zu bewerten.

Auf Grund seiner direkten Lage am östlichen Rand des Siedlungsbereichs und der guten Erreichbarkeit durch MIV und der ortsüblichen Erreichbarkeit für den ÖPNV ist der Vorhabenstandort in Anbetracht der geringen Siedlungsdichte im Süden von Neustrelitz als integriert zu bewerten.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das NVZ Kiefernheide in rd. 1.600 m nordwestlicher Entfernung (Luftlinie). Die nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber (Netto Marken-Discount, Aldi Nord) befinden sich südwestlich bzw. nordwestlich in rd. 1.300 m bzw. rd. 1.600 m Entfernung vom Vorhabenstandort.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Wie oben beschrieben, wird das Vorhaben im Sinne der genehmigungsrechtlichen Grundlagen und eines realitätsnahen Worst Case in den weiteren Bewertungen als komplette Neuansiedlung bewertet.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 1: Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF in %	VKF in m ²
Penny Markt		
Nahrungs- und Genussmittel	80	800
Drogeriewaren	10	100
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	100
Gesamt	100	1.000
Bäcker/Metzger		
Nahrungs- und Genussmittel	100	50
Café-Bereich ⁶	-	-
Gesamt	-	1.050

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Lebensmittelmärkte nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2018.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m² (zzgl. 50 m² Café-Bereich⁶). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird mit 850 m² (inkl. Bäcker/Metzger) projiziert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 100 m² projiziert. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls mit 100 m² Verkaufsfläche projiziert. Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R.

⁶ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei, nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

STADT+HANDEL

eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente, die in mindestens wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden (Aktionswaren). Folglich ist pro Sortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil festzustellen.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

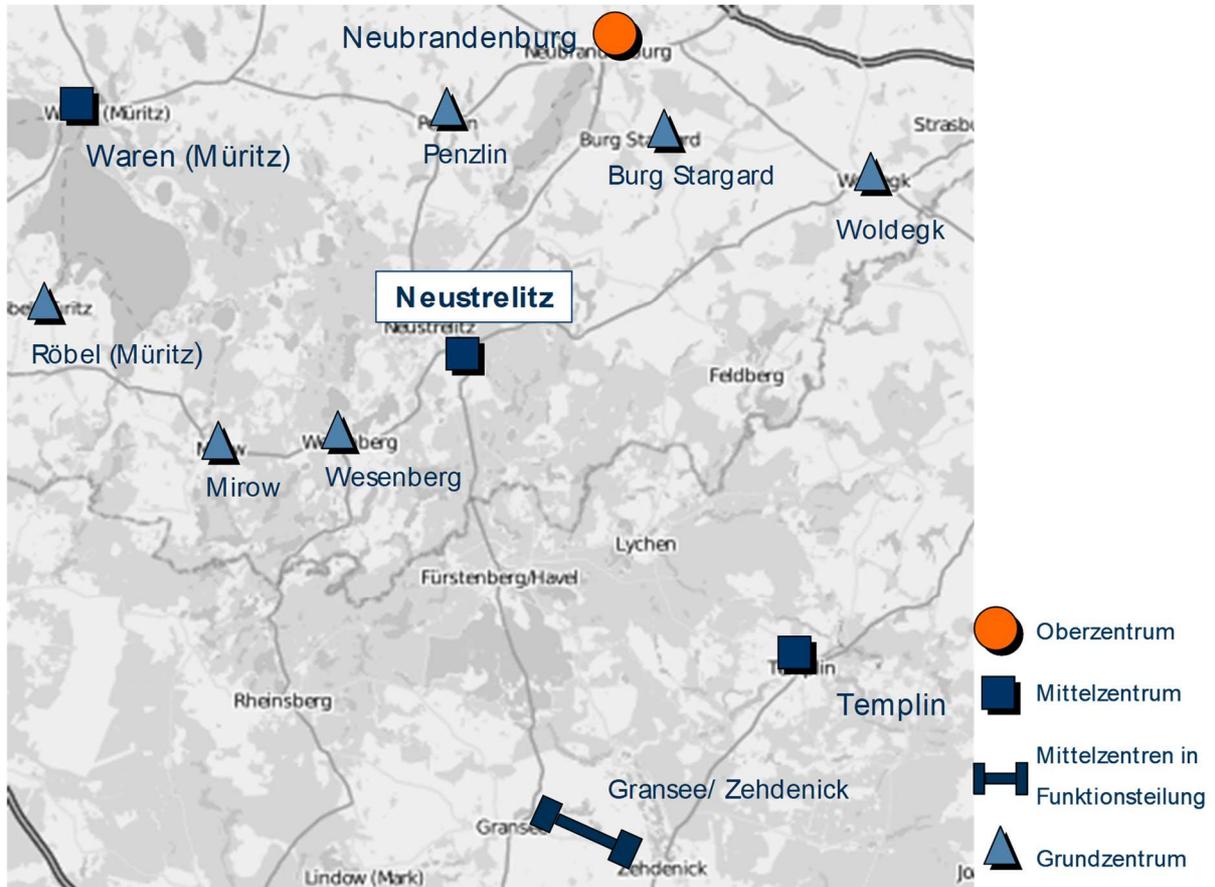
„Das Mittelzentrum Neustrelitz liegt am östlichen Rand der Mecklenburgischen Seenplatte, innerhalb des gleichnamigen Landkreises. Das erweiterte Umland weist mit unter 50 EW je km² im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (225 EW je km²) eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf und ist überwiegend ländlich geprägt⁷. So weist ein Großteil der umgebenden Gemeinden im Einzugsbereich von Neustrelitz deutlich unter 5.000 Einwohner auf. Größere Kommunen im weiteren Umland von Neustrelitz sind das in rd. 30 km Entfernung liegende Oberzentrum Neubrandenburg sowie das in rd. 45 km in nordwestlicher Richtung gelegenen Mittelzentrum Waren (Müritz). In südlicher und östlicher Richtung befinden sich die nächstgelegenen Mittelzentren mit Templin und Gransee/Zehdenick in 55 km bzw. rd. 50 km Entfernung“ (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 19).

Die Stadt Neustrelitz hat 20.135 Einwohner⁸ und zählt somit zu den zehn größten Städten in Mecklenburg-Vorpommern.

⁷ Vgl. Zensus 2011.

⁸ Vgl. LAIV-MV (Stand 31.12.2017).

Abbildung 2: Lage der Stadt Neustrelitz in der Region



Quelle: Stadt + Handel 2012, S. 20.

Verkehrsinfrastruktur

„Aufgrund seiner siedlungsräumlichen Lage in einem überwiegend ländlich geprägten und naturräumlich bedeutsamen Raum, verfügt Neustrelitz über einen – bezogen auf das Ausstattungsniveau eines Mittelzentrums – ausbaufähigen Anschluss an das überregionale Fernverkehrsnetz. Zwar wird das Stadtgebiet von den Bundesstraßen B 193, B 96 und insbesondere durch die teilträumlich mit einem kreuzungsfreien Ausbau versehene B 198 leistungsfähig erschlossen, dennoch befinden sich die nächstgelegenen Anschlüsse an die Autobahnen BAB 20 und BAB 19 in rd. 35 km bzw. 50 km Entfernung von der Stadtmitte.“

Demgegenüber kann der Anschluss an das Schienenverkehrsnetz als positiv bewertet werden. So ist Neustrelitz an die Fernbahn-Strecken Berlin-Rostock (ICE) und Berlin-Stralsund (IC) an die nördlich und südlich gelegenen Ballungszentren bzw. Wirtschaftsräume angeschlossen. Angebotsseitig ergänzt werden diese Strecken durch weitere Nahverkehrsverbindungen nach Fürstenberg, Mirow, Neubrandenburg und Waren (Müritz). Eine flächenhafte Erschließung wird zudem über das regionale Busliniennetz der Verkehrsgesellschaft Mecklenburg-Strelitz gewährleistet, welche die Neustrelitzer Kernstadt mit den weiteren Stadtteilen sowie dem Umland verbindet“ (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 21).

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

„Neustrelitz zeichnet sich vor allem durch seine Lage in einem dünn besiedelten Landschaftsraum mit hohen touristischen und naturräumlichen Potenzialen aus. Mit dem in rd. 30 km Entfernung gelegenen Oberzentrum Neubrandenburg ist lediglich in nördlicher Richtung ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld im erweiterten Umland gegeben. Kommunal eigenständige Gemeinden, die sich in ihrer funktionalen Zuordnung eindeutig auf Neustrelitz beziehen sind die landesplanerisch ausgewiesenen Grundzentren Feldberger Seenlandschaft, Mirow und Wesenberg.

Die verkehrliche Anbindung von Neustrelitz ist insbesondere nach Norden und Süden für den Öffentlichen Verkehr (Nah- und Fernverkehr) sehr gut ausgebaut. Die verkehrliche Anbindung auf Seiten des Individualverkehrs ist als ausreichend zu bewerten, da über die Bundesstraße 96 das Oberzentrum Neubrandenburg gut erreicht werden kann.

Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Stadtgebiets bilden die zusammenhängend besiedelten Stadtteile Stadtmitte und Kiefernheide“ (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 21 f.).

Die Bevölkerung stellt sich unterteilt nach Stadtteilen wie folgt dar.

Tabelle 2: Bevölkerung in Neustrelitz nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %*
Stadtmitte	8.131	40,4
Kiefernheide	6.206	30,8
Strelitz-Alt	4.061	20,2
Zierke	1.049	5,2
Fürstensee	270	1,3
Klein Trebbow	216	1,1
Sonstige Stadtteile	202	1,0
Gesamt	20.135	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Einwohnerdaten der Stadt Neustrelitz und LAiV MV (Stand: 31.12.2017);

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für den Untersuchungsraum wird eine insgesamt leicht negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Bis 2022 wird die Bevölkerung absehbar um rd. 4,9 % auf 22.215 Einwohner sinken⁹.

