

04.01.2021

A 681
MF

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße“ der Stadt Angermünde

Vorbemerkung / Planungserfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auf ihrer Sitzung am 04.07.2018 beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße“ aufzustellen. Die Planung verfolgt den Zweck, Planungsrecht für den Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters zu schaffen, mit den damit einhergehenden Abbruch des vorhandenen Einkaufs- und Gewerbezentrums. Der Neubau soll 3.228 qm Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollsortimenter und zusätzlich eine Fläche für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und weiterer Fachmärkte von ca. 1.753 qm umfassen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ca. 2,59 ha groß und befindet sich nordwestlich der historischen Altstadt von Angermünde an der „Prenzlauer Straße“ und umfasst die Flurstücke 69/2, 69/3, 69/4, 74/15 (teilw.), 231 (teilw.) und 271 (teilw.) der Flur 4 der Gemarkung Angermünde. Zum Zeitpunkt des Planungsbeginns bestand auf dem Gebiet das in den 1990er Jahren gebaute „Uckermark-Center“. Der Bebauungsplan sieht vor, ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festzusetzen, was eine vollständige Neusortierung der Gebäude- und Stellplatzflächen ermöglicht.

Zusammenfassung Umweltschutzbelange

Im § 2 Abs. 4 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage I zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Schutzgut Boden

Durch die Planung wird keine vermehrte Flächeninanspruchnahme erfolgen und die Versiegelung des Plangebiets wird nicht erhöht. Nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens sind somit nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Gewässer II. Ordnung (Graben am Mühlenteich, Mühlengraben), welche von der Planung tangiert werden. Zum Schutz der Gewässer ist oberhalb der Grabenböschung ein Pflegestreifen von 5,0 m Breite sicherzustellen, der von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Neuplanung des Uckermark-Centers erlischt die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer. Daher ist für die Einleitung von Niederschlagswasser gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine neue Erlaubnis durch die zuständige Behörde einzuholen. Es wurde durch die IBW Ingenieursdienstleistungen ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die Versickerung von Niederschlagswasser überwiegend über Rasenmulden sicherstellt und vorsieht das gesammelte unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen des Neubaus in den Mühlengraben einzuleiten. Durch die Planung wird keine Verschlechterung der Bestandsituation ausgehen und der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird als nicht erheblich angesehen.

Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft kommt es durch die Planung zu keiner veränderten Eingriffssituation gegenüber der Bestandsituation.

Schutzgut Pflanzen/ Biotope

Durch die Planung und der damit einhergehenden baulichen Neusortierung des Plangebiets kommt es zu einem erheblichen Verlust vorhandener Bäume durch die Fällung des nahezu vollständigen Baumbestandes. Für vier markante und prägende Laubbäume im östlichen Plangebiet wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt, welche somit langfristig geschützt werden. Die durch die Baumverluste erforderlichen Kompensationsmaßnahmen umfassen 51 anzupflanzende Ersatzbäume, was im Bebauungsplan durch Anpflanzungsgebote und als Teil des Durchführungsvertrags sichergestellt ist und ausschließlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt. Dadurch ist die Kompensation der Baumverluste gesichert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Innenhof des bestehenden Uckermark-Centers befindet sich ein denkmalgeschützter Schornstein, welcher im Zuge der Neuplanung erhalten werden muss und in den Neubau integriert wird. Darüber hinaus sind im Plangebiet bisher nicht bekannte Bodendenkmale zu vermuten, weshalb bei Erdingriffen eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaft

Auf dem denkmalgeschützten Schornstein im Plangebiet befindet sich ein Storchennest, welches jedoch in den letzten vier Jahren vor dem Satzungsbeschluss nicht durch einen Weißstorch bezogen wurde. Es ist aber kein zukünftiger erneuter Bezug durch ein Storchenpaar auszuschließen. Im Falle eines Wiedervorhandenseins des Weißstorches sind die Hinweise im Umweltbericht während der Brut- und Aufzuchtzeit zu beachten.

Es erfolgte eine fledermauskundliche Potentialabschätzung, welche kein Eingriff auf geschützte Fledermausarten erkennen lässt, da im Plangebiet keine Nachweise oder Hinweise auf Fledermausquartiere bestanden.

Schutzgut Mensch

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, um die zu erwartenden Schallimmissionen auf das Schutzgut Mensch zu ermitteln. Das Gutachten stellte eine Überschreitung der Richtwerte bei der Beurteilung des Gewerbelärms fest und somit einen Eingriff auf das Schutzgut Mensch. Im Bebauungsplan werden diesbezüglich Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um die Schallimmissionen zu mindern und den Eingriff auf den Menschen einzudämmen, wie z.B. eine zeitliche Beschränkung des Anlieferverkehrs. Ebenfalls werden diese Maßnahmen Bestandteil des Durchführungsvertrags. Der Lieferverkehr wird von Nordosten gegen den Uhrzeigersinn um das Marktgebäude herum geführt und die Abfahrt erfolgt dann über den südlichen Teilbereich der Stellplatzanlage. Die Anlieferzone ist darüber hinaus mit einer Torrandabdichtung (Gummilippe) auszustatten und die Anlieferung erfolgt über zwei Rampen am nordwestlichen Teil des Marktgebäudes.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden Anregungen vorgebracht, welche von der Stadt ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt oder nicht berücksichtigt wurden.

Zusammenfassung der wichtigsten Anmerkungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1

Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde festgestellt, dass bei der Planung kein Widerspruch gegen die Ziele der Raumordnung vorhanden ist.

Nach Angabe der e.dis Energie Nord AG befinden sich im Plangebiet Anlagen der SVA, welche durch Überbauung durch Beton oder Asphalt freizuhalten sind. Die e.dis Energie Nord AG merkte an, dass ebenfalls einer Veränderung der Höhenlage der Kabel zu verhindern ist. Im Zuge der Realisierung der Planung kann eine Leitung jedoch nicht erhalten werden, weshalb im Rahmen einer konkreten Vorhabenplanung neue Anschlussleitungen realisiert werden sollen.

Von Seiten des Landesamtes für Umwelt wurde grundsätzlich keine Betroffenheit bestätigt. Anhand der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde das Erfordernis der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens bestätigt und es wurde empfohlen, vorrangig aktive Schallschutzmaßnahmen zu betrachten.

Vom Landkreis Uckermark bestanden nach eigener Angabe keine Einwände gegen die Planung und es wurden ergänzende redaktionelle Hinweise geäußert. Es wurde angemerkt, dass die Gründe, warum die ursprünglich vorhandenen Büro- und Wohnnutzungen zukünftig entfallen, näher zu erläutern ist. Darüber hinaus wurden ergänzende Festsetzungen gefordert, welche sich auf die zulässigen Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan beziehen. Diese Hinweise wurden berücksichtigt und es wurden in den Planunterlagen ergänzende Festsetzungen getroffen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark bestätigte, dass die erforderliche Umweltprüfung im vollen Umfang weitestgehend erfolgt ist. Es wurde darum gebeten, eine ergänzende fachgutachterliche Untersuchung zum Fledermausvorkommen durchzuführen. Ebenfalls wurde von der Unteren Naturschutzbehörde klargestellt, dass sich auf dem denkmalgeschützten Schornstein ein Weißstorch-Horst befindet und jegliche Störung und Gefährdung durch Abrissarbeiten während der Brutzeiten zu vermeiden sind. Diese Hinweise wurden beachtet.

Laut der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Uckermark fehlten zur Beurteilung, ob eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung bei der Ableitung und Entsorgung von entstehendem Niederschlagswasser vorliegt, mehrere Unterlagen, welche im weiteren Planverfahren nachgereicht werden sollten. Dieser Hinweis wurde beachtet.

Von der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim bestanden keine Bedenken, es wurde jedoch angeregt, dass ergänzende Aussagen über die Sicherstellung einer Nichtüberschreitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente getroffen werden sollten.

Der Wasser- und Bodenverband „Welse“ merkte an, dass sich im direkten Umfeld des Plangebiets zwei Gewässer II. Ordnung befinden, welche von der Planung tangiert werden. Ergänzend wurden Forderungen formuliert, welche den Schutz der Gewässer sicherstellen und im darauffolgenden Planverfahren berücksichtigt werden sollten.

Vom Handelsverband Berlin-Brandenburg wurde angemerkt, dass im Jahre 2018 die Stadt Angermünde über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfügte. 2019 wurde dieses Konzept jedoch abgeschlossen und die Neuplanung des „Uckermark-Centers“ ist Teil des Konzepts.

Zusammenfassung der wichtigsten Anmerkungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.09.2018 bis zum 26.10.2018 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Zusammenfassung der wichtigsten Anmerkungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2

Von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde erneut bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Landesplanung angepasst ist.

Im Zuge der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die e.dis Netz GmbH erneut eingewendet, dass sich Anlagen der SVA im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden und äußerte ergänzende Hinweise. Im Zusammenhang mit dem Abbruch des alten Gebäudes und des Neubaus des Uckermark-Centers ist jedoch ein Neubau der Anlage notwendig, wobei dies nach Einhaltung der geäußerten Hinweise mit der e.dis Netz GmbH koordiniert wird.

Das Landesamt für Umwelt äußerte Stellungnahmen zu unterschiedlichen Belangen. Von der Abteilung Wasserwirtschaft wurde keine Betroffenheit geäußert. Grundsätzlich bestätigte die Abteilung Immissionsschutz keine Bedenken, es wurden jedoch Hinweise hervorgebracht, die den Umfang und die Vollständigkeit des bestehenden Schallschutzgutachtens betreffen. Dieses betraf den Umstand, dass südlich des Plangebiets zwischenzeitlich ein Neubau einer Fleischerei mit einer Wohnnutzung im 1. Obergeschoss entstanden ist. Das Gutachten wurde entsprechend der Hinweise ergänzt und im Mai 2020 vorgelegt. Darüber hinaus wurde angemerkt, dass die Lage der Anlieferzonen im Bebauungsplan nicht festgesetzt wurde, woraufhin eine verbindliche Festlegung gefordert wurde. Eine solche verbindliche Festlegung der Anlieferzonen wird im Vorhabenplan als Teil des Durchführungsvertrags berücksichtigt.

Durch den Landkreis Uckermark, Bauordnungsamt wurden keine Einwände gegenüber der Planung erhoben. Die ergänzenden Hinweise des Landkreises, welche die Planung betreffen, wurden bei der Erstellung des Satzungsbeschlusses beachtet.

Zusammenfassung der wichtigsten Anmerkungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.01.2020 bis zum 28.02.2020 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Am 16.12.2020 erfolgte die abschließende Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Noch im Dezember 2020 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange über das Abstimmungsergebnis informiert. Im Ergebnis dieser Schlussabwägung wurde am 16.12.2020 in der Stadtverordnetenversammlung der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt. Im Anschluss wird der Satzungsbeschluss im „Amtsblatt für die Stadt Angermünde“ Nr. 01/2021 am 22.01.2021 öffentlich bekannt gemacht und somit wird die Satzung am Tage nach der Veröffentlichung rechtsverbindlich.

Stadt Angermünde, 04.01.2021

gez. F. Bewer
Der Bürgermeister
Stadt Angermünde

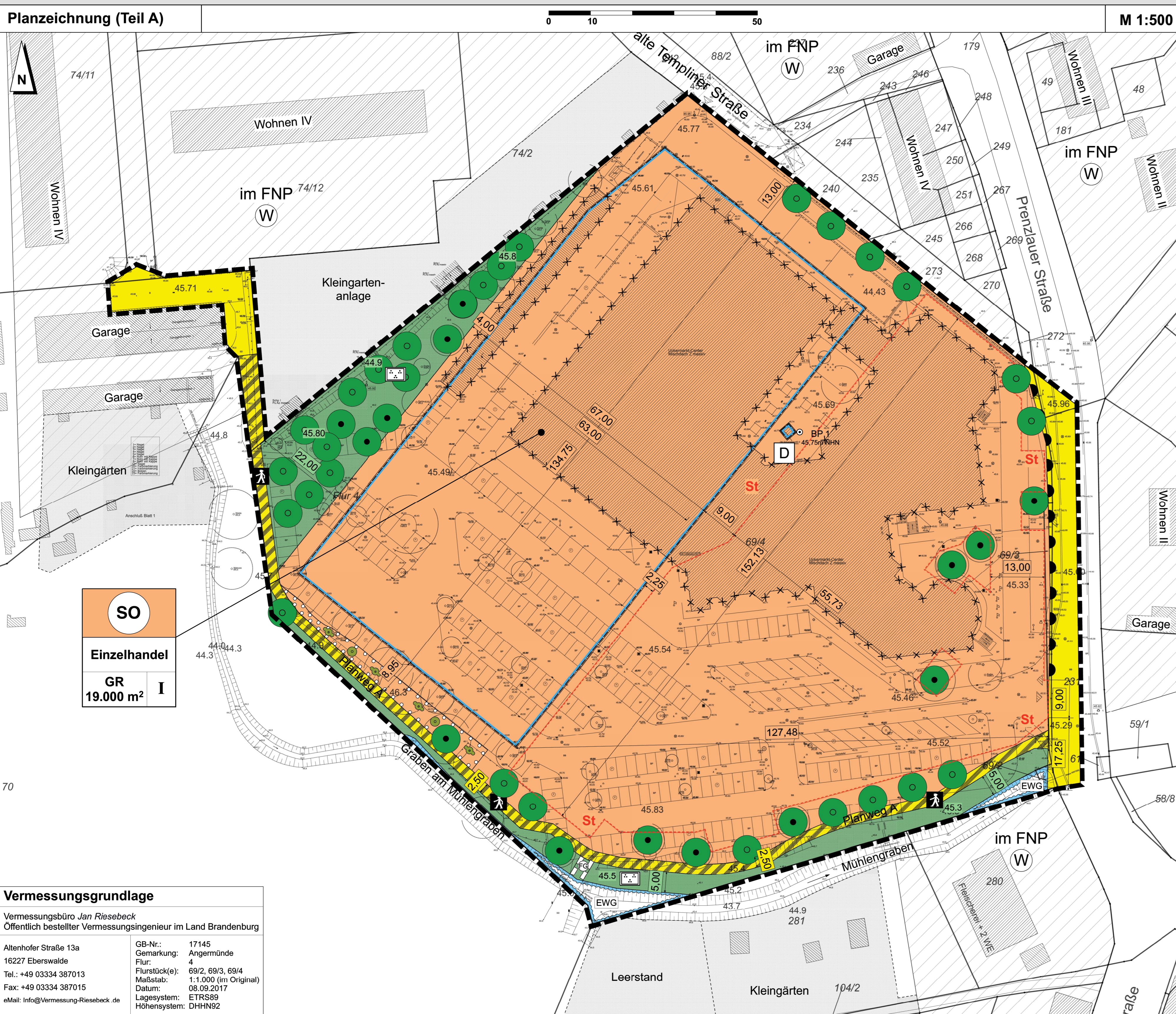
Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6 b • 22765 Hamburg • Tel. 040 / 2981 2099 0

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel. 03391 / 45 81 80

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin



Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Städtebauliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs...

2. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe
2.1 Maximal zulässige Grundfläche § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2.2 Zentrale Werbeanlage
2.3 Maximal zulässige Gebäudehöhe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3. Geh- und Fahrrechte
3.1 Gehrecht für die Allgemeinheit auf dem Planweg A § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
3.2 Geh- und Fahrrecht für den Gewässerunterhaltungsverband § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
4. Freihaltung des Gewässerunterhaltungstreifens § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Schallschutz an der rückwärtigen Anlieferzone § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
6. Notwendige Stellplätze § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO, Stellplatzsatzung der Stadt Angermünde § 4

II. Grünordnerische Festsetzung
1. Erhaltungs- und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 ab BauGB
1.1 Bindung zum Erhalt
1.2 Anpflanzgebot für Bäume
1.2.1 A Im Einflugsbereich an der Prenzlauer Straße ist es zulässig, eine zentrale Werbeanlage für das Uckermark-Center als Werbestelle, auch mit Pylon, in einer Höhe von maximal 12,0 m über dem vorhandenen Geländeeben zu errichten.
1.2.2 B Die Bäume sind mittels Dreibock und Stammschutzanzstrich zu sichern. In Bereichen der Mahd sind Mahdschutz-Manschetten vorzusehen. In Grabennähe sind Drahtrosen als Biberschutz vorzusehen.
1.2.3 C Im Falle des Abgangs der anzupflanzenden Einzelbäume sind an den bisherigen Standorten bzw. in direkter Nachbarschaft Ersatzpflanzungen derselben Baumart mit einem Mindeststammumfang von 14 bis 16 cm vorzunehmen.

Table with 2 columns: Zeichen and Beschreibung. Contains symbols for building types, parking, green spaces, water management, and other site-specific features.

1.3 Anpflanzgebot für eine flächige Gehölzpflanzung
In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Anpflanzgebot für eine flächige Gehölzpflanzung ist aus gestalterischen Gründen die Anlage einer Strauchpflanzung mit standortgerechten Laubbögen mit einer Mindestwuchshöhe von 1,50 m vorzunehmen.
Folgende Maßgaben sind einzuhalten:
Pflanzdichte: 1 Gehölz pro qm
Pflanzqualität: Strauch, mind. 4-friebig, 2 x verpfanzt, Höhe 60-100 cm
Eine Auswahl der folgenden Arten ist vorzusehen:
Amanchier lamarkii (Felsenbime) Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche) Cotoneaster bullatus (Anseilrotbaum)
Forstia x intermedia (Forsythie) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Europäischer Pfeifenstrauch)
Physocarpus opulifolius (Blasenspiere) Prunus cerasifera (Kirschlorbeer)
Rosa canina (Hundsrose) Rosa rugosa (Kartoffelrose)
Spiraea vanhouttei (Prachtspiere) Spiraea japonica (Sommerspiere)
Syringa vulgaris (Flieder)
2. Artenschutzrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 6 BauGB
2.1 Erneuerung des Storchennestes
Das Storchennest auf dem denkmalgeschützten Schornstein ist zu erneuern. Die Maßnahme ist zwischen September und Februar eines Jahres durchzuführen. Eine Abstimmung hinsichtlich der Ausführung ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark zu führen.
2.2 Bauzeitenregelung
Aus Gründen des Artenschutzes wird folgende Bauzeitenregelung getroffen:
In der Zeit vom 25. März bis 31. Juli sind Abrissarbeiten der Gebäude nicht zulässig. Das gleiche gilt für Baubarbeiten zur Errichtung des neuen Gebäudes. Sollte das Weißstorch-Paar nicht brüten oder keine Jungvögel haben, kann dieser Zeitraum in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark reduziert werden.

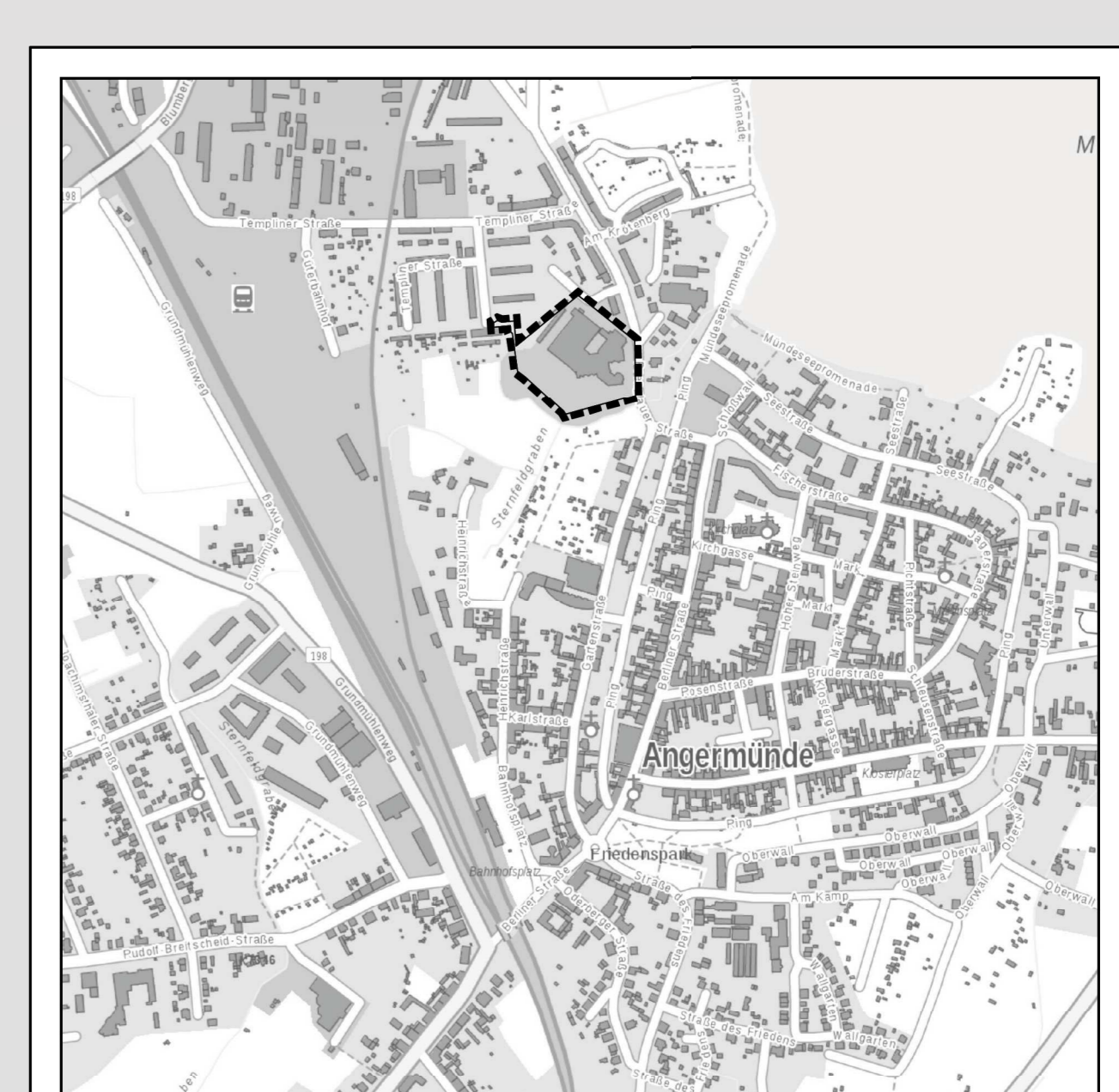
Zeichenerklärung zum Teil A
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Sonstige Planzeichen
Nachrichtliche Kennzeichnung

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 87 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ... folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Verfahrensvermerke
1. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.07.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 14.09.2018 ortsüblich durch Veröffentlichung im "Amtsblatt für die Stadt Angermünde" (Nr. 8 / 2018) sowie im Internet unter www.angermuede.de/web/posts/amtsblatt/ bekannt gemacht worden.
2. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.07.2018 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung (Stand Oktober 2018) neben Entwurf des Umweltberichtes zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Form einer öffentlichen Auslegung der Entwürfe in der Stadtverwaltung Angermünde in der Zeit vom 24.09.2018 bis zum 26.10.2018. Die Bekanntmachung dieser Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 14.09.2018 ortsüblich durch Veröffentlichung im "Amtsblatt für die Stadt Angermünde" (Nr. 8 / 2018) sowie im Internet unter www.angermuede.de/web/posts/amtsblatt/. Mit Schreiben vom 21.09.2018 wurden die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.04.2019 die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 11.12.2019 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße" und dem Entwurf der Begründung (Stand Oktober 2019) neben Entwurf des Umweltberichtes zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.
6. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Stand Oktober 2019) neben Entwurf des Umweltberichtes haben in der Zeit vom 27.01.2020 bis zum 28.02.2020 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Angermünde gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung dieser Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 17.01.2020 ortsüblich durch Veröffentlichung im "Amtsblatt für die Stadt Angermünde" (Nr. 01 / 2020) sowie im Internet unter www.angermuede.de/web/posts/amtsblatt/. Mit Schreiben vom 21.01.2020 wurden die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis der Beratung ist mitgeteilt worden.
8. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung nebst Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am ... gebilligt.

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

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587);
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzuvorverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440);
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432);
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39);
Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 38);
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 03, ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016;
Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43);
Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215);

Angermünde, den ...
Der Bürgermeister
Angermünde, den ...
Der Bürgermeister
Angermünde, den ...
Der Bürgermeister
Angermünde, den ...
Der Bürgermeister



Stadt Angermünde Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße"
Fassung für den Satzungsbeschluss
Stand: Oktober 2019
Projekt Nr.: A 681
Maßstab: 1 : 500
Bearbeitet: 02.09.2020
Standort: Markt 24 • 16278 Angermünde
Bearbeitung des Bebauungsplanes durch: Plankontor Stadt und Land GmbH
An Bonn 0: Tel.: 040-281 120 99-0 Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
22769 Hamburg Fax: 040-281 120 99-40 Mail: info@plankontor-stadt-und-land.de
Post-Markt-Str. 9/91 Tel.: 03391-458180
16818 Neuppin Fax: 03391-458188 Mail: info@plankontor-pp.de

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 87 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2020 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.07.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 14.09.2018 ortsüblich durch Veröffentlichung im "Amtsblatt für die Stadt Angermünde" (Nr. 8 / 2018) sowie im Internet unter www.angermuende.de/web/posts/amtsblatt/ bekannt gemacht worden.

Angermünde, den 23.01.2021
Der Bürgermeister



2. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.07.2018 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung (Stand Oktober 2018) nebst Entwurf des Umweltberichtes zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.

Angermünde, den 23.01.2021
Der Bürgermeister



3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Form einer öffentlichen Auslegung der Entwürfe in der Stadtverwaltung Angermünde in der Zeit vom 24.09.2018 bis zum 26.10.2018.

Die Bekanntmachung dieser Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 14.09.2018 ortsüblich durch Veröffentlichung im "Amtsblatt für die Stadt Angermünde" (Nr. 8 / 2018) sowie im Internet unter www.angermuende.de/web/posts/amtsblatt/.

Mit Schreiben vom 21.09.2018 wurden die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Angermünde, den 23.01.2021
Der Bürgermeister



4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.04.2019 die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Angermünde, den 23.01.2021
Der Bürgermeister



5. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 11.12.2019 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße" und dem Entwurf der Begründung (Stand Oktober 2019) nebst Entwurf des Umweltberichtes zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Angermünde, den 23.01.2021
Der Bürgermeister



6. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung (Stand Oktober 2019) nebst Entwurf des Umweltberichtes haben in der Zeit vom 27.01.2020 bis zum 28.02.2020 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Angermünde gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung dieser Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 17.01.2020 ortsüblich durch Veröffentlichung im "Amtsblatt für die Stadt Angermünde" (Nr. 01 / 2020) sowie im Internet unter www.angermuende.de/web/posts/amtsblatt/.

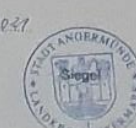
Mit Schreiben vom 21.01.2020 wurden die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Angermünde, den 23.01.2021
Der Bürgermeister



7. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.12.2020 die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis der Beratung ist mitgeteilt worden.

Angermünde, den 23.01.2021
Der Bürgermeister



8. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 16.12.2020 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung nebst Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2020 gebilligt.

Angermünde, den 23.01.2021
Der Bürgermeister



9. Katastervermerk

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

Eberswalde, den 14.12.2020
ObVI Jan Riesebeck

Siegel

10. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Angermünde, den 23.01.2021
Der Bürgermeister



11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 (3) BauGB am 22.01.2021 im "Amtsblatt für die Stadt Angermünde" (Nr. 01 / 2021) öffentlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung am 22.01.2021 im "Amtsblatt für die Stadt Angermünde" (Nr. 01 / 2021) sowie im Internet unter www.angermuende.de/web/posts/amtsblatt/ ist die Satzung rechtskräftig geworden.

Angermünde, den 23.01.2021
Der Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39);

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 38);

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 03, ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5);

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28, S. 2)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215);



4. Ausfertigung von insgesamt 5 Ausfertigungen

Stadt Angermünde
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße"

Satzungsfassung gemäß SV-Beschluss vom 16.12.2020	Stand: Oktober 2019 Projekt Nr.: A 681 Maßstab: 1 : 500 Bearbeitet: 10.12.2020
---	---

Stadt Angermünde • Markt 24 • 16278 Angermünde

Essartierung des Bebauungsplanes durch: Plankämter Stadt und Land Osnabrück

Alle Plan-IDs: Tel. 0430382 130 89 -0; Web: www.plankamter-ost-und-land.de

16198 Planung: Tel. 0430382 130 89 -40; Mail: info@plankamter-ost-und-land.de

Kart.-Merk.-Nr. 59501: Tel. 03301 438152; Mail: info@kartamter.de

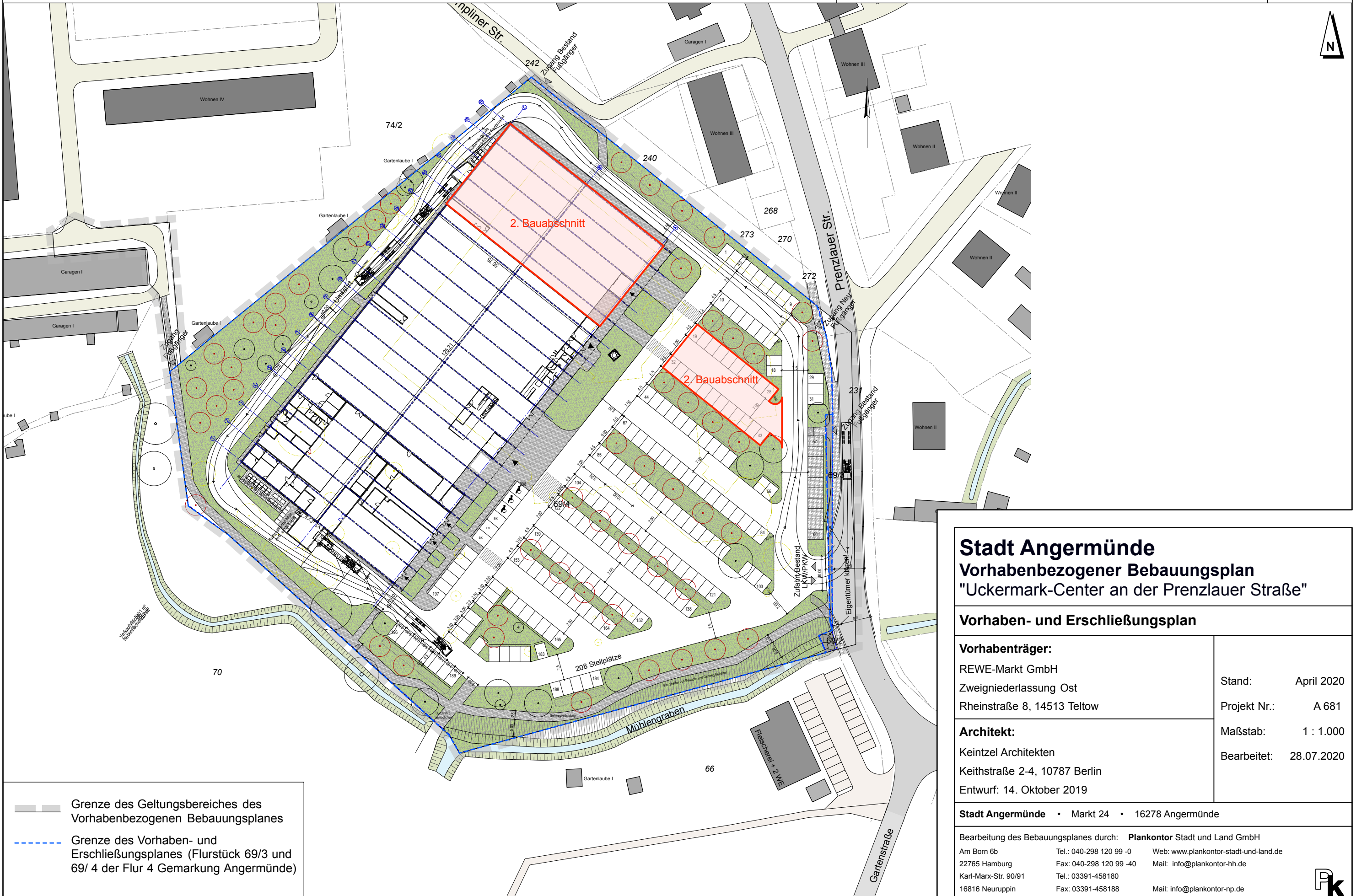
16219 Neumünster: Tel. 03301 438156; Mail: info@kartamter.de

Stadt Angermünde • Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße"

Vorhaben- und Erschließungsplan - Stand 06. April 2020 - Fassung für den Satzungsbeschluss

0 10 50 100

M 1:1.000



Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Flurstück 69/3 und 69/4 der Flur 4 Gemarkung Angermünde)

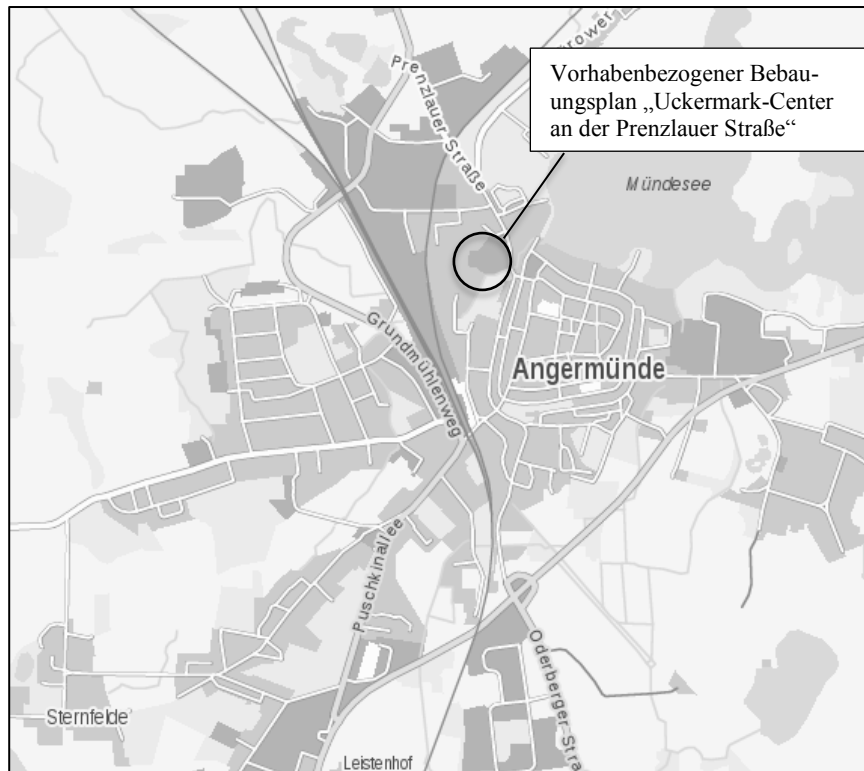
Stadt Angermünde Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße"	
Vorhaben- und Erschließungsplan	
Vorhabenträger: REWE-Markt GmbH Zweigniederlassung Ost Rheinstraße 8, 14513 Teltow	Stand: April 2020 Projekt Nr.: A 681
Architekt: Keitzel Architekten Keithstraße 2-4, 10787 Berlin Entwurf: 14. Oktober 2019	Maßstab: 1 : 1.000 Bearbeitet: 28.07.2020
Stadt Angermünde • Markt 24 • 16278 Angermünde	
Bearbeitung des Bebauungsplanes durch: Plankontor Stadt und Land GmbH Am Born 6b 22765 Hamburg Karl-Marx-Str. 90/91 16816 Neuruppin	
Tel.: 040-298 120 99 -0 Fax: 040-298 120 99 -40 Tel.: 03391-458180 Fax: 03391-458188	
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de Mail: info@plankontor-hh.de Mail: info@plankontor-np.de	



Stadt Angermünde
Landkreis Uckermark

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße“ Begründung

Fassung für den Satzungsbeschluss



Stand Oktober 2019, ergänzt Juli 2020

Stadt Angermünde
Der Bürgermeister
Markt 24 • 16278 Angermünde

Vorhabenträger
REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Ost
Rheinstraße 8
14513 Teltow

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. Katrin Manke

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

E-Mail: info@plankontor-np.de • Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	VORBEMERKUNG	4
3	LAGE UND BESTAND UND ZUSTAND DES PLANGEBIETES	5
4	ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG	6
4.1	Darstellung des Vorhabens	7
4.2	Verkehrerschließung des Plangebietes / Ruhender Verkehr / Lieferverkehr	13
4.3	Trinkwasser, Abwasser	14
4.4	Sonstige Infrastrukturen.....	15
4.5	Denkmalschutz.....	15
4.6	Kampfmittel	16
5	EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	16
5.1	Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung	16
5.2	Flächennutzungsplanung	18
5.3	Bebauungsplanverfahren	19
6	GUTACHTEN	21
6.1.1	Auswirkungsanalyse	21
6.1.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Angermünde	37
6.2	Verkehrsplanerischer Fachbeitrag	38
6.3	Schallschutzgutachten	56
7	UMWELTBERICHT	71

Anlagen

- Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ersatzneubaus für den Vollsortimenter in der Prenzlauer Straße in der Stadt Angermünde, BBE Handelsberatung GmbH, Mai 2018
- Entwässerungskonzept Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße“ 16278 Angermünde, IBW Ingenieurdienstleistungen, März 2019
- Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan »Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße« in Angermünde, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 2. Überarbeitete Version, 6. Mai 2020
- Verkehrsplanerischer Fachbeitrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße“ der Stadt Angermünde, IBW Ingenieurdienstleistungen, Januar 2019
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand April 2020, M 1:1.000, Keintzel Architekten Berlin / Plankontor Stadt und Land GmbH Neuruppin / Hamburg

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39);

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 38);

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 03, ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016;

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215);

Satzung der Stadt Angermünde über die Herstellung notwendiger Stellplätze und die Bestimmung der Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 24.11.2004.

2 Vorbemerkung

Das in den Jahren 1992/93 auf einem ehemaligen Gewergrundstück erbaute Uckermark-Center mit der Kombination mehrerer Einzelhandelsbetriebe, überwiegend im Sortimentsbereich der Lebensmittel, Büronutzungen und Wohnungen entspricht aktuell nicht mehr dem Standard eines Einzelhandelsmarktes und mit den bisherigen „Wohnungen auf einem Einkaufsmarktparkplatz“ stellt es auf der anderen Seite auch keinen attraktiven Standort für Wohnungen dar. Aufgrund gegenüber den 1990er Jahren veränderter Öffnungszeiten (montags bis sonnabends von 7 bis 22 Uhr) ergeben sich aus dem Liefer- und Parkplatzverkehr für dort befindliche Wohnungen erhebliche Störungen für eine Wohnnutzung. Nach einem Eigentumswechsel ergab sich dann auf Seiten des neuen Eigentümers sehr schnell die Erkenntnis, dass zur Zukunftssicherung des innenstadtnahen Lebensmitteleinzelhandelsstandortes ein vollständiger Neubau des Uckermark-Centers die beste Lösung ist.

3 Lage und Bestand und Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet ist insgesamt 2,59 ha groß und befindet sich am nordwestlichen Ausgang der historischen Altstadt von Angermünde. Die Siedlungsfläche der Altstadt endet am Zusammen treffen der Prenzlauer Straße und der Gartenstraße, wo der ursprünglich freie Grünzug des Mühlengrabens als Zufluss zum Mündesee noch gut erlebbar ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund des städtebaulichen Erfordernisses etwas größer festgesetzt, als das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der nur das Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers umfasst. Da mit dieser Planung auch eine gesicherte Verkehrsfläche für Fußgänger und Fahrradfahrer festgesetzt werden soll, von der Prenzlauer Straße im Osten zu dem Wohngebiet im Nordwesten wird im Nordwesten der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zu dem Garagenhof des Wohngebietes festgesetzt und im Osten wird der westliche Teil der Prenzlauer Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen, da es dort zwischen den Sondergebiet „Einzelhandel“ und der öffentlichen Verkehrsfläche geringfügige Änderungen geben wird gegenüber den bisherigen Flurstücksgrenzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Angermünde, Flur 4 folgende Flurstücke: 69/2, 69/3, 69/4, 74/15 (teilw.), 231 (teilw. Prenzlauer Straße) und 271 (teilw. Prenzlauer Straße).

Nördlich des Grünzuges und des Uckermark-Centers beginnt das Wohngebiet der Templiner Straße, wo insbesondere westlich der Prenzlauer Straße, bis zur Bahnstrecke im Westen in der DDR-Zeit zahlreiche, bis zu viergeschossige Wohnblöcke, entstanden sind. Diese viergeschossigen Wohnhäuser befinden sich im Nordwesten und Nordosten unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Im Nordwesten liegt eine Kleingartenanlage zwischen dem vorhandenen Einkaufcenter und den Wohngebäuden. Im Süden, nur durch den Mühlengraben getrennt, befindet sich auch eine großflächige Kleingartenanlage, von denen allerdings einige, vor allem direkt südlich des Mühlengrabens leer stehen und unkontrolliert zuwachsen. Südwestlich angrenzend befindet sich eine große, überwiegend mit Schilf bestandene Freifläche.

Der Kernbereich des Plangebietes, der jetzt als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ überplant wird, ist seit den 1992/93 Jahren bereits vollständig mit einem Einkaufsmarkt in Kombination mit Büros und Wohnungen bebaut.

Das Baugrundstück (Flurstück 69/4 der Flur 4) ist mit 19.900 qm durch Gebäude, bauliche Nebenanlagen und Stellplätze bereits versiegelt. Auf der Ostseite grenzt das Plangebiet an die Prenzlauer Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße. Im Süden stellt der leicht mäandierende Verlauf des in Richtung Mündesees abfließenden Mühlengrabens die naturräumliche Abgrenzung gegenüber dem weiter südlich angrenzenden Kleingartengebiet dar. Die südliche Grenze des Flurstückes 69/4, die gleichzeitig die südliche Grenze des Plangebietes ist, ist nicht identisch mit dem Grabenverlauf. Somit befindet sich der Mühlengraben in kleineren Teilen im Plangebiet und zum größten Teil südlich der Plangebietsgrenze. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an einen größeren, zum Teil mit Schilf bestandenen Feuchtbereich, der sich planungsrechtlich als „Außenbereich im Innenbereich“ darstellt.

Von der Westecke des Kundenparkplatzes verläuft vom Kundenparkplatz über einen Garagenhof zum Wohngebiet „Templiner Straße“ ein kleiner Gehweg, der sich über einen Trampelpfad entwickelt hat. Diese Verbindung für Fußgänger, die dann über den Kundenparkplatz bis zur Prenzlauer Straße verläuft, stellt inzwischen eine gern genutzte, kurze Wegeverbindung aus dem Wohngebiet in die Altstadt dar.