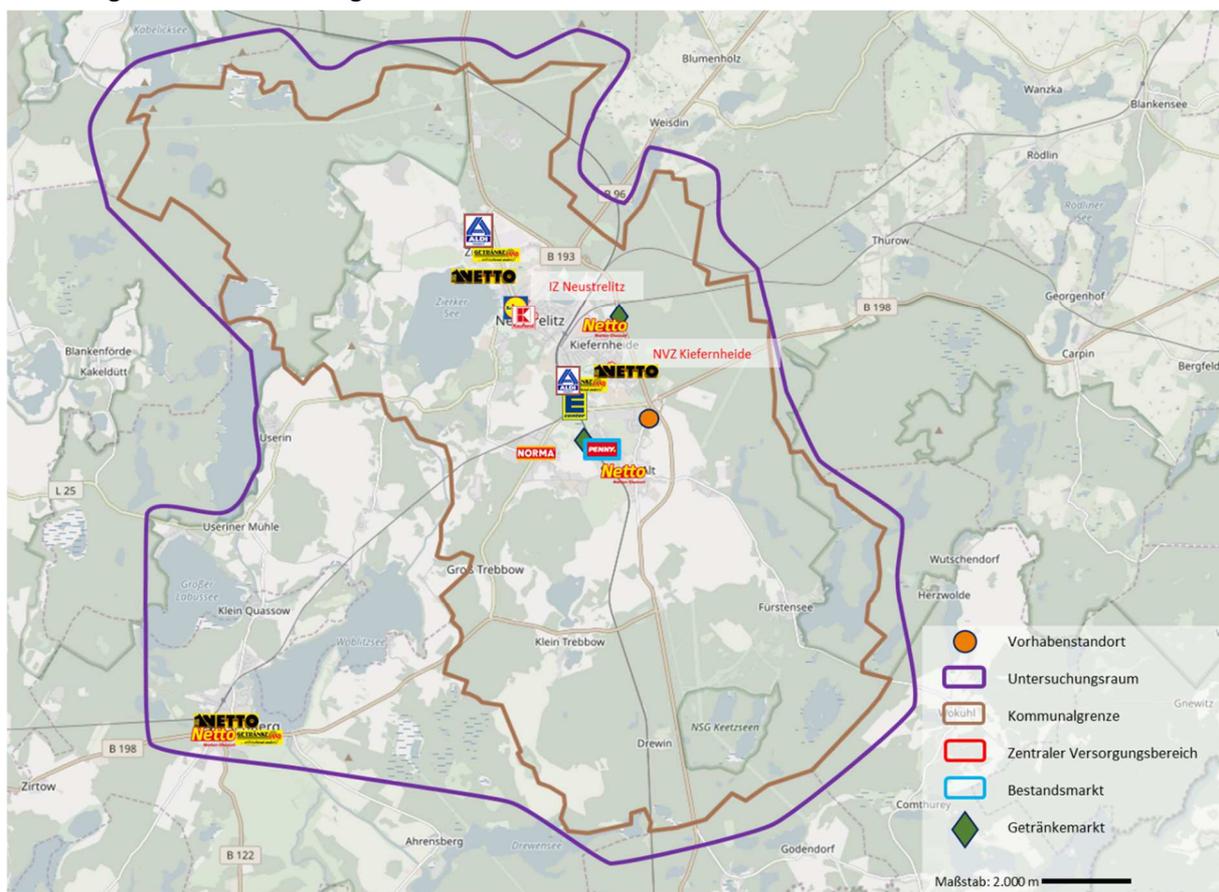
⁹ Vgl. LAiV-MV (2013).

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

Der abgegrenzte Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012).

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Neustrelitz, die westlich angrenzende Gemeinde Userin und anteilig die südwestlich von Neustrelitz verortete Landstadt Wesenberg (inkl. der Ortsteile „Klein Quassow“ und „Below“). Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen und fehlenden weiteren systemrelevanten Wettbewerbern nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum sind zwei zentrale Versorgungsbereiche verortet (IZ Neustrelitz, NVZ Kiefernheide). Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Nordosten von Strelitz-Alt.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. In Abstimmung mit der Stadt Neustrelitz sind Stadt + Handel diesbezüglich keine zu berücksichtigten Vorhaben bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind mit Aldi Nord (2 x), Lidl (1 x), Netto Marken-Discount (3 x), Netto Dansk (3 x), Norma und Penny (Bestandsmarkt) insgesamt elf Lebensmitteldiscounter verortet. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 550 m² und 900 m² bzw. eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 750 m² auf.

Mit Edeka (Supermarkt) und Kaufland (Verbrauchermarkt) sind zwei Lebensmittelvollsortimenter in Neustrelitz verortet.

Das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Neustrelitz wird durch fünf Getränkemärkte arrondiert.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich (rd. 0,58 m² VKF NuG/EW)¹⁰ einzustufen.

Insgesamt befinden sich 3 der 18 genannten strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

¹⁰ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Neustrelitz	IZ Neustrelitz	3.800	18,0
	NVZ Kiefernheide	600	2,9
	sonstige Lagen Neustrelitz	8.100	32,6
Wesenberg	Sonstige Lagen Wesenberg	1.700	6,7
Gesamt*		14.200	60,2

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2018; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2018; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum konzentriert sich vor allem auf die sonstigen Lagen, wenngleich sich die Betriebe in den sonstigen Lagen auf das Stadtgebiet (Neustrelitz und Wesenberg) aufteilen und nicht gebündelt an einem Standort vertreten sind. Hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche ist insbesondere das IZ Neustrelitz (Kaufland, Lidl) zu nennen. Des Weiteren existiert eine Agglomeration an untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen im Standortbereich „Kühlhausberg“, welcher aufgrund seiner Verkaufsfläche den zweitwichtigsten Einzelhandelsstandort in Neustrelitz und im Untersuchungsraum darstellt (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 70).

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 89 (IfH 2017) auf, d.h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Die Kaufkraftkennziffer in Neustrelitz beträgt rd. 90. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 49,8 Mio. Euro im Untersuchungsraum.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel*
Neustrelitz	20.135	43,1
Wesenberg (Teilbereich)	2.585	5,4
Userin	647	1,4
Gesamt	23.367	49,8

Quelle: Einwohner: Eigene Berechnungen auf Basis LAIV MV (Stand: 31.12.2017); Kaufkraft: IFH 2017; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹¹ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Neustrelitz somit aktuell rd. 124. Dieser eher hohe Zentralitätswert ist auf die mittelzentrale Funktion der Stadt Neustrelitz in einem dünn besiedelten Umland zurückzuführen. So befindet sich mit Kaufland zudem auch ein strukturprägender Anbieter in Neustrelitz, der eine über die Stadtgrenzen hinausgehende Strahlkraft und Versorgungsfunktion aufweist.

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2022 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2022;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 4,9 % zu rechnen.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2022 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** von + rd. 4,9 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** um - rd. 0,3 % bzw. rd. - 0,1 Mio. Euro auf rd. 49,7 Mio. Euro.

¹¹ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

In der absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die in Neustrelitz gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche in Neustrelitz.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012) zurückgegriffen.

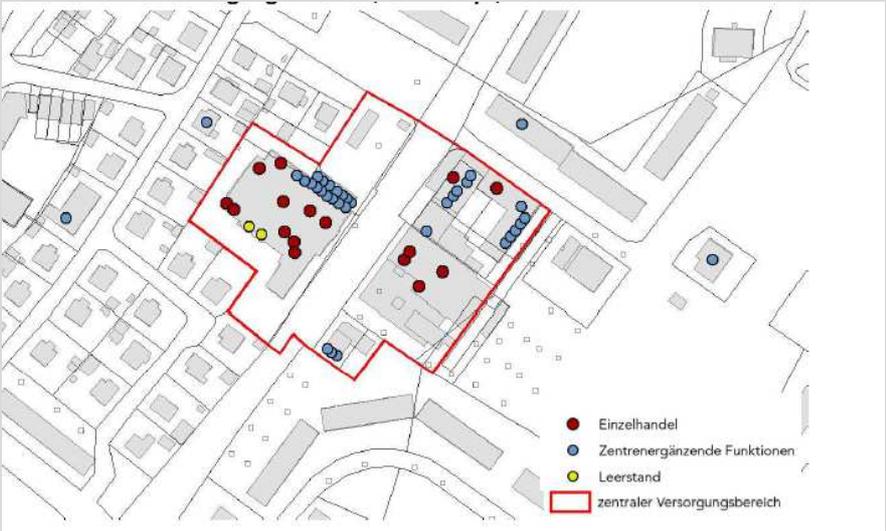
Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB IZ Neustrelitz

Innenstadtzentrum Neustrelitz	
Lage	
Verortung	Kernstadt Neustrelitz
Ausdehnung	Das Innenstadtzentrum erstreckt sich entlang des Straßenzuges Strelitzer Straße/Zierker Straße vom Kreuzungsbereich Semmelweisstraße/Zierker Straße im Nordwesten bis zum Kreuzungsbereich Strelitzer Straße/Tiergartenstraße/Friedrich-Wilhelm-Straße im Südosten. Hier schließt der ZVB teilweise die rückwärtige Bebauung mit ein. Ergänzt wird das Zentrum um die Kasernenstraße bis auf Höhe des Kauflands sowie um die Glambecker Straße bis zum Schulgang.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Innenstadtzentrums ist durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen geprägt. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	Kaufland, Lidl
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Zentrum ist großräumig über die L 25 (Semmelweisstraße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Vielzahl an Bushaltepunkten (z.B. „Mühlenstraße/Zierkerstraße“, „Seestraße“, „Neuer Markt“)
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Strelitzer Straße festzustellen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und Umland
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<p>Quelle: EHK Neustrelitz 2012 (Stadt + Handel 2012), S.96</p>

Quelle: EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012), S. 96.