Das vorhandene Uckermark-Center hat eine Gesamtgrundfläche von ca. 9.070 qm, davon ca. 4.160 qm Nutzfläche für Lebensmittelvollsortimente, ca. 2.760 qm Nutzfläche für weitere Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister, ca. 1.150 qm Bürofläche und ca. 1.000 qm (14 Wohnungen) Wohnfläche. Zwischen dem zur Prenzlauer Straße gelegenen dreigeschossigen Gebäudeteil mit einer so genannten Einkaufsmall und dem eingeschossigen REWE-Markt im Osten,

befindet sich ein für die Öffentlichkeit nicht zugänglicher Innenhof mit dem denkmalgeschützten Schornstein, bestückt mit einem, allerdings seit längerem nicht mehr genutzten Storchennest.

Die größten Verkaufsflächen (VF) waren bei der Erstellung des Marktes 2.511 qm für den früheren EXTRA-Markt (später REWE), der Discounter TIP mit 812 qm VF, der später als Getränkemarkt für REWE genutzt wurde, und ein asiatischer Lebensmittelmarkt mit 132 qm VF.

Im Süden des Marktes befindet sich eine Stellplatzanlage mit insgesamt 280 Stellplätzen. Sämtlicher Kunden-Kfz-Verkehr und der Lieferverkehr erfolgte an der Südostseite des Plangebietes über eine in der Breite überdimensionierte Ein- und Ausfahrt zur Prenzlauer Straße.

4 Zweck und Ziel der Planung

Das etwa 25 Jahre alte Gebäude des „Uckermark-Centers“ entspricht nicht mehr dem aktuellen Standard für einen Lebensmittelvollsortimenter als Frischemarkt. Trotz des geringen Alters des Gebäudekomplexes entspricht auch die Bausubstanz nicht mehr dem heutigen Standard. So ergibt sich für den Betrieb ein inzwischen untypisch hoher Energiebedarf.

Nachdem die Firma REWE Markt GmbH, 14513 Teltow im Jahr 2017 den gesamten Gebäudekomplex übernommen hat, wurde durch den neuen Eigentümer die Entscheidung getroffen, den Einkaufsmarkt mit Wohnungen und Büros abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen und dabei auf die Neuherstellung von Büroflächen und Wohnungen zu verzichten. Es soll eine Konzentration auf den Neubau eines REWE Lebensmittelmarktes mit untergeordneten weiteren Einzelhandelsbetrieben als Fachmarkt oder als Dienstleistungsbetrieb erfolgen.

Das Wohnen oberhalb einer großflächigen Stellplatzanlage eines Einzelhandelsbetriebes mit Öffnungszeiten an sechs Wochentagen von 7 bis 22 Uhr stellt eine wenig attraktive Wohnungssituation dar, so dass eine Nutzungsmischung von Wohnen und Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort funktional und städtebaulich für wenig sinnvoll erachtet wird. Das im Rahmen der B-Planaufstellungsverfahren erstellte Schallgutachten bestätigt, dass in dem Sondergebiet, welches für die Schalluntersuchungen in seiner Schutzbedürftigkeit wie ein Mischgebiet bewertet wurde, in der Nachtzeit die Orientierungswerte für ein Mischgebiet nach DIN 18005 leicht überschritten werden. Bei der Beurteilung des Gewerbelärms gemäß TA Lärm ergaben sich Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm und auch der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen im Nachtzeitraum wird nicht eingehalten. Diese Gutachterergebnisse bestätigen den Planungsansatz an diesem Standort auf eine Wohnnutzung zu verzichten. Siehe hierzu auch das Kap. 6.3 „Auswirkungsanalyse“.

Aufgrund der Lage dieses Einzelhandelsstandortes direkt an der historischen Altstadt ergibt sich aus dem Erhalt und der Stärkung des Marktstandortes auch der Effekt der Stärkung der Altstadt. Im Sinne einer abwägenden Entscheidung durch den damals neuen Eigentümer und Vorhabenträger hat sich dieser entschieden, hier zugunsten einer wirtschaftlichen Bauweise des Marktes die Nutzungen an diesem Standort auf die Ansiedlung bzw. den Erhalt und die Stärkung des Einzelhandelsbetriebes zu beschränken und auf eine erneute Ansiedlung von Wohnungen oder Büros zu verzichten.

Nach diversen vorlaufenden Beratungen, auch mit der Stadtverwaltung, Anfang des Jahres 2018, hat die REWE Markt GmbH, 14513 Teltow, als potentieller Vorhabenträger bei der Stadt Angermünde gemäß § 12 BauGB einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Revitalisierung des bestehenden Uckermark-Centers durch einen Ersatzbau für einen neuen Lebensmittel-Vollsortimenter-Einzelhandelsbetrieb gestellt. Das Ziel war es durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Rechtsgrundlage zu

schaffen zum vollständigen Abbruch des Uckermark-Centers einschließlich der Stellplatzanlage zur Realisierung eines Neubaus und einer neu gestalteten Stellplatzanlage.

Im Jahre 2020 wurde südlich des Mühlengrabens ein auf der Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 1 BauGB genehmigte Gebäude auf dem Flurstück 281 (früher Teil des Flurstückes 66) gebaut. Das Gebäude Prenzlauer Straße 44 hat im Erdgeschoss eine Fleischerei mit Verkaufsladen und im Obergeschoss zwei Wohnungen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Abbildung 2 in der Begründung) ist das Gebäude eingetragen.

4.1 Darstellung des Vorhabens



Abb.1: Planzeichnung des vorhabenbezogenen B-Plans (Teil A), Plankontor Stadt und Land GmbH, Oktober 2019

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es zum einen die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes (siehe Abb. 1) und ergänzend dazu den Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Abb. 2), der sich nur auf das in der Verfügung des Vorhabenträgers befindliche Grundstück bezieht. Zum besseren Verständnis der Begründung werden beide Planwerke in verkleinerter Fassung als Abb. 1 und 2 in der Begründung dargestellt.

In der Planzeichnung wird gemäß § 11 BauNVO ein 22.135 qm großes Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Am südlichen Rand des Sonstigen Sondergebietes wird für die Sicherung einer öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen dem Wohngebiet „Templiner Straße“ und der Altstadt auf einer Länge von ca. 270 m eine 718 qm große öffentliche Verkehrsfläche, der Planweg A, mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Die Gehwegfläche reicht im Westen bis an den Garagenkomplex, wo die Fläche dann an die dortige allgemeine öffentliche Verkehrsfläche anschließt, welche der Erschließung der dortigen Wohngebäude dient. Da die öffentliche Verkehrsfläche des Planweges A weiterhin auf dem privaten Grundstück des Vorhabenträgers verläuft wird in Teil B festgesetzt, dass der Planweg A mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, vertreten durch die Stadt Angermünde, zu belasten ist. Auf der Ostseite des Plangebietes wird der dort betroffene Teil der Prenzlauer Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Da die gebaute Realität des zur öffentlichen Verkehrsfläche gehörenden Gehweges an der Westseite der Prenzlauer Straße nicht mit den Flurstücksgrenzen zwischen Flächen im Privateigentum auf der Westseite und städtischem Eigentum im Straßenraum auf der Ostseite übereinstimmt, kann aufgrund der jetzt erfolgten Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie später eine Berichtigung der Flurstücksgrenzen erfolgen.

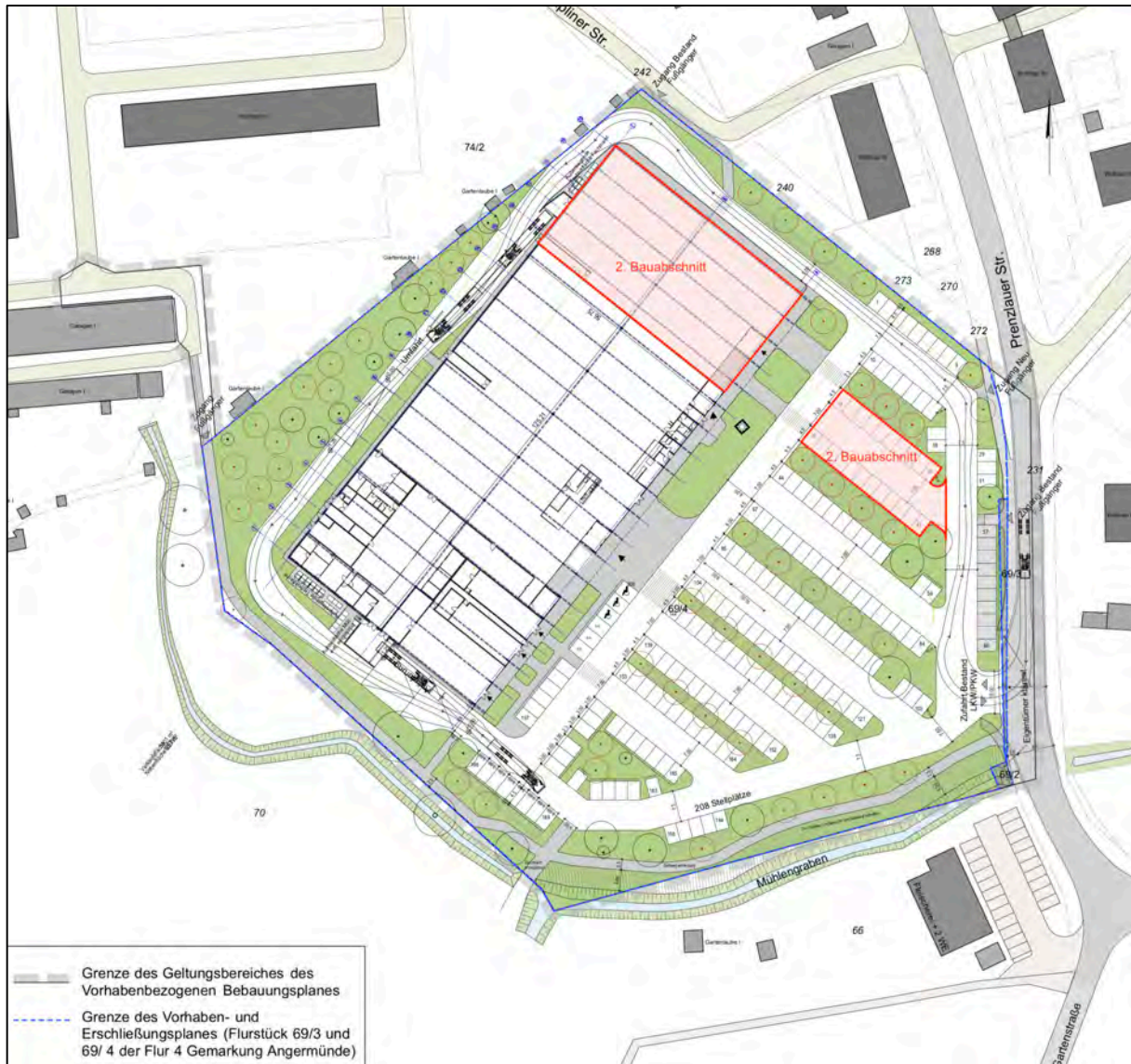


Abb.2: Vorhaben- und Erschließungsplan (EG-Lageplan und Stellplatzanlage), Keintzel Architekten und IBW Ingenieurdienstleistungen, Stand April 2020

Im Süden und im Südwesten des Plangebietes verläuft einer der Hauptvorflutgräben der Stadt Angermünde, der Mühlengraben und auf der Südwestseite der „Graben am Mühlengraben“. Der Vorflutgraben entwässert in Richtung Osten zum Mündensee. Der Mühlengraben ist ein Gewässer II. Ordnung, so dass gemessen von der Oberkante der Gewässerböschung ein 5,0 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten ist, damit eine ordnungsgemäße Unterhaltung gewährleistet ist. An der südlichen Plangebietsgrenze, wo der von Süden kommende Mühlengraben in Richtung Osten abknickt und der von Westen kommende „Graben am Mühlengraben“ in den Mühlengraben mündet erfolgt die Festsetzung eines Fahr- und Gehrechtes zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Welse“ durch die private Grünfläche, damit der Gewässerunterhaltungsverband dort mit seinen Fahrzeugen den „Graben am Mühlengraben“ bei der dort vorhandenen Verrohrung überqueren kann, um dann auf der Süd-, bzw. Westseite der Gräben die ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer durchführen zu können. Diese Freihaltefläche wird gewährleistet durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche zwischen dem Planweg A und der Böschungsoberkante des Mühlengrabens.

Im Flächennutzungsplan ist zwischen den Wohngebäuden im Nordwesten und dem Sondergebiet „Handel“ eine Grünfläche dargestellt. Der nordwestliche Teil der Grünfläche im Flächennutzungsplan (auf dem Flurstück 74/2) wird als Kleingartenanlage genutzt. Der südöstliche Teil befindet sich auf dem Flurstück 69/4 im Eigentum des Vorhabenträgers. Im Sinne der Planentwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird in dem Bebauungsplan daher auf der Nordwestseite eine 1.370 qm große Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Diese private Grünfläche hat damit auch die Wirkung eines „grünen Puffers“ zwischen dem Wohngebiet und dem Sondergebiet „Einzelhandel“.

Im Rahmen der aktuellen Vermessung des Plangebietes hat sich herausgestellt, dass sich Teile einiger Kleingartenlauben (von der Kleingartenfläche des Flurstückes 74/2) bereits auf dem Flurstück 69/4 befinden. Von Seiten des Vorhabenträgers wird den Kleingartennutzern eine vertragliche Vereinbarung angeboten, welche den dortigen Bestand der grenzüberschreitenden Lauben akzeptiert. Erst im Fall des Abrisses der vorhandenen Lauben müssten neu zu errichtende Lauben auf dem Flurstück 74/2 errichtet werden und den nach LBauO erforderlichen Grenzabstand zum Flurstück 69/4 einhalten.

Die von dem Marktgebäude zu überbauende Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen an der Nordwestseite des Sondergebietes bestimmt. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass sich auch der Dachüberstand des Marktgebäudes innerhalb der Baugrenzen befindet. Dieses so genannte „Baufenster“ hat eine Größe von 8.967 qm, so dass die Grundfläche des Marktgebäudes einschließlich des Dachüberstandes nicht größer als 8.967 qm sein kann.

Durch die Lage des Baufensters ergibt sich die Lage des Kundenparkplatzes im östlichen Teil des Sondergebietes zwischen dem neuen Marktgebäude und der Prenzlauer Straße, so dass der auf dem Kundenparkplatz entstehende Verkehrslärm für die Wohnnutzung an der Templiner Straße durch den Neubau des Marktgebäudes abgeschirmt wird. Die Stellplatzanlage mit zukünftig mindestens 200 Stellplätzen für Mitarbeiter und Kunden öffnet sich zur Prenzlauer Straße und ist von dort gut einsehbar. Die Ein- und Ausfahrt, sowohl für den Kundenverkehr, wie für den Lieferverkehr, bleibt am vorhandenen Standort an der Prenzlauer Straße erhalten. Dieses wird durch das festgesetzte Verbot der Ein- und Ausfahrt in das Sondergebiet, nördlich der vorhandenen Ein- und Ausfahrt bekräftigt. Die im Bestand sehr breite Ein- und Ausfahrt wird im Rahmen der Umgestaltung der Stellplatzanlage auf ca. 10,0 m Breite verringert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO durch die Festsetzung einer maximalen zulässigen Grundfläche von 19.000 qm bestimmt. Diese ist die zusammengefasste Grundfläche sowohl der baulichen Hauptanlage (der Einkaufsmarkt) wie auch der baulichen Nebenanlagen und der Stellplätze im Sondergebiet. Dazu kommt auf dem Flurstück 69/4 die durch den Planweg A versiegelte Fläche von 718 qm, so dass gemäß der B-Planfestsetzungen in Zukunft auf dem Flurstück 69/4 höchstens 19.720 qm versiegelt werden können. Damit

liegt die neue Versiegelung sogar geringfügig unter der zu Planungsbeginn versiegelten Fläche von 19.900 qm im Bestand. Die 19.000 qm Grundfläche im SO-Gebiet dürfen nicht nochmals durch weitere Nebenanlagen überschritten werden.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Zulässigkeit von maximal I Vollgeschoss bestimmt und einer maximalen Gebäudehöhe. Bei dem geplanten Gebäude des neuen Einkaufsmarktes, auch mit zahlreichen Fensterbändern in den oberen Wandbereichen, kann von einer Dachhöhe von ca. 7,70 m über Geländeneiveau, bzw. 7,53 m über Geländeneiveau an den umlaufenden Dachverblendungen ausgegangen werden. Um im Rahmen der noch entstehenden Hochbauausbauplanung noch einen Gestaltungsfreiraum zu haben wird in der textlichen Festsetzung I / 2.2 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,30 m über dem Niveau des angrenzenden Fußgängerbereiches festgesetzt.

Die Ansichten werden später Anlagen im Durchführungsvertrag und erhalten somit ebenso wie die Festsetzungen im Bebauungsplan eine Verbindlichkeit in der Umsetzung. Sie werden in der Begründung zum Bebauungsplan beispielhaft dargestellt:

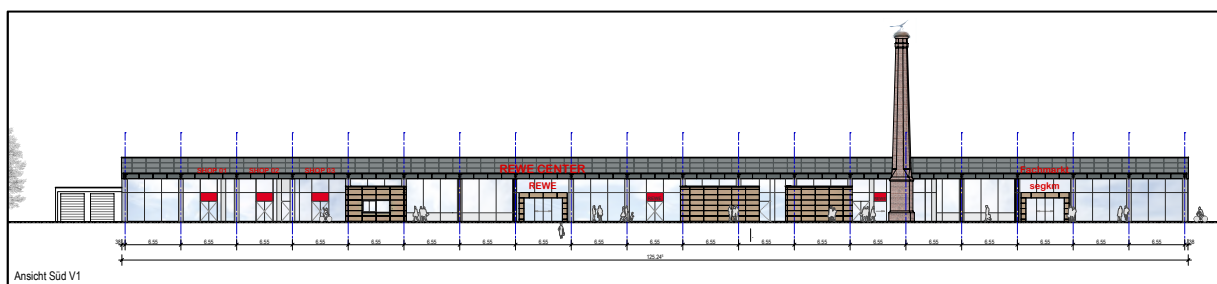


Abb. 3: Südwestansicht (vom Parkplatz her gesehen) des REWE-Centers, Keintzel Architekten, Berlin 22.02.2019

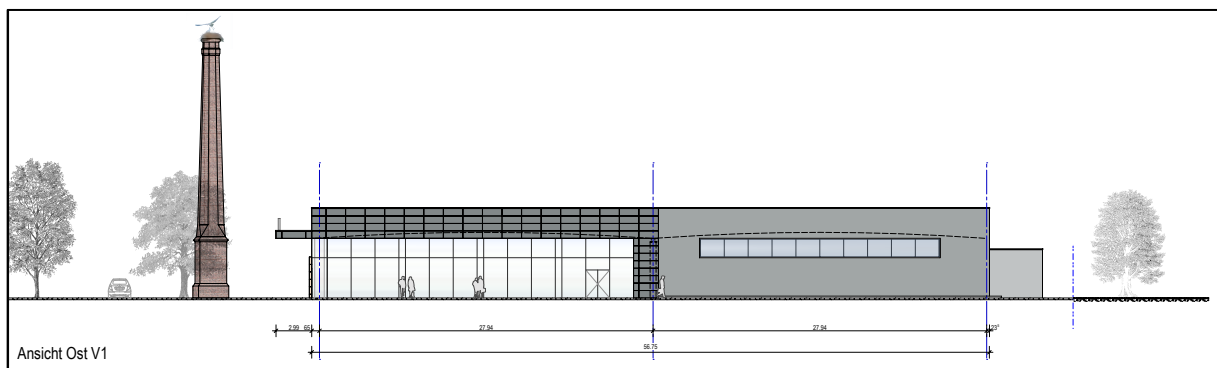


Abb. 4: Nordost-Seitenansicht des REWE-Centers, Keintzel Architekten, Berlin 22.02.2019

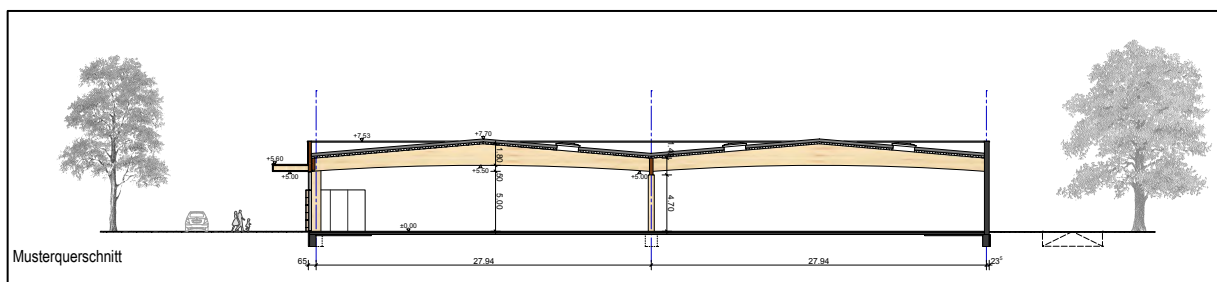


Abb. 5: Musterquerschnitt des REWE-Centers, Keintzel Architekten, Berlin 22.02.2019

Der Neubau des REWE-Centers soll als ein Bauwerk mit einem hohen Nachhaltigkeitsstandard errichtet werden. Dieser Standard wird durch die Auswahl nachhaltiger Baustoffe (später vollständig recyclebar), einen im Energiebereich autarken Betrieb durch Wärmerückgewinnung bei Heizung und Kühlung und einem hohen Anteil von Tageslicht sowie effizienten Kälteanlagen mit den klimaneutralen Kältemitteln umgesetzt. Darüber hinaus wird eine Regenwassernutzung geprüft. Das neue Marktgebäude soll durch eine höhere und mit Fenstern belichtete Raumhöhe den Charakter einer „Markthalle“ bekommen. Im Sinne einer benutzerfreundlichen Ausgestaltung, sollen auch die Gänge breiter und die Regale niedriger werden, so dass bei gleichem Sortimentsangebot eine um 15 bis 20 % größere Verkaufsfläche benötigt wird.

Im Durchführungsvertrag wird außerdem verbindlich geregelt, an welchem Standort des Marktgebäudes die Anlieferung des Lebensmittel-Vollsortimenters und der anderen Einzelhandelsbetriebe erfolgen muss. Im Wesentlichen ist die Lieferzone im Westen, bzw. im Südwesten des Marktgebäudes geplant, da sie dort als potentielle Lärmquelle am weitesten von der schützenswerten Wohnnutzung entfernt liegt.

Auf der Grundlage von Verkehrszählungen am Donnerstag, den 18.10.2018 durch das Ingenieurbüro IBW Berlin auf der Prenzlauer Straße war es möglich durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft ein Schallschutzgutachten zu erstellen, aus dessen Prognosen sich für den geplanten Neubau erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz ergeben, auch in Bezug auf die Schutzbedürftigkeit der im Nordwesten, im Norden und im Nordosten vorhandenen Wohnnutzungen. Das Schallgutachten wurde im Mai 2020 ergänzt, um den im Jahre 2020 erstellten Neubau Prenzlauer Straße 44, südlich des Mühlengrabens mit den dort befindlichen Wohnungen bezüglich der Schallimmissionen von der Stellplatzanlage mit zu bewerten.

Der Gesamtverkehrswert innerhalb von 24 Stunden auf der Prenzlauer Straße nördlich der Ein- und Ausfahrt zum Uckermark-Center betrug 8.421 Kfz/24 h, davon 8,7 % LKW-Anteil (über 2,8 t), südlich der Marktzufahrt 9.103 Kfz/24 h. Die Ergebnisse der Fachgutachten werden detailliert im Kap. 6.2 „Verkehrsplanerischer Fachbeitrag“ dargestellt.

Das zentrale Ziel des Bebauungsplanes ist gemäß § 11 BauNVO die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortiment, im untergeordneten Umfang auch einem sonstigen zentrenrelevanten Sortiment und darüber hinausgehend noch weiteren Fachmärkten und weiteren Einzel- und Dienstleistungsbetrieben mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment. Die Grundlage für die Zulässigkeit bestimmter Sortimente bleiben dabei die Maßgaben nur in solchem Umfang Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment zuzulassen, wie es gemäß dem ursprünglichen Bauantrages vom 29.10.1991 für die Ersterstellung des Uckermark-Centers von dem damaligen Kreis Angermünde genehmigt wurde. Danach war eine Verkaufsfläche von ca. 5.420 qm zulässig, wovon 3.807 qm Betrieben mit nahversorgungsrelevanten und 660 qm eher den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen wären.

In der Planfassung mit dem Stand Oktober 2019, der am 09.09.2020 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen werden soll, sind folgende Nutzungen des Einkaufsmarktes mit folgenden Verkaufsflächen vorgesehen (siehe Grundriss auf S. 12 der Begründung):

1. REWE-Markt mit Bäcker	3.228 qm
2. 3 Shops mit zusammen	486 qm
3. Fachmarkt mit sonstigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben mit nichtzentrenrelevantem Sortiment	1.267 qm
<hr/> Summe	<hr/> 4.981 qm

Im Vorentwurfsverfahren war sowohl mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wie mit dem Landkreis Uckermark vereinbart, dass an diesem Standort ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment mit maximal 3.629 qm Verkaufsfläche entstehen darf. Da die Planungen von REWE im Oktober 2019 eine Verkaufsfläche von ca. 3.228 qm vorsieht, wurde mit der Stadt vereinbart, dass im Teil B als maximale Verkaufsfläche für ein nahversorgungsrelevantes Sortiment als Lebensmittelsortimenter eine Verkaufsfläche von 3.250 qm festgesetzt wird. Dadurch ergibt sich, dass für die im 1. Bauabschnitt geplanten 3 zusätzlichen Shops nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind. Einschließlich des späteren 2. Bauabschnittes werden dann weitere 1.827 qm Verkaufsfläche für nicht-Zentren relevante Sortimente zugelassen.

In dem 2018 vorhandenen Bestandsgebäude waren Einzelhandelsbetriebe mit 5.420 qm Verkaufsfläche vorhanden. In dem Grundrissplan für den geplanten Neubau sollen die Läden 01 bis 04 als erster Bauabschnitt realisiert werden (siehe Abb. 6). Der im Nordosten gelegene Laden 05 ist als zweiter Bauabschnitt vorgesehen.

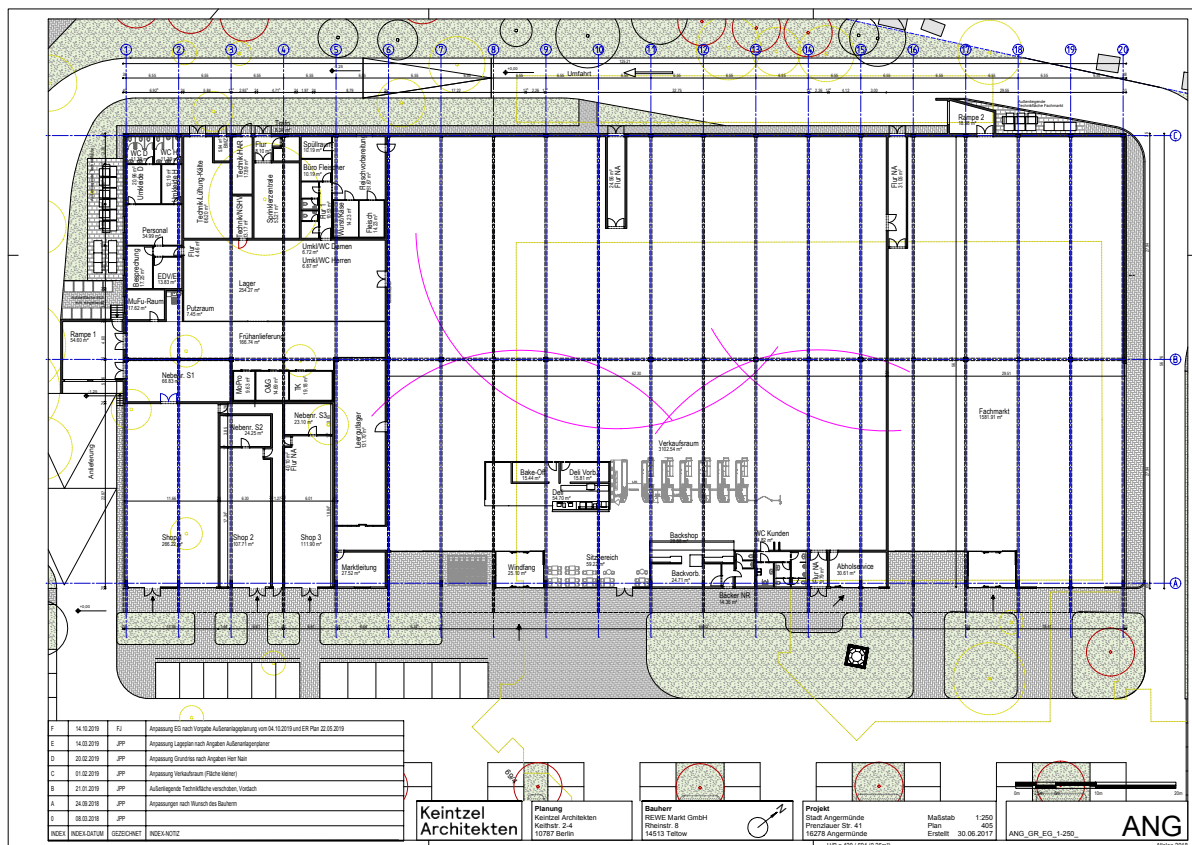


Abb. 6: Grundriss des Marktgebäudes, Keintzel Architekten, Berlin, Oktober 2019

Mit der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) vom 17.10.2018 stellt die GL fest, dass die „ermittelte Verkaufsfläche von 5.420 qm“ als insgesamt genehmigte Verkaufsfläche genehmigt werden kann. Da mit der geplanten Verkaufsfläche (Lebensmittelmart mit 3.228 qm VF, Shops mit 486 qm und Fachmarkt mit 1.267 qm VF) weder die genehmigte Verkaufsfläche insgesamt, noch die für zentrenrelevante Sortimente gegenüber der Erstgenehmigung von 1991 erhöht wird, stellt die GL fest, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Eine der Grundlagen dieser Entscheidung war auch die von der BBE Handelsberatung erstellte Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des

Ersatzneubaus von REWE, Leipzig 23.05.2018. Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens werden im Kap. 6.1 „Auswirkungsanalyse“ dargestellt. Aus dem Gutachterergebnis und den alten Baugenehmigungen begründen sich dann auch die textlichen Festsetzungen zu Verkaufsflächenbeschränkungen für bestimmte Sortimente und zu ergänzenden Festlegungen im Durchführungsvertrag.