Tabelle 6: ZVB NVZ Kiefernheide

Nahversorgungszentrum Kiefernheide	
Lage	
Verortung	Stadtteil Kiefernheide (Neustrelitz)
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum umfasst den Bereich westlich und östlich der Karbe-Wagner-Straße und bildet die Grundstücksbereiche des Kiefernheide-Centers und des gegenüberliegenden Lebensmittelmarktes mit daran anschließender Bebauung ab.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums ist überwiegend durch Angebote von Nahrungs- und Genussmitteln, nachrangig durch Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs, geprägt. Netto Dansk stellt den strukturprägenden Anbieter dar. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	Netto Dansk
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Nahversorgungszentrum ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Karbe-Wagner-Straße und die Ernst-Moritz-Arndt-Straße sowie über die Straße „Neuer Weg“ erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Karbe-Wagner-Straße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist als Agglomeration organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den umliegenden Siedlungsbereich
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012), S.101</p>

Quelle: EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012), S.101.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten in Neustrelitz aktuell als überwiegend flächendeckend einzustufen.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Neustrelitz außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an der Carl-Meier-Straße in einer integrierten Lage. Das Standortumfeld wird durch Wohnbebauung, sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Im Umfeld befindet sich nordwestlich ein Aldi Nord in rd. 1.600 m Entfernung und südwestlich in rd. 1.300 m Entfernung ein Netto Marken-Discount.
- Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Carl-Meier-Straße gegeben und ist als gut zu bewerten. Die umliegenden Wohngebiete sind über verschiedene Nebenstraßen angebunden.
- Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bushaltepunkt „Güstrower Straße“ – südwestlich vom Vorhabenstandort gelegen – und den nördlich des Vorhabenstandorts verorteten Bushaltepunkt „Alte Poststraße“. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist als ortsüblich zu bewerten.
- Im Untersuchungsraum sind elf Lebensmitteldiscounter (inkl. Bestandsmarkt) und zwei Lebensmittelvollsortimenter (Edeka Supermarkt, Kaufland Verbrauchermarkt) verortet. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch fünf Getränkemärkte arrondiert.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich (rd. 0,58 m² VKF NuG/EW) einzustufen.
- Die Zentralität in Neustrelitz beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 124. Damit ist in Neustrelitz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell ein Kaufkraftzufluss festzustellen.
- Für den Untersuchungsraum ergibt sich bis zum Prognosejahr 2022 eine durchschnittliche Abnahme der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. -0,3 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro auf rd. 49,7 Mio. Euro.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 3 der 18 (inkl. Bestandsmarkt Penny) strukturprägenden Wettbewerber in Neustrelitz sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter, hier vor allem für die systemähnlichen Lebensdiscounter im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus dem über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Kerneinzugsgebiet bzw. erweiterten Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

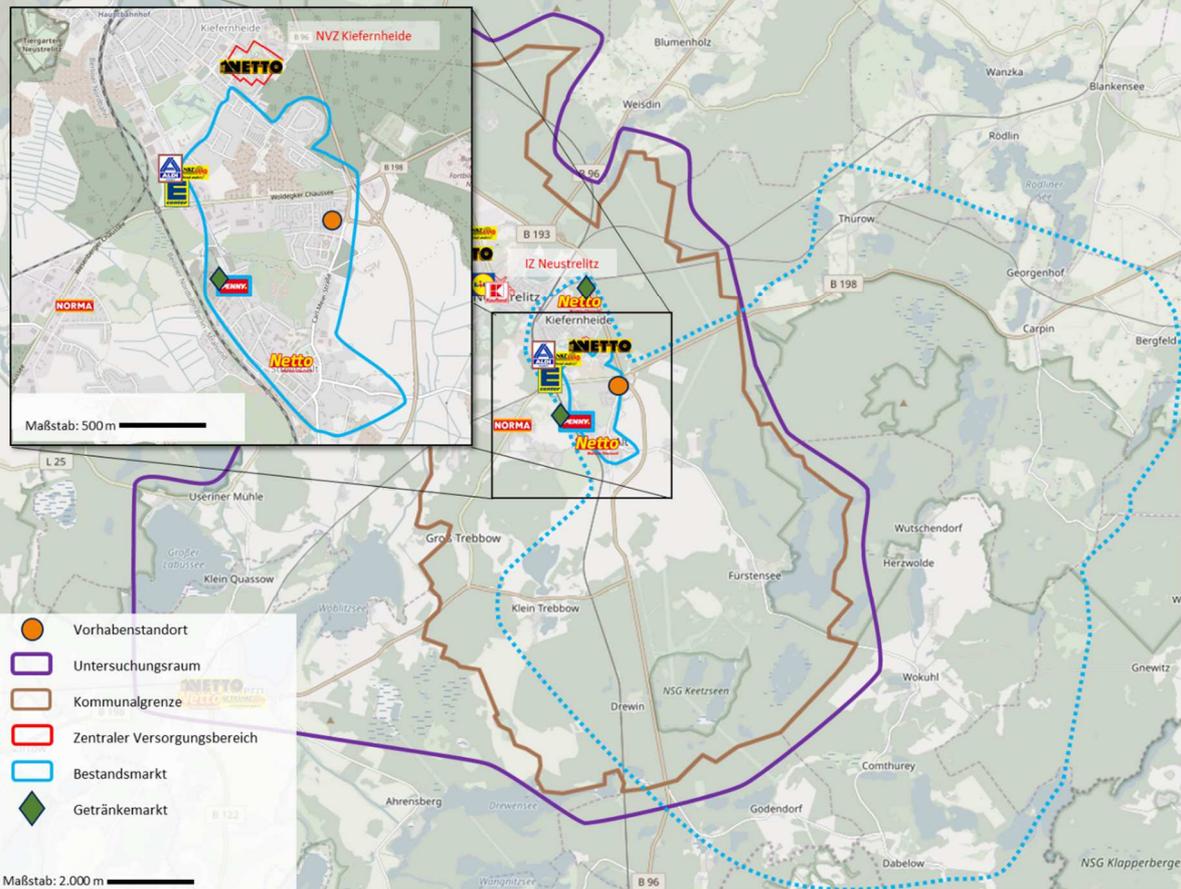
Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Im Norden reicht das Kerneinzugsgebiet bis an den Kreuzungsbereich der Straßen „An der Fasanerie“ und „Lessingstraße“. Hier wird es durch die zunehmenden Angebotsstrukturen des an den Kreuzungsbereich angrenzenden ZVB NVZ Kiefernheide (Netto Dansk) und den nördlich der Bahntrasse verorteten ZVB IZ Neustrelitz (Kaufland, Lidl) begrenzt. Des Weiteren umfasst das Kerneinzugsgebiet die Siedlungsbereiche zwischen der „Wilhelm-Stolte-Straße“ und der „Carl-Meier-Straße“ sowie in südöstlicher Richtung den Siedlungsbereich an der „Fürstenseer Landstraße“ zwischen „Koppelweg“ und „Domjuchsee“. Im Westen wird es durch die Angebotsstrukturen am Standortbereich „Am Kühlhausberg“ (Aldi Nord, Edeka, Getränkemarkt) sowie die vorhandene Bahntrasse begrenzt. In südlicher und östlicher Richtung wird das Kerneinzugsgebiet durch das Ende

des Siedlungsbereichs begrenzt. Innerhalb des Kerneinzugsgebiets ist mit einem Netto Marken-Discount an der „Wilhelm-Stolte-Straße“ ein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter im südlichen Bereich des Kerneinzugsgebiets vorhanden. Zudem ist im nördlichen Siedlungsbereich an der „Wilhelm-Stolte-Straße“ der Bestandsmarkt des Planvorhabens verortet, der im Rahmen des gewählten Worst Case-Ansatzes für die Verträglichkeitsanalyse als strukturprägender Wettbewerber bestehen bleibt. Insbesondere für den westlich an das Planvorhaben angrenzenden Siedlungsbereich zwischen „Woldegker Chaussee“ und „Carl-Meier-Straße“ sowie die nördlich des Planvorhabens verorteten Siedlungsbereiche an der „Waldsiedlung“ und am „Kuschelberg“ stellt das Planvorhaben den nächstgelegenen Anbieter dar und erfüllt insbesondere für diesen Bereich eine Nahversorgungsfunktion.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus den südöstlichen Bereich des Stadtgebiets von Neustrelitz sowie darüberhinausgehend – angesichts der Versorgungsbedeutung als Mittelzentrum (Zentralität von Neustrelitz rd. 124) für das östlich und südöstlich gelegene Umland (u.a. Carpin, Godendorf und Wohkuhl-Dabelow). Diese Siedlungsbereiche verfügen über keine eigene umfassende Nahversorgung und über eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort über die Bundesstraße 96 bzw. 198, sodass davon auszugehen ist, dass sich die dortige Bevölkerung perspektivisch zumindest teilweise am Vorhabenstandort mitversorgen wird. Im erweiterten Kernbereich ist aufgrund der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen von einer prozentual geringeren Kaufkraftabschöpfung als im Kernbereich auszugehen.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012); Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2018.

5.2 Umsatzprognose des Planvorhabens

Wie bereits einleitend erläutert ist eine lebensmittelbezogene Nachnutzung der nach Verlagerung des Penny-Marktes freistehenden Bestandsfläche nicht vollkommen auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird das Planvorhaben im vorliegenden Gutachten als Neuansiedlung angesehen.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die perspektivische Flächenproduktivität des Planvorhabens abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die Flächenproduktivität des Planvorhabens lässt sich anhand der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Penny ableiten. Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber Penny liegt bei rd. 5.420 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 680 m².¹²
- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 89, vgl. IfH 2017)
- Der Markt profitiert von seiner gut erreichbaren Lage. Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- sowie eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung auf.
- Die aktuellen Marktkonzepte setzen zunehmend auf umfangreiche Präsentationsflächen und breite Gänge. Folglich ist bei größeren VKF-Konzepten nicht mit einer linearen Fortführung der Flächenproduktivitäten zu rechnen, da sich der erzielbare Marktumsatz auf eine insgesamt größere Verkaufsfläche aufteilt.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Verlagerung und Erweiterung eine Flächenproduktivität von 4.900 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 5.150 Euro/m² angenommen. Dieser Wert entspricht analog auch der Flächenproduktivitätsschätzung des Bestandmarkts.

Für den **Bäcker/Metzger** wird ein jährlicher Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro p. a. prognostiziert.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

¹² Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2017.

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens

Sortimentsbereich	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Penny-Markt		
Nahrungs- und Genussmittel	4.900	3,9 - 4,1
Drogeriewaren		~ 0,5
sonstige Sortimente		~ 0,5
Penny Gesamt*	5.150	4,9 - 5,2
Bäcker/Metzger		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3
Gesamt*	-	5,2 - 5,5

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017;
Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für die Verlagerung und Erweiterung des Penny-Marktes (inkl. Bäcker/Metzger) ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 5,2 - 5,5 Mio. Euro prognostiziert. Rund 4,2 - 4,4 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,5 Mio. Euro prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,5 Mio. Euro des Gesamtumsatzes.

Die sonstigen Sortimente umfassen Waren verschiedener Sortimentsbereiche (u. a. mindestens wöchentlich wechselnde Aktionswaren). Aufgrund des relativ geringen Umsatzanteils, welcher sich zusätzlich auf verschiedene Sortimente aufteilt sind pro Sortiment keine schädlichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Das Sortiment Drogeriewaren wird im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen. Ergänzend nimmt das Sortiment eine untergeordnete Rolle beim Planvorhaben ein, wodurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungenanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Neustrelitz werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Neustrelitz ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die landes- und regionalplanerischen Vorgaben ein (hier insbesondere Ausnahmeregelung Ziel 3)?
 - Welchen Beitrag leistet das Planvorhaben in diesem Zusammenhang zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung im wohnortnahen Bereich?
 - Welche Rolle nimmt das Planvorhaben bzgl. der verbrauchernahen Versorgung ein?

6.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustrelitz

Das EHK Neustrelitz definiert übergeordnete Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Neustrelitz. Auch werden standortbezogene Empfehlungen formuliert. Im Folgenden wird das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet.

Entwicklungsziele

Die übergeordneten Entwicklungsziele in Neustrelitz stellen sich wie folgt dar:

1. Schutz und Stärkung sowie Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche: *Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum sowie des Nahversorgungszentrums Kiefernheide durch eine zielgerichtete Lageentwicklung und flankierende Maßnahmen,*
2. Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung: *Sicherung und Fortentwicklung einer verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Wohngebieten und Ortsteilen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,*
3. Bereitstellung ergänzender Standorte: *Weiterentwicklung des Standortbereichs Kühlhausberg als Standort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in Kongruenz zu den Zielen der Landesplanung und ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.*

Quelle: EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012, S.86)

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich in einer integrierten Lage und stellt perspektivisch den nächstgelegenen Lebensmittelanbieter für die benachbarten Siedlungsbereiche dar (s. Kapitel 5.1). Es dient folglich der Fortentwicklung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.
- Eine vorhabeninduzierte Beeinträchtigung der ZVB IZ Neustrelitz und NVZ Kiefernheide sowie der Nahversorgung ist nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3)

Das Planvorhaben entspricht dem 2. Übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel „Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung“.

Ansiedlungsleitsätze:

Folgender Ansiedlungsleitsatz ist für das Planvorhaben von Relevanz:

Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.

- *In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).*
- *Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot). Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel¹³).*

Quelle: EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012, S. 32).

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in einer integrierten Lage verortet (s. Kapitel 3.1);
- Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung sind von dem Planvorhaben, wie in der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen festgestellt wurde, nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3);
- Für das Planvorhaben mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m² projektiert. Das Planvorhaben übersteigt folglich die in Leitsatz II

¹³ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

definierte Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment von 800 m². Dementsprechend sind gemäß den Ausführungen des Leitsatzes II die Kriterien der AG Strukturwandel heranzuziehen.

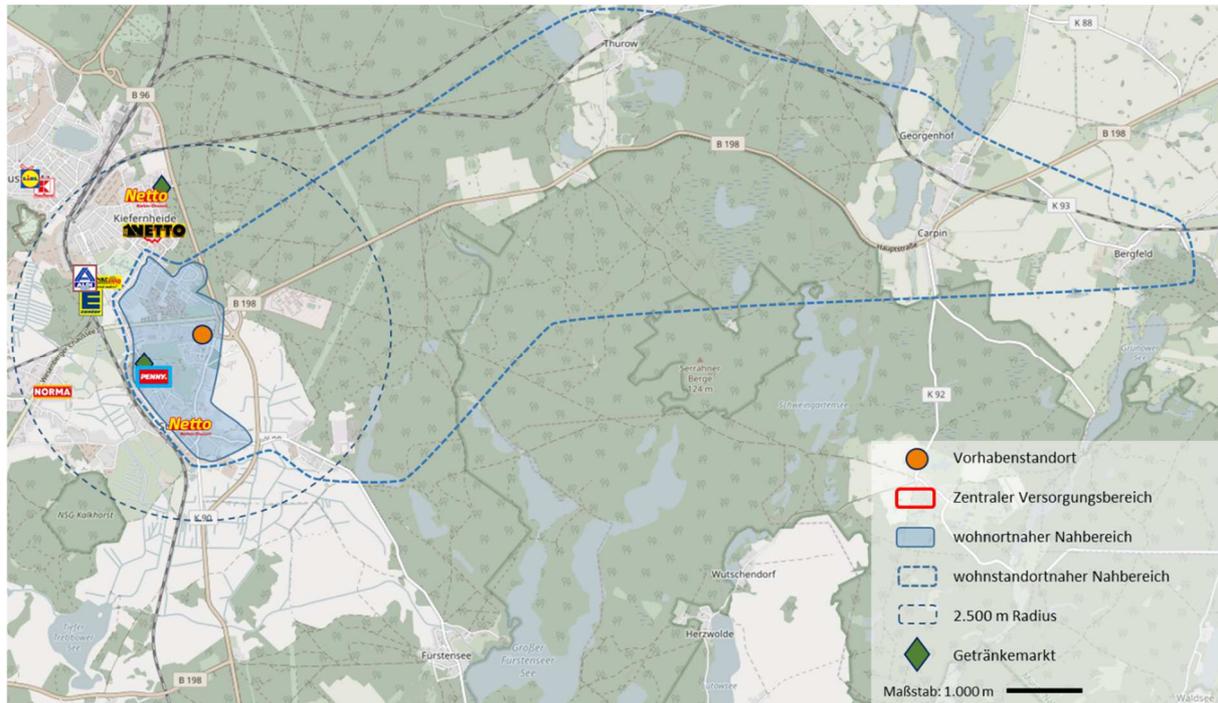
- Diesen Kriterien nach ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 800 m² dann möglich, wenn er der „verbrauchernahen Versorgung“ dient.

Im Folgenden werden daher die Kriterien des **AG Strukturwandel** herangezogen:

- Im EHK Neustrelitz ist kein Schema zur Überprüfung der Nahversorgungsfunktion eines Vorhabens vorhanden. Für Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 800 m² und einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind laut EHK Neustrelitz die Kriterien der AG Strukturwandel zur Überprüfung der Nahversorgungsfunktion anzuwenden.
- Diesen Kriterien nach ist davon auszugehen, dass auch bei großflächigen Lebensmittelmärkten nicht von negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung auszugehen ist, wenn der Umsatz des Planvorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt (vgl. Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel“ 2002, S. 15). Dieser Schwellenwert ist aus fachlicher Sicht nicht als Demarkationswert zu verstehen, zumal er bereits innerhalb der AG Strukturwandel stets in den Kontext des Siedlungsumfeldes bzw. der umgebenden Siedlungsdichte gestellt wurde (siehe folgender Aspekt).
- Der Nahbereich ist den Empfehlungen der AG Strukturwandel nach an die Einwohnerdichte sowie siedlungsstrukturelle und zentralörtliche Gegebenheiten anzupassen. Die nähere Standortumgebung (hier: schematisch 1.000 m Radius vom Vorhabenstandort) des Planvorhabens weist eine Einwohnerdichte von unter 1.000 EW/km² auf (vgl. Zensus 2011). Demnach sei für den Nahbereich ein Radius von 2.500 m um den Vorhabenstandort anzusetzen.
- Unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen und des Versorgungsauftrags des Mittelzentrums Neustrelitz ist eine Anpassung dieses 2.500 m Radius begründbar.
- Das Planvorhaben stellt für die Bewohner im Kerneinzugsgebiet (s. Kapitel 5.1) den nächstgelegenen bzw. nächstgelegenen alternativen Lebensmitteldiscounter dar. Zudem kommt dem Planvorhaben auf Grund der günstigen Verkehrslage für die östlich gelegenen Orte entlang der Bundesstraße 198 mindestens bis zum Ortsteil Bergfeld eine Versorgungsfunktion zu, da hier keine nennenswerten Nahversorgungsangebote vorgehalten werden. Weiterhin übernimmt der Neustrelitzer Lebensmitteleinzelhandel – und somit auch das Planvorhaben – eine Versorgungsfunktion auch für das ländliche Umland ohne eigene Versorgungsstrukturen (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 61). Daher ist dem Planvorhaben perspektivisch eine wohnungsnahe und darüber hinaus eine wohnstandortnahe Versorgungsfunktion zu attestieren.

Zur Herleitung der Nahversorgungsbedeutung sind in der folgenden Abbildung der wohnortnahe und der wohnstandortnahe Nahbereich des Planvorhabens dargestellt.

Abbildung 5: Wohnortnaher und wohnstandortnaher Versorgungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2018.

Wohnortnaher Nahbereich

- Der wohnortnahe Nahbereich wurde entsprechend der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten angepasst und entspricht dem Kerneinzugsgebiet (s. hierzu Kapitel 5.1). Somit unterschreitet er deutlich den von der AG Strukturwandel empfohlenen Radius von 2.500 m. Perspektivisch verfügt das Kerneinzugsgebiet über 4.868¹⁴ Einwohner (Prognose 2022) mit einer ermittelten Kaufkraft pro Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 2.244 Euro pro Jahr pro Einwohner. Hieraus ergibt sich eine sortimentspezifische Kaufkraft von rd. Euro 10,9 Mio. Euro pro Jahr.

Wohnstandortnaher Bereich

- Der Wohnstandortnahe Bereich umfasst aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung des Vorhabenstandorts an die Bundesstraße 198 die entlang dieser gelegenen und zur Gemeinde Carpin gehörenden Ortschaften (Carpin, Bergfeld, Georgenhof, Thurow, Zinow). Eine Überschreitung des empfohlenen 2.500 m Radius erscheint aufgrund der verkehrlichen Anbindung und des Versorgungsauftrags für das Umland als angemessen. Insgesamt leben im wohnstandortnahen Bereich perspektivisch 780 Einwohner mit einer prognostizierten Kaufkraft im

¹⁴ Eigene Berechnung auf Basis Zensus 2011 und LAiV-MV 2013.

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 2.235 Euro pro Jahr pro Einwohner. Hieraus ergibt sich eine sortimentspezifische Kaufkraft von rd. 1,7 Mio. Euro pro Jahr.

- Zusammen ergibt sich hieraus für den definierten Nahbereich eine perspektivische Kaufkraft von 12,7 Mio. Euro pro Jahr für den gesamten Nahbereich.
- **Der zu erwartende prüfungsrelevante Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 4,2 - 4,4 Mio. Euro pro Jahr (inkl. Bäcker/Metzger) (siehe Kapitel 5.2). Insofern ergibt sich im Moderate Case eine Abschöpfungsquote von 33 % und im Worst Case eine Abschöpfungsquote von 35 %.**

Dem Planvorhaben ist folglich eine Konformität zu den Empfehlungen der AG Strukturwandel zu attestieren.

Das Planvorhaben dient demnach der verbrauchernahen Versorgung (s. vorstehende Argumentation und Ausführungen zu Ziel 3 des LEP M-V 2016) und entspricht somit dem Leitsatz II.

Das Planvorhaben ist kongruent zum EHK Neustrelitz 2012.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt marginal verstärkt. So wird der prognostizierte Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2022 gegenübergestellt.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2022. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.2 und 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2022.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung (Carl-Meier-Straße) zu einer leicht darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Wie bereits einleitend erläutert ist eine lebensmittelbezogene Nachnutzung der nach Verlagerung des Penny-Marktes freistehenden Bestandsfläche nicht vollkommen auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird das Planvorhaben im vorliegenden Gutachten als Neuansiedlung angesehen. Im Zuge

einer nicht lebensmittelbezogenen Nachnutzung würde es zu einer signifikanten Reduktion der Umsatzumverteilungen kommen.