Zur Sicherstellung der zugestandenene Verkaufsfläche wird die städtebauliche Festsetzung I / 1.1 getroffen. Hierin wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 5.077 qm festgesetzt, davon maximal 3.250 qm für ein nahversorgungsrelevantes Sortiment und weitere 1.827 qm Verkaufsfläche für sonstige Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment. Die im Oktober 2019 vorgelegte Planung, die im September 2020 als Satzung beschlossen werden soll, geht von insgesamt 4.981 qm Verkaufsfläche aus. Die im Teil B getroffenen Festsetzungen zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen stehen in Übereinstimmung mit dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse.

Um den Bestand eines Drogeriemarktes in der Altstadt von Angermünde nicht zu gefährden, wird der Bau eines eigenständigen Drogeriemarktes im Uckermark-Centers ausgeschlossen.

Im Teil B wird festgesetzt, dass im Zufahrtsbereich der Stellplatzanlage auf die Pritzwalker Straße eine zentrale Werbeanlage mit maximal 12 m Höhe gebaut werden darf. Der genaue Standort wird im Vorhabenplan festgelegt.

4.2 Verkehrserschließung des Plangebietes / Ruhender Verkehr / Lieferverkehr

Durch das Ingenieurbüro IBW Ingenieurdienstleistungen, Berlin wurden am 18.10.2018 die Verkehrszählungen auf der Prenzlauer Straße durchgeführt und die Belegung der vorhandenen Stellplatzanlage vor dem Uckermark-Center ermittelt. Nähere Ausführungen sind in dem Kap. 6. 2 „Verkehrsplanerischer Fachbeitrag“ zu ersehen.

Die Ermittlung der Stellplatzbelegung zu verschiedenen Tages- und Abendzeiten war erforderlich zur Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs an Stellplätzen. Da auch bei dem Neubau des Uckermark-Centers im Wesentlichen die Verkaufsflächengrößen realisiert werden, die auch der 1991 erteilten Erstgenehmigung entsprechen, ist die ermittelte Stellplatzbelegung von 2018 zur zukünftigen Stellplatzbelegung möglich. Gemäß der für die Stadt Angermünde gültigen Stellplatzsatzung müsste je 20 qm Brutto-Grundfläche ein Stellplatz erstellt werden. Der Planentwurf, welcher dem Bebauungsplan zugrunde liegt, hat insgesamt eine Brutto-Grundfläche von 7.250 qm, so dass $(7.250 \text{ qm} / 20 =)$ 362 Stellplätze gebaut werden müssten. Die Stellplatzsatzung sieht aber auch vor, dass in begründeten Fällen von der Satzung abgewichen werden kann und dann in einem Bebauungsplan eine andere Anzahl von notwendigen Stellplätzen festgesetzt werden kann. Diese in der Stellplatzsatzung nach § 4 der Satzung (Minderung der Anzahl notwendiger Stellplätze) gegebene Möglichkeit in einem Bebauungsplan die Anzahl der an diesem Standort notwendigen Stellplätze zu reduzieren, macht es möglich in einem Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zu treffen, wo für das Gebiet dieses Bebauungsplans die Zahl der erforderlichen Stellplätze auf mindestens 200 Stellplätze festgesetzt wird. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde hat beschlossen, dass in diesem Bebauungsplan der § 4 der Stellplatzsatzung angewendet wird und die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf mindestens 200 reduziert wird. Während bei einem Bauantrag nach § 34 BauGB oder in einem Bebauungsplan ohne die Festsetzung zur Minderung der erforderlichen Stellplätze für die nicht hergestellten Stellplätze gemäß § 5 der Satzung eine Ablösesumme gezahlt werden muss, wird in diesem Fall mit der Festsetzung einer geminderten Anzahl erforderlicher Stellplätze im Bebauungsplan keine Ablösesumme fällig, wenn mindestens 200 Stellplätze gebaut werden. Bei der Feinplanung der Stellplatzanlage hat sich herausgestellt, dass es wahrscheinlich möglich ist, 208 Stellplätze zu bauen, d.h. 8 Plätze mehr als die nun festgesetzte Zahl von mindestens 200 Stellplätzen.

In der Bestandsermittlung im Jahre 2019 wurde festgestellt, dass von den 280 vorhandenen Stellplätzen die höchste Belegung um 13:00 Uhr vorhanden war mit ca. 145 belegten Stellplätzen. In dem Zeitraum zwischen 8:00 und 18:00 Uhr schwankte die Belegung zwischen ca. 85 bis 120 belegten Stellplätzen, nur mit dem „Ausreißer“ von 145 belegten Plätzen um 13 Uhr.

In dem Gutachten wird der zukünftige Maximalbedarf an „Standardtagen“ mit insgesamt 155 Stellplätzen für Mitarbeiter und Kunden ermittelt. In der Planung sind vorerst 208 mögliche Stellplätze vorgesehen. Da es möglicherweise noch geringe Veränderungen geben kann, z.B. durch die Erhöhung der Anzahl von behindertengerechten Stellplätzen, wird im Teil B des Bauungsplanes eine Mindestzahl von zu erstellenden Stellplätzen mit 200 Plätzen festgesetzt. So verbleibt eine Kapazität von 45 bis 53 zusätzlichen Stellplätzen für Zeiten mit absoluten Spitzenlasten.

Der Gutachter hat ein Prognoseverkehrsaufkommen für den Zeitraum nach vollständiger Fertigstellung des neuen Uckermark-Centers ermittelt, der für die Prenzlauer Straße Nord eine Zunahme des Kfz-Verkehrs von 2,4 % und im Südabschnitt der Prenzlauer Straße von 3,7 % ergibt. Die ermittelte Zahl des Radverkehrsaufkommens betrug in der Prenzlauer Straße Nord 242 Radfahrer/24 h und in der Prenzlauer Straße Süd 365 Radfahrer/ 24 h.

Der Lieferverkehr wird von der Prenzlauer Straße kommend im Nordosten um das Marktgebäude herumgeführt, um dann auf der Nordwestseite im kleineren Umfang und für den REWE-Markt an die Südwestseite zu den Anlieferbereichen zu gelangen. Die Abfahrt erfolgt dann über den südlichen Teilbereich der Stellplatzanlage. Die Entsorgungsfahrzeuge benutzen dieselbe Wegführung.

4.3 Trinkwasser, Abwasser

Das Uckermark-Center ist an die zentrale Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Ostuckermarkische Wasserversorgung und Abwasserverband, ZOWA, im Verlauf der Prenzlauer Straße angeschlossen, so dass auch zukünftig von dort aus die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt.

Das anfallende Niederschlagswasser, als Teil des Abwassers, wird zwischen den anfallenden Niederschlägen auf den Dachflächen und andererseits auf den Stellplatz- und Verkehrsflächen getrennt. Das Niederschlagswasser von ca. 7.200 qm Dachfläche (ca. 28 % der Gesamtfläche des Plangebiets) kann direkt in den „Graben am Mühlengraben“ eingeleitet werden, der dann in den Mühlengraben einleitet unter Einbeziehung des Vordaches kann sich die gesamte Dachfläche auf 7.500 qm erhöhen. Die mittlere Wasserspiegelbreite des Mühlengrabens beträgt ca. 2,0 m. Die Einleitmenge der Dachfläche wurde mit 122 l/s berechnet. Im geplanten Einleitungsbereich hat der Mühlengraben eine Wasserspiegelhöhe von ca. 43,60 NHN. Das ist ca. 2,00 m unter dem Geländeniveau der Stellplatzanlage.

Durch die vollständige Neubebauung des Grundstückes erlischt die am 30.06.1992 erteilte wasserrechtliche Erlaubnis, so dass eine neue Erlaubnis eingeholt werden muss. Von der Firma IBW, Berlin, wurde im März ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der zuständigen Behörde vorabgestimmt. Es wird dabei davon ausgegangen, dass es auch mit dem neuen Entwässerungskonzept, was das Niederschlagswasser durch entsprechend dimensionierte Staukanäle und eine unterirdische Regenrückhalteanlage zurückhält, möglich sein wird, eine gleich große Regenwassermenge wie nach alter Genehmigung zulässig ist, auch in Zukunft gedrosselt in den Mühlengraben eingeleitet werden darf.

Bezüglich der Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers erfolgten Baugrunduntersuchungen in Bezug auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand. In dem Baugebiet befindet sich im Mittel eine 1,50 m hohe Bodenauffüllung, die in Teilberei-

chen sogar eine Dicke von bis zu 2,80 m erreicht. Im Oktober 2018 wurde ein mittlerer Grundwasserstand von -2,25 m unter Geländeoberkante (GOK) gemessen. 2014 lag der mittlere Grundwasserstand noch ca. 1,0 m höher bei -1,53 m unter GOK.

Zur Schaffung der Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen wurde das System von maximal 30 cm tiefen Rasenmulden auf den Grünflächen zwischen den Parkständen optimiert. Durch den Einsatz von Rasenmulden in einer Gesamtgröße von ca. 800 qm und einem Fassungsvermögen von 120 m³ sowie der Verlegung von Ökopflastersteinen auf den Stellplatzflächen, kann die anfallende Niederschlagsmenge reduziert werden. Aufgrund der geplanten Versickerung durch die belebte Bodenzone und der damit gegebenen hohen Reinigungsleistung, ist bei einer Versickerung in Rasenmulden keine weitere Behandlung für das Niederschlagswasser erforderlich. Auf Verkehrsflächen auftreffende Niederschläge, die nicht in Rasenmulden eingeleitet werden können, werden über engmaschig verteilte Straßenabläufe in Regenwasserkanäle geleitet und an der westlichen Grundstücksgrenze der Vorflut übergeben. Vor der Einleitung passieren die Abwasser eine ausreichend groß dimensionierte Sedimentationsanlage, z.B. einer SediPipe XL-Plus 600/24. Die Einleitmenge des nicht versickerten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen in den Mühlengraben wurde mit 82 l/s berechnet.

Geplante Schmutzwasserentsorgung

Der Anschluss erfolgt an den öffentlichen SW-Sammler in der Prenzlauer Straße. Die Bemessung der Grundleitungen erfolgt nach der DIN 1986-100. Die Entwässerung innerhalb des Gebäudes und auf dem Grundstück erfolgt im Trennsystem. Fäkalhaltige Abwässer werden direkt in den Schmutzwasserkanal geführt. Sämtliche Sammelleitungen und Fallstränge werden über Dach entlüftet. Das heutige Gelände ist bereits an den vorgesehenen Sammelkanal angeschlossen.

Diese Anschlussmöglichkeit soll zur Entsorgung der anfallenden Abwassermenge weiter genutzt werden. Die Abwassermenge wurde mit ca. 2,50 l/s berücksichtigt. Dafür ist ein Sammelkanal DN 100 bzw. DN 150 ausreichend. Gewählt DN 150.

Fetthaltiges Abwasser

Die Entwässerung der Nebenräume, Kühl- und Vorbereitungsbereiche, sowie Kühltheken werden über Fettabscheider-Anlagen mit Probenahmeschacht, Hebeanlage und Spannungsschacht geleitet und an das Schmutzwassersystem angeschlossen. Die Bemessung der Grundleitungen erfolgt nach der DIN 1986-100. Die Berechnung zur Auslegung sowie der erforderlichen Anzahl der Fettabscheider wird erst im Zuge bevorstehender Planungen ermittelt.

Das Entwässerungskonzept (Stand 06.03.2019) wird der Begründung als Anlage beigefügt.

4.4 Sonstige Infrastrukturen

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.Dis Netz GmbH, die mit der Stromversorgung Angermünde (SVA) einen Betriebsführungsvertrag abgeschlossen hat. Die Versorgungsleitungen der SVA befinden sich unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Prenzlauer Straße, an welche auch in Zukunft die Anschlussleitungen aus dem Uckermark-Center angeschlossen werden. Der vorhandene Trafo der SVA auf dem Flurstück 69/4 kann im Rahmen der vollständigen Neubebauung des Grundstückes nicht erhalten bleiben.

Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

4.5 Denkmalschutz

In dem bisherigen Innenhof des alten Uckermark-Centers befindet sich der als Einzeldenkmal geschützte Schornstein (Denkmalliste – Nr. 0913400) als Überrest der 1901 an dieser Stelle

entstandenen Betriebes einer Dampfschneidefabrik und dem Bauunternehmen Carl Schleyer. Seit längerer Zeit befindet sich oberhalb des Schornsteines ein Storchenhorst. Durch die Neugestaltung des Uckermark-Centers rückt der mit roten Ziegeln auf gemauerte Schornstein nun vor die Eingangsseite des nordöstlichen Teils des neuen Uckermark-Centers und wird so in seiner Wirkung noch verstärkt.

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes sind Bodendenkmale bekannt. Im gesamten übrigen Plangebiet sind bisher nicht bekannte Bodendenkmale mit zur Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu vermuten.