Die vorstehenden Annahmen werden bei den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entsprechend berücksichtigt.

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Neustrelitz	ZVB IZ Neustrelitz	18,0	~ 0,3	1 - 2	18,0	~ 0,3	1 - 2
	ZVB NVZ Kiefernheide	2,9	0,1 - 0,2	~ 5	2,9	0,1 - 0,2	~ 5
	sonstige Lagen Neustrelitz	32,6	3,3 - 3,5	10 - 11	32,5	3,3 - 3,5	10 - 11
Wesenberg	Sonstige Lagen Wesenberg*	6,7	< 0,1	~ 1	6,7	< 0,1	~ 1
Zwischensummen*		60,2	3,8 - 4,0	-	60,0	3,8 - 4,0	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		~ 0,4					
Gesamt*		60,2	4,2 - 4,4	-	60,0	4,2 - 4,4	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2018; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2018 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 4,2 - 4,4 Mio. Euro, davon rd. 3,8 - 4,0 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB IZ Neustrelitz

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB IZ Neustrelitz i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 % induziert. Die als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzverteilungen tangieren vor allem den Lebensmitteldiscounter Lidl und den Kaufland-Verbrauchermarkt. Bei dem Kaufland-

Verbrauchermarkt handelt es sich um einen differenzierten Betriebstyp zum Planvorhaben, welcher durch seine Verkaufsflächenausstattung und die Sortimentstiefe und -breite ein überörtliches Einzugsgebiet aufweist. Vorhabenbedingte Auswirkungen auf den Kaufland-Verbrauchermarkt können somit ausgeschlossen werden.

Der im ZVB IZ Neustrelitz verortete Lidl wird ebenfalls relativ geringe Umsatzumverteilungen erfahren. Durch die Systemgleichheit fallen hier höhere Umsatzumverteilungen an, als bei dem in der Nähe verorteten Kaufland-Verbrauchermarkt. Angesichts der relativ geringen Höhe der monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen für den Fortbestand des Marktes absehbar nicht zu erwarten sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB IZ Neustrelitz** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

Auswirkungen auf den ZVB STZ Kiefernheide

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 5 % induziert. Die als relativ gering zu bezeichnenden monetären Umsatzverteilungen tangieren vor allem den Netto Dansk. Dieser stellt den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter im NVZ Kiefernheide dar und profitiert von seiner gut integrierten Lage innerhalb des Stadtteils Kiefernheide (hohe Mantelbevölkerung und gute Erreichbarkeit) sowie von den vorhandenen Agglomerationseffekten mit den übrigen kleinflächigen Einzelhändlern (Kiefernheide-Center). Vorhabenbedingte Auswirkungen auf den Netto Dansk sind angesichts der moderaten monetären Auswirkungen nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da der Markt auf die Versorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtet ist (geringe Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens).

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Neustrelitz** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Neustrelitz (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Neustrelitz, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. 3,3 - 3,5 Mio. Euro bzw. rd. 10 - 11 %. Diese Umsatzumverteilungen werden vor allem den Bestandsstandort des zu verlagernden Penny tangieren. Im Rahmen eines Worst Case-Szenarios wurden die Verlagerung sowie Erweiterung des Planvorhabens als Neuansiedlung behandelt. Grund für diese Annahme ist die Gesamtverkaufsfläche im Bestand von 626 m², die eine Nachnutzung durch einen strukturprägenden

Lebensmittelanbieter nicht völlig ausschließen lässt. Nach Berechnungen von Stadt + Handel wird die Flächenproduktivität des Bestandsmarktes in einen grenzwertigen Bereich für die Nachnutzung durch einen wettbewerbsrelevanten Lebensmittelanbieter sinken. Folglich ist die Nachnutzung durch einen vergleichbaren Discounter bzw. Supermarkt als sehr unwahrscheinlich einzustufen. Eine Nachnutzung durch einen Spezialanbieter aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Nischenanbieter) oder die Nachnutzung durch einen Anbieter mit einem zum Planvorhaben differenter Hauptsortiment stellen demnach rechnerisch grundsätzlich ein realitätsnahes Szenario dar.

Des Weiteren werden der im Standortbereich Kühlhausberg verortete Aldi Nord Markt sowie der südlich des Planvorhabens gelegene Netto Marken-Discount vom Planvorhaben tangiert. Der Aldi Nord weist als so genannter „Hard Discounter“¹⁵ einen zum Planvorhaben leicht differenter Betriebstypus auf und profitiert von den Agglomerationseffekten am Standortbereich Kühlhausberg (weitere Einzelhandelsnutzungen). Vorhabenbedingte Auswirkungen durch die als Worst Case-Betrachtung angenommene Ansiedlung des Penny-Marktes auf den Aldi Markt sind nicht zu erwarten.

Der an der Wilhelm-Stolte-Straße, südlich des Planvorhabens gelegene Netto Marken-Discount befindet sich in einer integrierten Lage im Süden des Stadtteils Strelitz-Alt mit einer relativ hohen Bevölkerungsdichte (u. a. Wohnbebauung in Plattenbauweise). Der Netto-Markt weist angesichts der Lage ein mit dem Planvorhaben vergleichbares Einzugsgebiet auf (Kerneinzugsgebiet bezogen auf den Siedlungszusammenhang und Versorgungsfunktion für weitere umliegende Siedlungsbereiche außerhalb von Neustrelitz). Die Überschneidung der Einzugsbereiche kann hinsichtlich der differenter Betriebstypen („Hybrid-Discounter“ vs. „Soft Discounter“) und der somit leicht differenter Ausrichtung im Vergleich zum Planvorhaben leicht relativiert werden. Angesichts der prognostizierten Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in diesem Bereich (33 - 35 %) ist für den Netto-Markt auch weiterhin ein nennenswertes Kaufkraftpotenzial vorhanden. Ergänzend ist angesichts der nicht zu erwartenden lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Bestandsstandortes (s. o.) mit einer signifikanten Verringerung der Umsatzumverteilungen zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist eine Marktaufgabe – auch unter Berücksichtigung des hier betrachteten Worst Case-Szenarios – nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten der **integrierten Nahversorgung in Neustrelitz** sind unter Annahme des Worst Case-Szenarios der Nachnutzung des Penny-Bestandsmarktes nicht vollkommen auszuschließen.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Wesenberg (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

¹⁵ „Soft- und Markendiscountermärkte führen ein (beschränktes) Sortiment von über 1.500 Artikeln, wobei dieses durch ein ausgewogenes Verhältnis von Handelsmarken und Markenartikeln geprägt ist (Beispiel: LIDL, NETTO, PENNY).“¹⁵ Davon abzugrenzen sind Hard-Discounter: „Der Hard-Discounter, der sich durch ein (beschränktes) Sortiment von 700-900, max. 1.500 Artikeln auszeichnet, wobei dieses von Handelsmarken dominiert wird (Beispiele: ALDI, NORMA).“ (Vgl. Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014), S. 69.)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Wesenberg, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. weniger als 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Aufgrund der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilung und der räumlichen Distanz zum Planvorhaben sind vorhabenbedingte Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Wesenberg auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten der **integrierten Nahversorgung in Wesenberg** sind auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung sind nicht zu erwarten.

6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP M-V 2016) dargestellt.

Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Ziel 1:

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“ (Konzentrationsgebot)

Ziel 2:

„Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Kongruenzgebot)

Bzgl. Ziel 1 und 2 ist festzuhalten:

- Die Stadt Neustrelitz ist gem. LEP M-V 2016 als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Mittelbereich des Mittelzentrums Neustrelitz umfasst gemäß LEP MV 2016 die Nahbereiche der Grundzentren Feldberger Seenlandschaft, Mirow und Wesenberg.
- Das Einzugsgebiet befindet sich innerhalb dieses gemeinsamen Mittelbereiches.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Konzentrations- und Kongruenzgebot des LEP MV 2016.

Ziel 3:

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“ (Integrationsgebot)

„Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,

- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und

- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

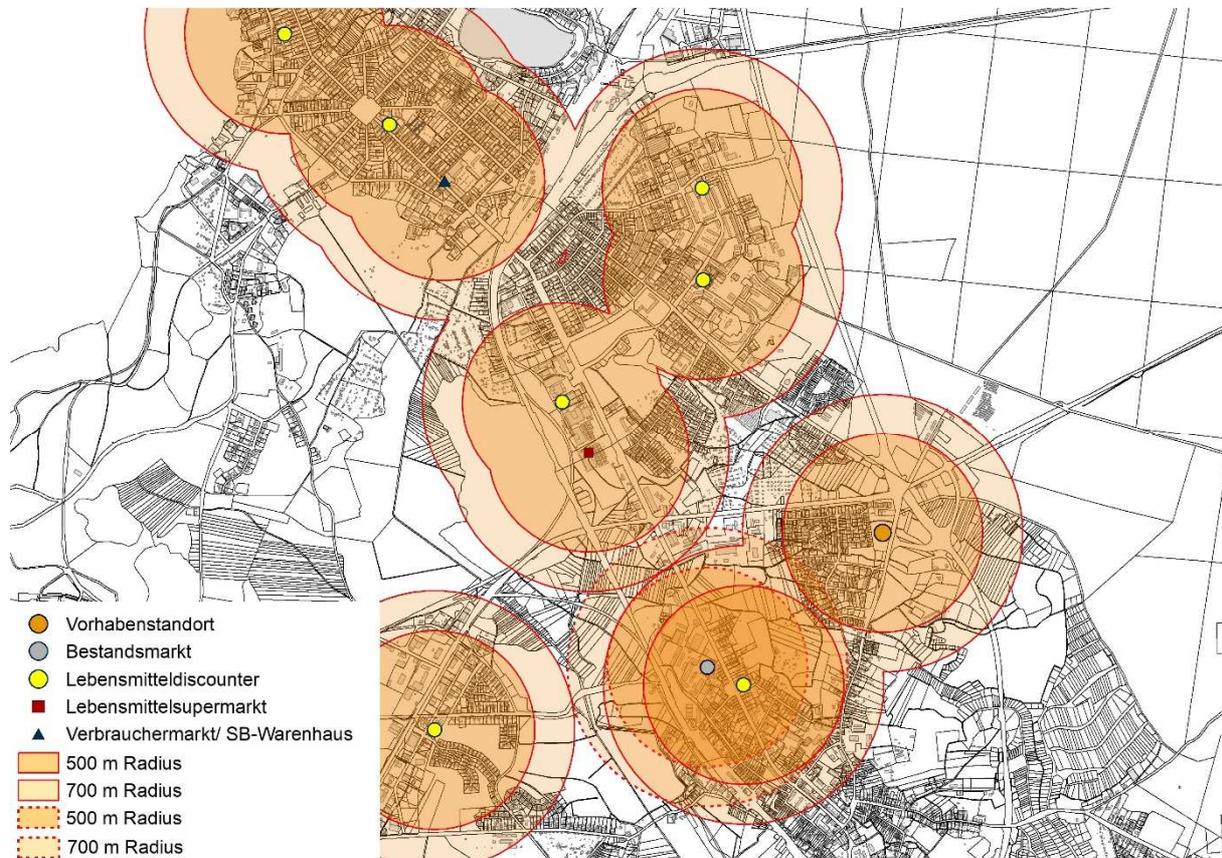
Bzgl. Ziel 3 ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und verfügt über ein zentrenrelevantes und zugleich nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Demnach ist die Ausnahmeregel zu prüfen.