Daher sind für das Vorhaben mit Erdeingriffen denkmalrechtliche Erlaubnisse erforderlich.

4.6 Kampfmittel

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 19.10.2018 mitgeteilt, dass im Gebiet des geplanten Vorhabens nach derzeitigen Erkenntnissen eine Kampfmittelverdachtsfläche nicht vorhanden ist, so dass eine Antragstellung zur Ermittlung der Kampfmittelbelastung nicht erforderlich ist.

5 Einordnung in übergeordnete Planungen

5.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung

Die Stadt Angermünde ist als ehemalige Kreisstadt des Landkreises des ehemaligen Landkreises Angermünde eine Kleinstadt im Landkreis Uckermark im Land Brandenburg. Die Gesamtstadt mit ihren Ortsteilen hatte zum 31.12.2017 insgesamt 14.566 Einwohner.

Die Stadt Angermünde liegt nur ca. 70 km vom Stadtzentrum der Bundeshauptstadt Berlin entfernt. Die verkehrliche Verbindung ist über die A 11 sowie über die Bundesstraßen 198, 158 und 2 gesichert. Weiterhin liegt Angermünde an der Haupteisenbahnstrecke Berlin-Eberswalde-Stettin, sowie der Verbindung des RE 3 mit einem 2-Studentakt nach Stralsund.

In dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009 ist der Stadt Angermünde trotz der früheren Kreisstadtfunktion keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Angermünde befindet sich im Mittelbereich des Mittelzentrums Schwedt/Oder. Innerhalb von Städten und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist eine räumliche Bündelung von Funktionen der Grundversorgung auf ausgewählte Funktionsschwerpunkte anzustreben. Im LEP B-B von 2009 wird hinsichtlich amtsfreier Gemeinden und Ämter ohne zentralörtliche Funktion, zu der auch Angermünde zählt, folgende Aussage getroffen:

„Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes (Grundversorgung) ist nicht allein innerhalb der Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen abzusichern. Auch innerhalb aller anderen amtsfreien Gemeinden und Ämter (Stand: 1. Januar 2009) im Land Brandenburg soll die Grundversorgung abgesichert werden.“

Der LEP B-B war 2014/2015 kurzzeitig durch Gerichtsurteile außer Kraft gesetzt. Anfang 2015 hat dann die Landesregierung per Verordnung vom 27.05.2015 den LEP B-B rückwirkend zum 15.05.2009 wieder in Kraft gesetzt, so dass die dort aufgeführten Grundsätze und Ziele bei der Bauleitplanung der Kommunen zu Beginn dieses Bauleitplanverfahrens weiterhin zu beachten war. Erst im Juli 2019 wurde der LEP B-B durch den neuen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) ersetzt. Zu Planungsbeginn waren daher folgende Ziele des damals noch gültigen LEP B-B zu beachten:

Für die vorliegende Planungsabsicht setzten die nachstehenden Ziele und Grundsätze aus dem LEP B-B einen raumordnerischen Rahmen:

- Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.
- Ziel 4.7 Abs. 5 LEP B-B: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in Nicht-Zentralen Orten können verändert werden, wenn dadurch die bauordnungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 4 Nummer 1 Begründung zum LEP B-B) nicht erhöht wird.

Mit Schreiben vom 02.08.2018 wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL), Potsdam angefragt, ob die Ziele dieser kommunalen Bauleitplanung in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung stehen. Mit Schreiben vom 17.10.2018 erfolgte eine Stellungnahme der GL (AZ: GL5.23-0263/2018) wo festgestellt wurde, dass die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 25.09.2019 übergebenen Unterlagen zu dem Zeitpunkt kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die Zustimmung erfolgt auf der Grundlage der gemeinsam mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Uckermark erfolgte Prüfung der neuen Planung in Bezug auf die vom früheren Landkreis Angermünde 1991 erteilten Genehmigung für das Uckermark-Center unter der Voraussetzung, dass weder die 1991 genehmigte Verkaufsfläche insgesamt noch die für zentrenrelevanten Sortimente erhöht wird.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde während der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße“ im Juli 2019 rechtswirksam. Im LEP HR von Juli 2019 wird die Stadt Angermünde als Mittelzentrum eingestuft (Ziel 3.6), woraus sich für die Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in der Stadt Angermünde gegenüber dem alten LEP B-B wesentlich geänderte Regelungen ergeben.

Folgende Ziele und Grundsätze werden im LEP HR genannt:

- Ziel 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Weil die Stadt Angermünde die Funktion eines Mittelzentrums im weiteren Metropolraum erfüllt, ist die vorliegende Planung an das für die Planung relevante Ziel der Raumordnung Z 2.6 LEP HR angepasst.

- Ziel 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Da von der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung für die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungsbereiche benachbarter Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgehen werden, entspricht die Planung auch dem raumordnerischen Beeinträchtigungsgebot aus dem Ziel Z 2.6 LEP HR.

- Grundsatz 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

- Ziel 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

Hier insbesondere Absatz 3: „Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden,

wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige Zentren relevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.“

Mit der im LEP HR erfolgten Einstufung der Stadt Angermünde als Mittelzentrum kann festgestellt werden, dass die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße“ auch in Übereinstimmung stehen mit den oben genannten Zielen 2.6, 2.7, 2.13 und dem Grundsatz G 2.8 des LEP HR.

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zehn Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

(3) Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen. Mit der Stellungnahme vom 18.02.2020, im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung nochmals bestätigt, dass die Planungsabsicht der Stadt Angermünde an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Stadt Angermünde befindet sich innerhalb der Planungsregion Uckermark-Barnim. Bei der Beurteilung der regionalplanerischen Belange ist der Sachliche Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2016 (veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 18.10.2016) zu beachten. Zum regionalen sachlichen Teilplan steht die Planung dieses Bebauungsplanes nicht im Widerspruch.

5.2 Flächennutzungsplanung

In dem zu Planungsbeginn wirksamen räumlichen Teilflächennutzungsplan der Stadt Angermünde ist das Plangebiet mit ca. 2,2 ha Größe als „Sondergebiet Handel“ dargestellt. Südlich und westlich angrenzend sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt. Im Nordwesten, im Nordosten an der Prenzlauer Straße und südlich, beidseitig der Gartenstraße, sind Wohnbauflächen dargestellt. Die von Norden kommende Prenzlauer Straße und die dann südlich weiterführende Gartenstraße sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Somit kann festgestellt werden, dass sich die Festsetzungen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße“ aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.

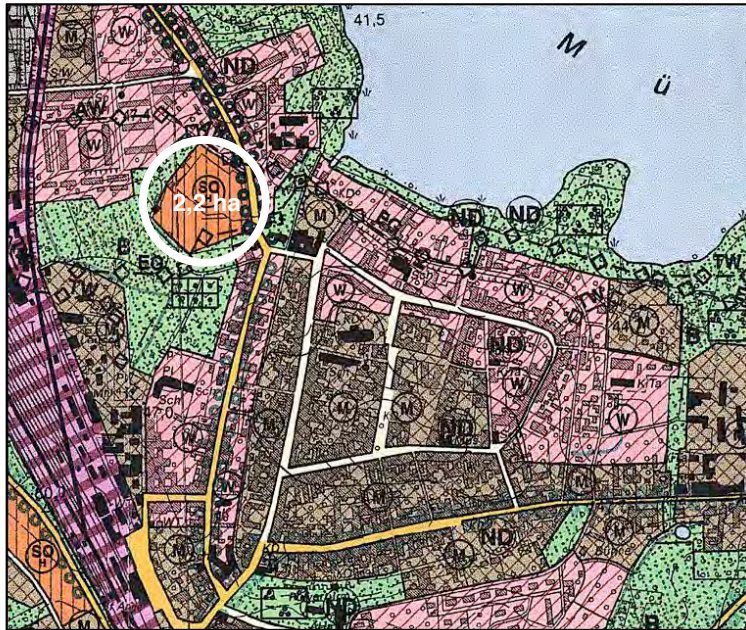


Abb. 7: Ausschnitt der rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplanes (Stadt Angermünde, April 2005) mit Lage des Plangebietes, Plankontor Stadt und Land GmbH

5.3 Bebauungsplanverfahren

Die Stadtverordnungsversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04. Juli 2018 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße“ aufzustellen. Damit hat die Stadt Angermünde gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen dem Antrag des Vorhabenträgers, der REWE Markt GmbH zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen. Gleichzeitig wurde bestimmt mit dem vorliegenden Vorentwurf der Planung (Stand April 2018) die frühzeitigen Beteiligungsverfahren und das schriftliche Scopingverfahren zur Ermittlung des Umfanges der Umweltprüfung zur Erstellung des Umweltberichtes durchzuführen. Nach dem Beschluss über den Vorentwurf wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) angeschrieben mit der Anfrage, ob die beabsichtigte Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnungs- und Landesplanung übereinstimmt. Mit Schreiben vom 25.09.2018 von der Stadt Angermünde wurde der GL weitere Unterlagen zugeschickt, so dass in der Stellungnahme der GL vom 17.10.2018 dann festgestellt wurde, dass die Planung mit dem Ziel 4.7 Abs. 5 des LEP B-B vereinbar ist. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 24.09.2018 bis zum 26.10.2018 in der Stadtverwaltung Angermünde.

Parallel dazu erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der benachbarten Gemeinden. Aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergaben sich keine Erfordernisse für wesentliche Änderungen des Planungsentwurfs, so dass im Oktober 2019 die Unterlagen erstellt werden konnten für die Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und nach Fertigstellung dieser Fachgutachten konnte im März 2019 der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf des Umweltberichtes erstellt werden. Aufgrund des dann etwa gleichzeitig zur Beschlussfassung vorliegenden gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes war es dann erforderlich, auch die Festlegungen aus dem Einzelhandelskonzept in Bezug auf die zulässigen Sortimente auch in dem Bebauungsplan „Uckermark-Center“ zu berücksichtigen. Der daraufhin nochmal geänderte und dann für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorgelegte Entwurf hatte somit den Stand Oktober 2019. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2019 gefasst.

Im Jahre 2018 und Anfang 2019 wurde im Auftrag der Stadt Angermünde ein das gesamte Stadtgebiet umfassendes Einzelhandelskonzept von der Fa. Junker + Kruse, Dortmund, erstellt, welches auf der Stadtverordnetenversammlung am 24. April 2019 beschlossen wurde.

In dem Konzept wurde der Standort des Uckermark-Centers nicht dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Angermünde zugeordnet, sondern als ein solitärer Nahversorgungsstandort festgelegt. Hieraus ergab sich für diesen Bebauungsplan die Konsequenz, dass in dem über den REWE-Markt und die am Südwestende des Marktgebäudes geplanten drei kleinen Shops hinausgehenden 2. Bauabschnitt zentrenrelevante Sortimente nicht mehr zugelassen werden. In den textlichen Festsetzungen und auch im Durchführungsvertrag wird daher festgesetzt, dass im 2. Bauabschnitt nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind.

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Angermünde der Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzusetzen.

Der Vorhabenträger und die Stadt Angermünde haben vereinbart, einen Durchführungsvertrag mit zwei unterschiedlichen Durchführungsfristen abzuschließen, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht abschließend geklärt war, welche Einzelhandelsbetriebe sich in dem 2. Bauabschnitt im nördlichen Gebäudeteil ansiedeln werden.

In der Planzeichnung des Vorhabenplanes ist der 2. Durchführungsabschnitt gekennzeichnet. Dieser umfasst die im Plan markierte Ladenfläche 05. Solange der 2. Bauabschnitt auch noch nicht realisiert wurde, kann auch auf einen Teil der Stellplätze vorerst verzichtet werden. Daher wird ein direkt östlich des 2. Bauabschnittes geplanter Stellplatzbereich mit 14 Stellplätzen ebenfalls dem 2. Durchführungsabschnitt zugeordnet. Übergangsweise kann dort eine Rasenfläche angelegt werden. Die Umfahrungsstrecke für den Lieferverkehr muss bereits im Rahmen des 1. Durchführungsabschnittes gemäß den Vorgaben des Vorhabenplanes gebaut werden, damit im Rahmen des Baus des 2. Abschnittes des Marktgebäudes an den gebietsinternen Verkehrsflächen keine Umbauten erfolgen müssen. Die überbaubare Fläche für den 2. Bauabschnitt kann nach Herstellung des 1. Bauabschnittes als Gras- oder Rasenfläche genutzt werden. Es könnte dort auch übergangsweise eine Blühwiese angelegt werden. Gehölzpflanzungen auf dieser übergangsweise noch unbebauten Fläche sind dagegen nicht vorzunehmen.

Als Frist zur Fertigstellung des 1. Bauabschnittes des Vorhabenplanes wird im Durchführungsvertrag ein Zeitraum von 5 Jahren nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, und für den 2. Bauabschnitt beträgt die Frist 12 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planentwurfsunterlagen in der Zeit vom 27.01.2020 bis zum 28.02.2020 bei gleichzeitiger Einstellung der Entwurfsunterlagen in das Internet. Mit Schreiben vom 21.01.2020 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht und aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gab es vom Landesamt für Umwelt nur den vorsorglichen Hinweis, das vorgelegte Schallgutachten noch zu ergänzen in Bezug auf die möglichen Schallimmissionen an dem 2020 erstellten Neubau südlich des Plangebietes an der Prenzlauer Straße 44 mit einer Fleischerei und zwei Wohnungen im Obergeschoss. Im Mai 2020 lag die ergänzte Schalluntersuchung vor, mit dem Ergebnis, dass auch bei dem Neubau Prenzlauer Straße 44 die Richtwerte nach TA-Lärm sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden.

Im Zeitraum bis zum Juli 2020 erfolgte dann zwischen der Stadt Angermünde und dem Vorhabenträger die inhaltliche Abstimmung des Durchführungsvertrages, da der Satzungsbeschluss

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erst gefasst werden darf, wenn vor dem Satzungsbeschluss der Durchführungsvertrag beschlossen wurde.

Auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 09.09.2020 ist nun geplant, die Schlussabwägung und den Satzungsbeschluss zu fassen. Da sich der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Bebauungsplan rechtswirksam, sobald der Satzungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht wurde.

6 Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt, deren wesentliche Inhalte in den nächsten Kapiteln dargestellt werden. Die Gutachten werden darüber hinaus als Anlagen der Begründung beigelegt.

Dieses sind die Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ersatzneubaus für den Vollsortimenter an der Prenzlauer Straße, der Verkehrsplanerische Fachbeitrag und das Schallschutzgutachten.