räumlicher Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung

- In Strelitz-Alt, dem Stadtteil für welchen das Planvorhaben eine Versorgungsfunktion erfüllt, ist im EHK Neustrelitz kein zentraler Versorgungsbereich definiert. Eine entsprechende Realisierung des Planvorhabens in einem zentralen Versorgungsbereichen ist folglich nicht umsetzbar.
- Das Planvorhaben befindet sich auf Höhe des Kreisverkehrs an der Carl-Meier-Straße im nördlichen Bereich des Stadtteils Strelitz-Alt, welcher im Süden des Stadtgebiets liegt. Der Vorhabenstandort weist eine integrierte Lage auf (s. Kapitel 3.1) und kann perspektivisch die fußläufigen Versorgungsdefizite der angrenzenden Siedlungsbereiche optimieren (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 66).
- Ergänzend könnte durch das Planvorhaben fußläufige Versorgungsdefizite im südöstlichen Bereich des Stadtteils Kiefernheide optimiert werden. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte befinden sich in rd. 1,3 km südlicher Entfernung (Netto Marken-Discount) bzw. 1,6 km nördlicher Entfernung (Netto Dansk).
- Damit stellt das Planvorhaben für die Bevölkerung im Norden von Strelitz-Alt den nächstgelegenen Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel dar.
- Durch die Lage an der Carl-Meier-Straße ist das Planvorhaben an den MIV angebunden. Die Anbindung an den ÖPNV ist als ortsüblich zu bewerten (s. Kapitel 3.1). Somit ist der Markt für die Einwohner im Norden von Strelitz-Alt gut erreichbar.
- Durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes mit einer wettbewerbsfähigen Verkaufsflächenausstattung könnte die räumliche Nahversorgung langfristig gesichert werden.

Abbildung 6: 500-700 m-Radien um bestehende strukturprägende Angebotsstrukturen



Quelle: Stadt + Handel 2012, S. 67

- Anhand Abbildung 5 wird deutlich, dass bereits ein dichtes Nahversorgungsnetz im weiteren Umfeld des Planvorhabens besteht. Durch die Realisierung des Planvorhabens kann insbesondere für die in unmittelbarer Nähe des Planvorhabens vorhandenen Siedlungsbereiche im Nordosten von Strelitz-Alt und im Südosten des Stadtteils Kiefernheide die Nahversorgung im Lebensmittelsegment optimiert werden, da hier das Planvorhaben den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt darstellt und bisher vorhandene Defizite der fußläufigen Nahversorgung optimiert. Am aktuellen Standort ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Netto-Markt bereits eine gute räumliche Nahversorgung gegeben.
- Hinsichtlich des Beitrags zur verbrauchernahen Versorgung sei auf Kapitel 6.1 verwiesen. Demnach kommt dem Planvorhaben für den wohnnahen und wohnstandortnahen Versorgungsbereich eine wichtige als angemessen zu bewertende Nahversorgungsbedeutung zu (Kaufkraftabschöpfung: 33 - 35 %).

Quantitativer und qualitativer Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung

- Der Bestandsmarkt an der Wilhelm-Stolte-Straße verfügt mit aktuell 626 m² GVKF über eine als nicht mehr marktadäquat zu bezeichnende Verkaufsflächenausstattung und ist im Hinblick auf die Verkaufsflächenansprüche moderner Lebensmitteldiscounter als unterdurchschnittlich

zu bezeichnen. In diesem Zusammenhang ist ein langfristiger Fortbetrieb aus Betreibersicht nicht gegeben.

- Im Zuge der Vorhabenrealisierung (1.050 m² (inkl. Bäcker/Metzger)) wird ein langfristiger Fortbetrieb des Marktes gesichert und somit die quantitative Ausstattung langfristig gesichert. Hinsichtlich der Kaufkraftabschöpfung im wohnortnahen und wohnstandortnahen Bereich (s. Kapitel 6.1) ist das Planvorhaben als angemessen dimensioniert zu bewerten.

Beeinträchtigung von Versorgungsbereichen

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Zusammenfassende Bewertung

- In Strelitz-Alt, dem Stadtteil für welchen das Planvorhaben eine Versorgungsfunktion erfüllt, ist im EHK Neustrelitz kein zentraler Versorgungsbereich definiert oder vorgesehen. Eine entsprechende Realisierung des Planvorhabens in einem zentralen Versorgungsbereichen ist folglich nicht umsetzbar.
- Durch die Realisierung des Planvorhabens kann insbesondere für die in unmittelbarer Nähe des Planvorhabens vorhandenen Siedlungsbereiche im Nordosten von Strelitz-Alt und im Südosten des Stadtteils Kiefernheide die Nahversorgung im Lebensmittelsegment optimiert werden, da hier das Planvorhaben den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt darstellt und bisher vorhandene Defizite der fußläufigen Nahversorgung optimiert. Am aktuellen Standort ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Netto-Markt bereits eine gute räumliche Nahversorgung gegeben.
- Hinsichtlich des Beitrags zur verbrauchernahen Versorgung sei auf Kapitel 6.1 verwiesen. Demnach kommt dem Planvorhaben für den wohnortnahen und wohnstandortnahen Versorgungsbereich eine wichtige und als angemessen zu bewertende Nahversorgungsbedeutung zu
- Im Zuge der Vorhabenrealisierung und der damit einhergehenden marktgerechten Verkaufsflächendimensionierung wird ein langfristiger Fortbetrieb des Marktes gesichert.
- Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Einordnung nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3).

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des Ziel 3 des LEP-MV 2016.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen des LEP-MV 2016. Insbesondere die Ausnahmeregelung des Ziel 3 wird nachweislich erfüllt.

7 Entwicklungspotenziale in Neustrelitz und Bedeutung für derzeit absehbare Entwicklungsvorhaben (u.a. das hier bewertete Planvorhaben Penny)/Priorisierungsempfehlungen

In diesem Kapitel erfolgt eine Ermittlung des verbleibenden Flächenbedarfs für strukturprägende Lebensmittelmärkte in Neustrelitz. In diesem Zusammenhang werden unter anderem folgende Fragen beantwortet:

- Welcher grundsätzliche Entwicklungsbedarf besteht in Neustrelitz?
- Welche Märkte sind marktgerecht aufgestellt?
- Welche Entwicklungen sind in Anlehnung an die Ansiedlungsleitsätze und Zielsetzungen zur Nahversorgungsentwicklung in Neustrelitz zu priorisieren (Chancen & Risiken-Bewertung)?

Angesichts aktuell keiner weiteren konkret vorliegenden Planungen (s. Kapitel 4.3). werden im Folgenden vorhandene Potenziale zur Entwicklung bestehender Lebensmittelmärkte bzw. zur Neuansiedlung weiterer Planvorhaben dargestellt.

Entwicklung der Kaufkraftpotenziale im Vergleich zum Zeitpunkt der Erstellung des EHK Neustrelitz 2012

Zunächst werden die sich seit Veröffentlichung des EHK Neustrelitz ergebenden Veränderungen der Kaufkraftpotenziale im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aufgezeigt, aus welchen die Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung und/oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten abgeleitet werden können.

- Die Einwohnerzahl hat sich seit Veröffentlichung des EHKs von 20.800 (2010) auf aktuell 20.135 leicht verringert (- 665; Stand 31.12.2017);
- Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel reduzierte sich seit Veröffentlichung des EHK Neustrelitz um rd. 300 m² auf rd. 12.500 m²; (rd. - 300 m²). Dieser Rückgang ist auf mehrere Geschäftsaufgaben zurückzuführen (u.a. Schlecker, Ihr Platz);
- Die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stieg seit Veröffentlichung des EHK Neustrelitz 2012 von rd. 40,7 Mio. Euro¹⁶ auf 43,1 Mio. Euro (+ 2,4 Mio. Euro). Die Kaufkraftkennziffer beträgt weiterhin rd. 90;
- Der Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stieg angesichts des leichten Verkaufsflächenrückgangs im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 52,2 Mio. Euro) weniger stark als die sortimentspezifische Kaufkraft an und beträgt rd. 53,5 Mio. Euro („plus“ rd. 1,3 Mio. Euro). Demnach sank die Zentralität auf rd. 124;

¹⁶ Vgl. Stadt + Handel 2012, S. 41

- Die Zentralitätsabnahme begründet sich des Weiteren in einer relativ großen Anzahl nicht vollumfänglich marktadäquat aufgestellter Lebensmittelanbieter (siehe unten).

Es zeigt sich folglich eine leicht geringere Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gegenüber der Situation im EHK Neustrelitz 2012. Aus fachlicher Sicht ergeben sich demnach gewisse Potenziale im Hinblick auf eine Festigung der Zentralität bzw. eines gewissen Ausbaus auf den ehemaligen Wert. Dies begründet sich auch in der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neustrelitz und angemessener Kaufkraftabschöpfungswerte aus dem Umland (siehe folgende Ausführungen).

Perspektivisches Kaufkraftpotenzial im landesplanerischen Mittelbereich

- Das perspektivische Kaufkraftpotenzial der Stadt Neustrelitz beträgt rd. 43,0 Mio. Euro (Prognose 2022);
- Als Mittelzentrum hat die Stadt Neustrelitz einen über die Stadt hinausgehenden Versorgungsauftrag. Laut LEP MV 2016 umfasst der Verflechtungsbereich (Mittelbereich) der Stadt Neustrelitz die Zentralen Orte Wesenberg, Mirow und Feldberger Seenlandschaft sowie die diesen Zentralen Orten zugeordneten Nahbereiche¹⁷. Diese verfügen über ein perspektivisches Kaufkraftpotenzial (Prognose 2022) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 29,1 Mio. Euro.
- Zusätzlich verfügt die Stadt Neustrelitz über einen Versorgungsauftrag für die Gemeinden im landesplanerisch zugewiesenen Nahbereich¹⁸. Diese Gemeinden verfügen über ein perspektivisches Kaufkraftpotenzial (Prognose 2022) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 13,5 Mio. Euro (zzgl. Stadt Neustrelitz selbst).
- Zusammen mit dem Kaufkraftpotenzial der Stadt Neustrelitz (Prognose 2022) ergibt sich somit insgesamt ein Kaufkraftpotenzial von rd. 85,5 Mio. Euro für Neustrelitz und dem zugeordneten Nah- und Mittelbereich.
- Aufgrund vorhandener Nahversorgungsstrukturen im Mittelbereich (u.a. Netto Marken-Discount und Netto Dansk in Wesenberg, Edeka und Lidl in Feldberg, Edeka und Aldi Nord sowie Netto Dansk in Mirow) ist das Abschöpfungspotenzial naturgemäß begrenzt. In Anbetracht der Ausstrahlungskraft des in Neustrelitz vorhandenen Kaufland-Verbrauchermarkts, sowie des vielfältigen Angebots an Discountern und in Verbindung mit den Ortschaften ohne Nahversorgungsfunktion im Mittelbereich erscheint aus fachgutachterlicher Sicht eine Abschöpfungsquote von rd. 20 % des Kaufkraftpotenzials aus dem Mittelbereich vertretbar (rd. 5,8 Mio. Euro). Aufgrund des rudimentären Nahversorgungsangebots im Nahbereich der Stadt Neustrelitz und der geringeren räumlichen Distanz erscheint aus fachgutachterlicher

¹⁷ Vgl. LEP MV 2016, S.31.

¹⁸ Dieser beinhaltet die Gemeinden Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Hohenzieritz, Klein Vielen, Kratzeburg, Userin, Wokuhl-Dabelow.

Sicht eine Abschöpfungsquote von rd. 35 % des Kaufkraftpotenzials aus diesem Bereich vertretbar (rd. 4,7 Mio. Euro). Verbunden mit einer für Neustrelitz adäquaten Eigenbindungsquote von rd. 95 % (40,8 Mio. Euro) und einer üblichen Potenzialreserve von 10 % (Streukunden/Tourismus) ergibt sich ein Bindungspotenzial von rd. 55,6 Mio. Euro.

- Gegenüber dem prognostizierten Umsatz von rd. 53,3 Mio. Euro (Prognose 2022 ohne hier betrachteten Penny-Markt) ergibt sich demnach ein zusätzliches Umsatzpotenzial i. H. v. rd. 2,3 Mio. Euro. Es handelt sich demnach um ein relativ geringes zusätzliches Potenzial.

Angesichts der ermittelten geringen zusätzlichen Umsatzpotenziale können somit nicht alle Lebensmittelmärkte (insbesondere auch solche mit Defiziten (siehe unten) in der Verkaufsflächenausstattung marktgerecht angepasst werden, ohne absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf bestehende Standortstrukturen hervorzurufen. Insofern ist eine konsequente Steuerung und Priorisierung von Nahversorgungsentwicklungen zur Sicherung einer zentren- und nahversorgungsorientierten Nahversorgung weiterhin angeraten. Diese sollte sich an der zentren- und nahversorgungsbezogenen Standortgunst bestehender Märkte im Abgleich mit deren marktgerechter Aufstellung orientieren.

Darstellung nicht marktgerecht aufgestellter Lebensmittelanbieter in Neustrelitz

Auf Basis der Expansionsanforderungen der Lebensmittelanbieter lässt sich die derzeit seitens der Betreiber angefragten Verkaufsflächen zur Umsetzung von marktgerechten Konzepten für die jeweiligen Lebensmittelanbieter abschätzen (vgl. u.a. Aldi Nord, Netto Marken-Discount, Norma, Lidl).

Für die beiden Lebensmittelvollsortimenter in Neustrelitz (Kaufland, Edeka) lässt sich eine derzeit marktübliche Verkaufsflächendimensionierung feststellen.

Bei den neun vorhandenen Discountern in Neustrelitz lassen sich bei fünf Discountern leichte bis deutliche Defizite zu den Anforderungen zur Umsetzung eines marktgerechten Konzeptes erkennen:

- Netto Dansk im ZVB NVZ Kiefernheide
- Aldi Nord an der Penzliner Straße und Aldi Nord Am Kühlhausberg
- Penny-Bestandsmarkt des Planvorhabens an der Wilhelm-Stolte-Straße
- Norma-Markt an der Kranichstraße

Priorisierung künftiger Entwicklungsimpulse

Aus fachgutachterlicher Sicht empfiehlt es sich demnach die Entwicklungen nach Möglichkeit auf eine potenzielle Erweiterung des Netto Dansk-Marktes im NVZ Kiefernheide und nachfolgend für gut integrierte Lebensmittelmärkte zu fokussieren. Dies wären:

- Penny (Planvorhaben)

- Aldi Nord (Penzliner Straße).

Einordnung der aktuellen Penny-Planung

Letztlich spricht die durchgeführte stadtweite Betrachtung der Nahversorgung nicht gegen eine Erweiterung des Penny Marktes. Das Vorhaben kann als zu priorisierendes Vorhaben bewertet werden (s.o.). Zudem ist erwähnenswert, dass eine Nachnutzung des jetzigen Penny Standortes bei einer Attraktivierung der weiteren Standortstrukturen o.g. Prioritätenliste noch unrealistischer würde, was letztlich Umsatzpotenziale für Bestandsstandorte sichern würde.

Eine Umsetzung der Penny-Planung wird empfohlen.

Umgang mit den weiteren Vorhaben

Die o.g. weiteren Vorhaben sollten entsprechend dieser Verträglichkeitsanalyse ebenfalls sorgsam im Hinblick auf Ihren Beitrag zur Zentrenbildung und/oder wohnortnahen Versorgung sowie der Auswirkungen auf bestehende Standortbereiche geprüft werden.

8 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Neustrelitz ist die Verlagerung des Penny-Marktes von der Wilhelm-Stolte-Straße 154 an die Carl-Meier-Straße auf Höhe des dortigen Kreisverkehrs geplant. Neben dem Penny-Markt ist ein Bäcker oder Metzger als Konzessionär vorgesehen. Im Zuge dessen ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von 626 m² GVKF auf 1.050 m² GVKF (inkl. Bäcker/Metzger) (zzgl. 50 m² Café-Bereich/Imbiss) geplant.

Auf Grund der nicht auszuschließenden lebensmittelbezogenen Nachnutzung des bisherigen Standorts (vorhandenes Baurecht) an der Wilhelm-Stolte-Straße 154 mit 626 m² GVKF wurde im Sinne eines Worst Case-Szenarios von einer Nachnutzung durch einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter ausgegangen. Dementsprechend wurde die Verlagerung des Penny-Marktes als Neuansiedlung behandelt um dem Worst Case-Szenario zu entsprechen.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben entspricht – angesichts seiner als integriert zu bewertenden Lage sowie der Nicht-Beeinträchtigung der Zentren bzw. der Nahversorgung – dem 2. Übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel „Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung“.
- Das Planvorhaben dient der verbrauchernahen Versorgung (s. auch Ausführungen zu Ziel 3 des LEP M-V 2016) und entspricht somit dem Leitsatz II. Dies gilt insbesondere auch im Zuge der angemessenen Dimensionierung des Planvorhabens (Kaufkraftabschöpfung im wohnortnahen und wohnstandortnahen Bereich von 33 - 35 %).

Dem Planvorhaben ist eine Konformität zu den Empfehlungen der AG Strukturwandel (verbraucher-nahe Versorgungsfunktion) und somit auch zu den Zielsetzungen des EHK Neustrelitz zu attestieren.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist kongruent zum Konzentrations- und Kongruenzgebot des LEP MV 2016.
- In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des Ziel 3 des LEP-MV 2016.

Entwicklungspotenziale in Neustrelitz und Bedeutung für derzeit absehbare Entwicklungsvorhaben (u.a. das hier bewertete Planvorhaben Penny)/Priorisierungsempfehlungen

- Es zeigt sich eine leicht geringere rechnerische Kaufkraftbindung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gegenüber der Situation im EHK Neustrelitz 2012. Aus fachlicher Sicht ergeben sich demnach gewisse Potenziale im Hinblick auf eine Festigung der Zentralität bzw. eines gewissen Ausbaus auf den ehemaligen Wert. Dies begründet sich auch in der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neustrelitz und angemessener Kaufkraftabschöpfungswerte aus dem Umland.
- Angesichts der ermittelten geringen zus. Umsatzpotenziale können allerdings nicht alle Lebensmittelmärkte in der Verkaufsflächenausstattung marktgerecht angepasst werden, ohne absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf bestehende Standortstrukturen hervorzurufen.
- Insofern ist eine konsequente Steuerung und Priorisierung von Nahversorgungsentwicklung zur Sicherung einer zentren- und nahversorgungsorientierten Nahversorgung weiterhin ange raten. Diese sollte sich an der zentren- und nahversorgungsbezogenen Standortgunst bestehender Märkte im Abgleich mit deren marktgerechter Aufstellung orientieren.
- Aus fachgutachterlicher Sicht empfiehlt es sich die Entwicklungen nach Möglichkeit auf eine potenzielle Erweiterung des Netto Dansk-Marktes im NVZ Kiefernheide und nachfolgend für gut integrierte Lebensmittelmärkte zu fokussieren. Dies wären:
 - Penny (Planvorhaben)
 - Aldi Nord (Penzliner Straße).
- Die durchgeführte stadtweite Betrachtung der Nahversorgung spricht nicht gegen eine Erweiterung des Penny Marktes. Insofern kann dieses Vorhaben als zu priorisierendes Vorhaben bewertet werden. Eine Umsetzung wird empfohlen.
- Die o.g. weiteren Vorhaben sollten entsprechend dieser Verträglichkeitsanalyse ebenfalls sorgsam im Hinblick auf Ihren Beitrag zur Zentrenbildung und/oder wohnortnahen Versorgung sowie der Auswirkungen auf bestehende Standortbereiche geprüft werden.

Das Planvorhaben ist konform zum EHK Neustrelitz 2012.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen Ziel 1 und 2 (Konzentrations- und Kongruenzgebot).

Die Ausnahmeregelung des Ziel 3 des LEP-MV 2016 wird aus fachlicher Sicht durch das Planvorhaben erfüllt. Das Planvorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen und wohnstandortnahen Versorgung.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	8
Abbildung 2:	Lage der Stadt Neustrelitz in der Region _____	12
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	14
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	25
Abbildung 5:	Wohnortnaher und wohnstandortnaher Versorgungsbereich _____	31
Abbildung 6:	500-700 m-Radien um bestehende strukturprägende Angebotsstrukturen _____	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	9
Tabelle 2:	Bevölkerung in Neustrelitz nach Stadtteilen _____	13
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	16
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum _____	17
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB IZ Neustrelitz _____	20
Tabelle 6:	ZVB NVZ Kiefernheide _____	21
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens _____	27
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel _____	33

Literatur und sonstige Quellen

BBE (2017): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, München.

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Orstzentren, Bonn.

Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (2002).

EHI (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln.

Hahn Gruppe (2018): Hahn Retail Estate Report 2017/2018, Bergisch Gladbach.

IfH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg Vorpommern (2013): Aktualisierte 4. Landesprognose (Basisjahr 2010). Bevölkerungsentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie der kreisfreien Städte und Landkreise bis 2030 nach Einzelalter. Schwerin.

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin.

Stadt + Handel (2012): Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neustrelitz. Dortmund.

Sonstige Quellen

LAIV-MV 2017

Aldi Nord 2018

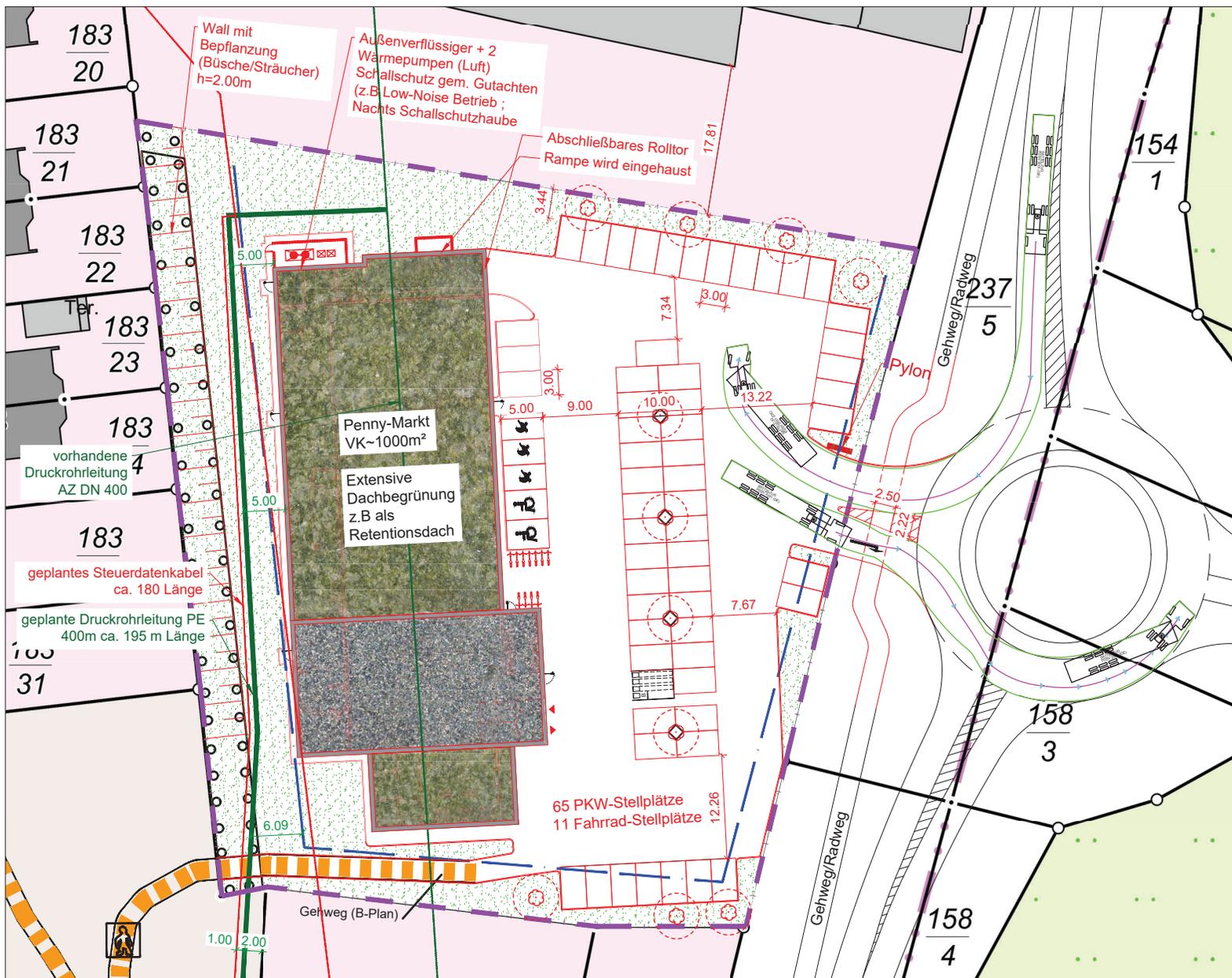
Netto Marken-Discount 2018

Rewe Group 2018

Norma 2018

Netto Stavenhagen 2018

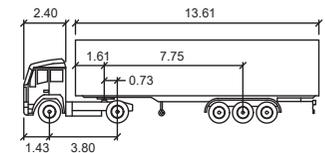
Lidl Deutschland 2018



GRZ u. Flächennachweis:

Grundstücksgröße	~6.716 m ²
bebaute Fläche (BGF) Penny-Markt	~1.575 m ²
bebaute Fläche (BGF) Bäcker	~143 m ²
befestigte Fläche	~3.121 m ²
Grünfläche	~1.877 m ²
Penny-Markt:	
Verkaufsfläche n. Bauordnung	~999 m ²
Nebenräume	~384 m ²
Nutzfläche, gesamt	~1.383 m ²
Bäcker	~130m ²
Anzahl Stellplätze	65 Stück
GRZIIvorhanden = 0.72 < 0.75 = GRZIImax	

Bemessungsfahrzeug:

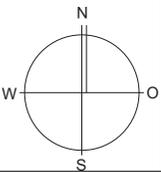


SATTELZUG

Breite Zugmaschine	Meter : 2.50	Zeit zw. Lenkschlägen	: 6.0 s
Breite Anhänger	: 2.50	Lenkwinkel	: 39.0 deg
Achsbreite inkl. Reifen	: 2.50	Gelenkwinkel	: 76.0 deg
Achsbreite inkl. Reifen	: 2.50		

Legende :

- Bestand
- Neu
- Ahorn Hst. Stu. 16-18cm (je 6 Stpl. 1 Baum : 3 malverpflanzt)



Plangrundlage Kreisell: Straßenbaumt Neustrelitz (B96 Ab. 040-070; Sommer 2007)

I	03.12.19	ok	Vorplanung erstellt
Ind.	Datum	Name	Änderung

Projekt: **Neubau Penny-Markt**
Carl-Meier-Str.
17235 Neustrelitz

Bauherr: **Penny-Markt GmbH**
Domstraße 20, 50668 Köln

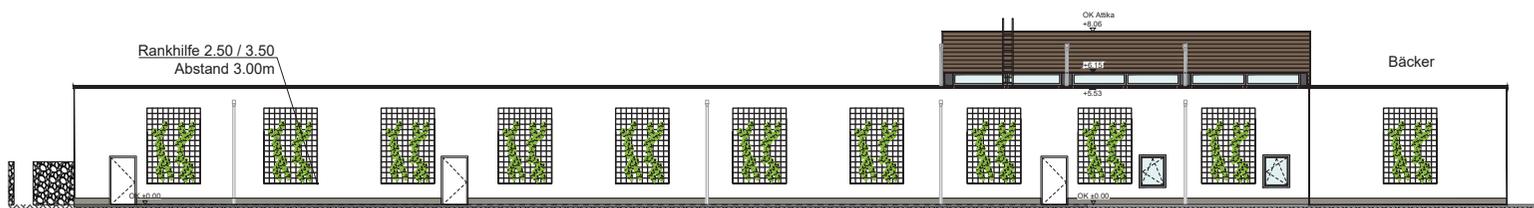
Planinhalt: **Vorplanung** **Lageplan**

G:\1953.0.17 Neustrelitz, Carl-Meier-Str, NB Penny\VP\1953La1.dwg

Architekturbüro Ingenieurbüro Joachim Schmidt

Steinriedendamm 15 Gebäude 41 38108 Braunschweig
Telefon: 0531/35 44 2-0 Telefax: 0531/35 44 2-30 e-mail: post@archibaufix.de

Projekt Nr.:	1953-0-17	Größe:	DIN A3	gezt.:	mik	Datum:	03.12.2019
Blatt Nr.:	1953La1	Ordnr.:	VP	Layout:	LP500	Maßstab:	1:500



B-Plan Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“

Teil B - Textliche Festsetzungen (i. d. F. d. 8. Änderung) - Auszüge mit Kennzeichnung der Änderungen

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

1.2.2. Mischgebiete § 6 BauNVO

In den MI-Teilgebieten - C 2 bis - C 5 - sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten
nicht zulässig.

In den MI-Teilgebieten - C 6 - und - C 7 - sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO
Tankstellen und Vergnügungsstätten
nicht zulässig.

In den MI-Teilgebieten - C 1 - bis - C 7 - sind auf Grund § 1 (6) BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung. In den MI-Teilgebieten - C 2 - bis - C 7 - sind gemäß § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Im MI-Teilgebiet - C 7 - sind zudem Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels ausnahmsweise zulässig, sofern in einem zum Zeitpunkt des Bauantrags für einen derartigen Betrieb nicht länger als zwei Jahre zurückliegenden, von der Stadt Neustrelitz oder im Einvernehmen mit ihr beauftragten Gutachten keine negativen Auswirkungen der Ansiedlung des betreffenden Betriebs auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur der Stadt Neustrelitz festgestellt wurden.

4.0. Bauweise

In den GE-Teilgebieten - A 1 - und - A 2 - und in den GEE-Teilgebieten - B 1 - bis - B 3 - **sowie für Gebäude mit einem Vollgeschoss im MI-Teilgebiet - C 7** - wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

9.0. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

9.1. Dacheindeckung

Für die MI-Teilgebiete - C 3 - bis - C 8 - und sämtliche WA-Teilgebiete sind für die geeigneten Dächer nur rote, rotbraune und dunkeltonige Ziegeleindeckungen zulässig. **Im MI-Teilgebiet - C 7 - müssen Dächer von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m mindestens zu 70 % als begrüntes Dach ausgebildet werden.** Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Dachflächen der Hauptgebäude hinsichtlich Material und Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten. In den Teilgebieten - D 6 - und - D 7 - sind alle geeigneten Dachflächen nur mit ziegelroter Ziegeleindeckung zulässig.