6.1.1 Auswirkungsanalyse

Durch die BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig wurde am 23. Mai 2018 die Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkung eines Ersatzneubaus für den Vollsortimenter in der Stadt Angermünde vorgelegt.

Aus diesem Gutachten werden folgende wesentliche Auszüge zitiert zum Verständnis der abschließenden Ergebnisse:

Hinweis: Die folgenden Auszüge sind Gutachterttexte aus dem Mai 2018, die so als Zitat nicht verändert werden dürfen, selbst wenn im Oktober 2019 sich einige Sachverhalte anders darstellen. So sind es z.B. mindestens 200 und nicht 198 Stellplätze, es dürfen auch keine zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden und das REWE-Bauvorhaben wird nicht „frühestens 2019“, sondern nach aktuellem Stand „frühestens 2021“ fertiggestellt:

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Angermünde besteht am Standort Prenzlauer Straße 41 ein REWE-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.512 m² (inkl. Bäcker). Der Vollsortimenter ist Magnetanbieter des Uckermark-Centers, welches nach dem Auszug der Firma Schlecker, eines Sanitätshandels und eines Möbelhauses wesentliche Leerstände aufweist. Da das Gebäude zudem auch bauliche Mängel aufweist und eine mittel- bis langfristige Perspektive für das Objekt nicht gegeben wäre, hat sich der neue Eigentümer REWE dazu entschlossen das Uckermark-Center abzureißen und neu zu errichten.

In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des REWE-Marktes von 2.512 m² auf 3.629 m² (inkl. Bäcker) ansteigen und das REWE-Center-Konzept umgesetzt werden. Wie bisher sollen Konzessionäre (u.a. Bäcker, Ernsting's family, Blumenladen) den REWE-Markt ergänzen, dabei wird sich aber die Gesamtverkaufsfläche gegenüber der aktuellen Baugenehmigung von 5.420 m² auf 5.127 m² verringern. Die angestrebte Auswirkungsanalyse konzentriert sich zunächst ausschließlich auf die städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen des REWE-Centers. (...)

Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt. In vertiefter Form werden der Ersatzneubau und die damit verbundene Verkaufsflächenerweiterung des REWE-Marktes dabei hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen

begutachtet. Insbesondere wird auch die stadträumliche Wettbewerbsposition einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erarbeitet. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in der Stadt Angermünde vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher und raumordnerischer Perspektive zu bewerten?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Projektstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE/CIMA/MB-Research sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar. (...)

2.2. Flächenbedarf des Betriebstyps Supermarkt

Ein Grund für die Entwicklung hin zu größeren Flächen bei Supermärkten ist die Notwendigkeit, sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sind bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren.

Daneben sind noch andere Entwicklungen für einen größeren Platzbedarf entscheidend:

Die Nachfrage nach Convenience-Produkten (z. B. Tiefkühl- und Halbfertigware) ist in den letzten Jahren sprunghaft angestiegen. Daher sind größere Kühlregale und Tiefkühlbereiche erforderlich. Auch die gestiegene Nachfrage nach Bio-Produkten erfordert, dass der Supermarkt das gleiche Produkt einmal in Bio und einmal in traditioneller Qualität anbietet.

Der Preiswettbewerb führt dazu, dass Supermärkte verstärkt günstige Eigenmarken anbieten, die auf dem Preisniveau von Lebensmitteldiscountern liegen. Damit wird das gleiche Produkt sowohl als Industriemarke als auch als Eigenmarke geführt, was den Platzbedarf entsprechend erhöht.

Die Kunden erwarten möglichst geringe Wartezeiten in den Bedienabteilungen. Daher wird bei Supermärkten zunehmend ein Teil der Frischwaren (insbesondere Fleisch- und Wurstwaren sowie Käse) zusätzlich in Kühlmöbeln zur Selbstbedienung angeboten, um den Personalaufwand in Grenzen zu halten.

Um eine angenehmere Ladenatmosphäre und attraktivere Warenpräsentation bei gleichzeitig besserem Überblick und besserer Orientierung zu erreichen, wird bei neuen Supermärkten eine niedrigere Höhe der Regale gewählt. Dies führt bei gleichem Sortiment zu einer größeren Verkaufsfläche.

Im Sinne der Verbesserung der Ladenatmosphäre und einer vereinfachten, zeitsparenden Warenbestückung werden die Laufwege und Gänge in den Märkten breiter als früher gehalten. Als Faustregel wird hier im Idealfall eine Breite gewählt, die drei Einkaufswägen nebeneinander zulässt. Der Kunde soll sich in Ruhe im Regal umsehen können, ohne sich von hinter ihm wartenden, anderen Kunden zum Weiterfahren gedrängt zu fühlen. Auch der Kassenbereich soll nicht den Charakter einer reinen „Warteschlange“ haben, sondern ein offener Bereich sein,

der zu Zusatzkäufen anregt. Angebote für ältere Kundengruppen (Ruhe-zonen, Sitzbänke) erfordern weitere Flächen.

Den Kunden werden verstärkt saisonale und regionale Artikel außerhalb der Regale auf Zusatzflächen in Form von Sonder-, Aktions- und Zweitplatzierungen präsentiert. Außerdem werden Abteilungen, die eine gewisse Lebensqualität (z. B. Wein, Feinkost, Obst) vermitteln sollen, entsprechend aufwendig gestaltet.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung.

Im Zuge des erhöhten Flächenbedarfs des Lebensmitteleinzelhandels und dem Festhalten am 800 m²-Schwellenwert seitens der Planung wurde vom IREBS-Institut der Universität Regensburg und der HafenCity Universität Hamburg im Auftrag des Handelsverbandes Deutschland und des Bundesverbandes des Deutschen Lebensmitteleinzelhandels in der Studie „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“² aus dem März 2013 überprüft, ob die 800 m²-Verkaufsflächenschwelle zur „Großflächigkeit“ empirisch festzustellen ist. Die auf breiter empirischer Basis gestützte, wissenschaftliche Untersuchung kommt dabei zu dem Fazit, dass weder dieser, noch ein anderer spezifischer Grenzwert festzustellen ist. Hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Einzugsgebiet unterscheiden sich groß- und kleinflächige Lebensmittelmärkte (+/- 800 m² Verkaufsfläche) nicht grundlegend voneinander, weshalb eine stärkere Einzelfallbetrachtung gerade bei der Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel angestrebt werden sollte. (...)

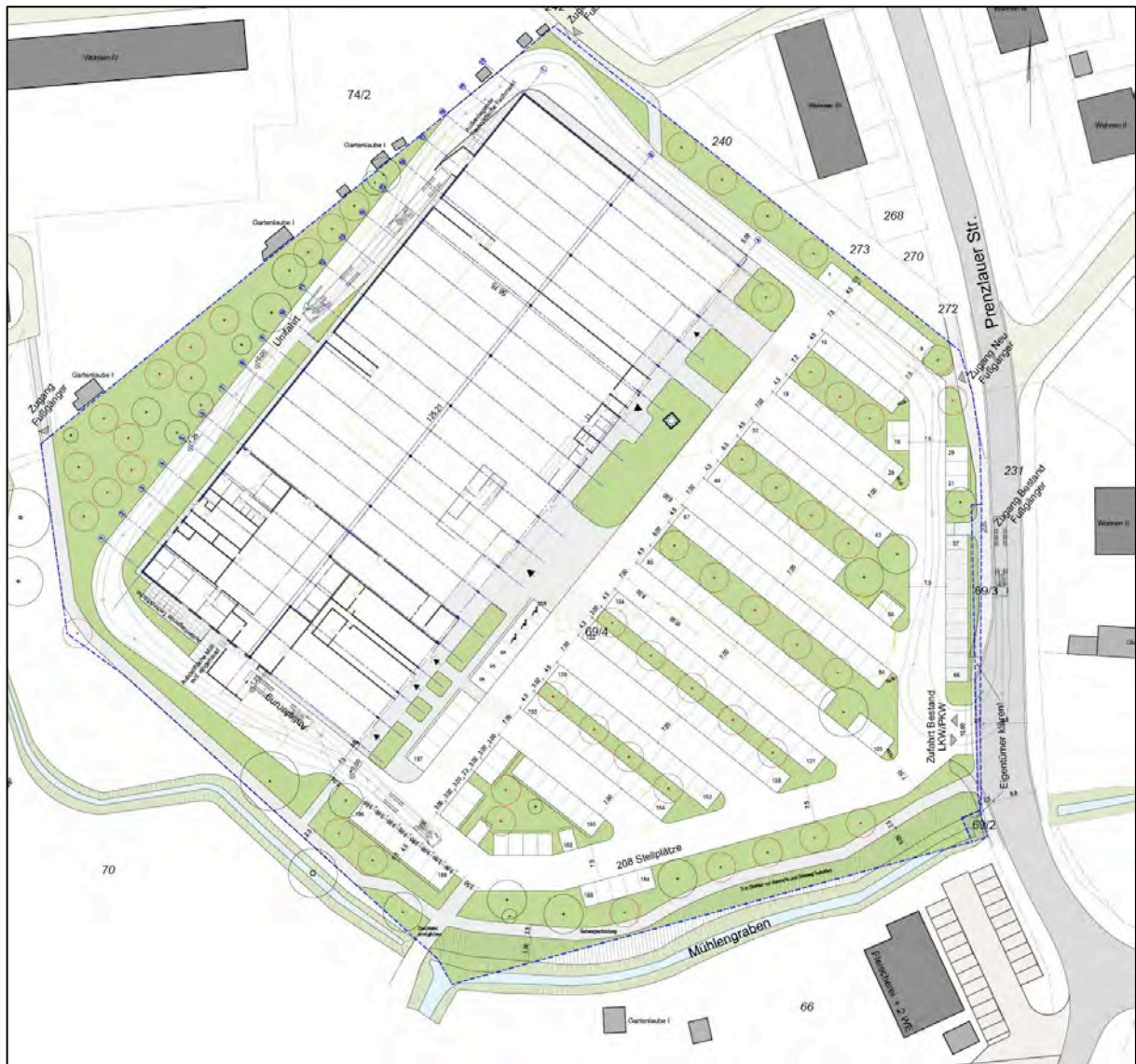
3. Projektplanung und Projektdaten

Am Standort Prenzlauer Straße 41 in 16278 Angermünde soll das Uckermark-Center abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. So weist das Uckermark Center Leerstand von über 1.000 m² auf und hat auch aufgrund der veralteten Bausubstanz keine mittel- bis langfristige Perspektive. Der Eigentümer der Immobilie REWE möchte die Immobilie neu aufstellen, wobei sich die Gesamtverkaufsfläche des Gebäudes insgesamt reduzieren wird. In der bestehenden Baugenehmigung ist eine Verkaufsfläche von 5.420 m² genehmigt, die sich auf 5.127 m² reduzieren wird. Allerdings soll sich die Verkaufsfläche des REWE-Marktes von derzeit 2.512 m² auf 3.629 m² Verkaufsfläche erhöhen, was Prüfgegenstand dieses Gutachtens ist.

	derzeitige Baugenehmigung	geplante Verkaufsfläche
Verkaufsfläche Vollsortimenter	2.512 m ²	3.629 m ²
sonstige Verkaufsfläche	2.908 m ²	1.498 m ²
gesamte Verkaufsfläche	5.420 m²	5.127 m²

Tabelle 1: Geplante Verkaufsfläche des Projektvorhabens im Vergleich zur derzeitigen Baugenehmigung

Einen Überblick zum Projekt geben die nachstehenden Projektskizzen:



Lageplan der Einrichtungsmärkte



Grundriss Marktgebäude



Abbildung 2: Projektskizze Planvorhaben, Prenzlauer Straße 41, 16278 Angermünde

Quelle: Keintzel Architekten

Der Anteil der Non-Food II-Sortimente³ liegt beim Lebensmittelmarkt nach eigener Erhebung im Mai 2018 bei ca. 5 % der Gesamtverkaufsfläche. Mit erweiterter Verkaufsfläche ist eine leichte Erhöhung des Anteils von Non-Food II-Sortimente zu erwarten, der jedoch auch weiterhin mit 7% der Gesamtverkaufsfläche deutlich untergeordnet sein wird.

In der Immobilie wird ein Teil der Fläche für das Deli-REWE-Bistro-Konzept vorgehalten, welches eine Gastronomie-Bedientheke sowie Sitzflächen umfasst. Die dortigen Umsätze sind dem Gastronomiebereich zuzuordnen.

Zu- und Abfahrten erfolgen auch weiterhin über die Prenzlauer Straße. Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs stehen zukünftig 198 Stellplätze zur Verfügung.

Es ist festzuhalten, dass mit der Verkaufsflächendimensionierung des Lebensmittelmarktes einerseits einer allgemeinen Entwicklung mit technologischen und hygienischen Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung getragen wird, andererseits soll die geplante Verkaufsfläche ein marktfähiges Konzept bieten. Im Vordergrund stehen eine moderne Warenpräsentation, großzügige Verkehrsflächen, insbesondere große Gangbreiten, die zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen beitragen. (...)

4. Makrostandort Angermünde

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Stadt Angermünde.

Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur

Die Stadt Angermünde liegt im südlichen Bereich des Landkreises Uckermark, ca. 70 km nordöstlich der Stadtgrenze von Berlin. Das Stadtgebiet grenzt im Norden an die Gemeinden Flieth-Stegelitz, Oberuckersee, Gramzow und Zichow, im Osten an die Gemeinden Mark Landin, Pinnow, Schöneberg und Lunow-Stolzenhagen, im Süden an die Gemeinden Parsteinsee, Chorin sowie Ziethen und im Westen an die Gemeinden Althüttendorf, Joachimsthal, Friedrichswalde und Temmen-Ringenwalde an.

Administrativ besteht Angermünde durch mehrere Eingemeindungen neben der Kernstadt aus 23 Ortsteilen, so dass eine disperse Siedlungsstruktur gegeben ist.

Da in den weiteren Ortsteilen jeweils nur wenige Einwohner leben, bildet aus Einzelhandels-sicht der Einzelhandelsbesatz in der Kernstadt das Versorgungszentrum für das gesamte Stadtgebiet. Eine Ableitung und planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung liegt für die Stadt Angermünde nicht vor.

Landesplanung und Zentralität

Aktuell ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009 gültig, dieser soll aber im Jahr 2019 vom Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg abgelöst werden. Das Vorhaben der Firma REWE wird frühestens im Jahr 2019 fertig gestellt werden. Insofern wird das großflächige Vorhaben bereits mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR geprüft. (...)

Die Stadt Angermünde wird im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als Mittelzentrum eingeordnet: „In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.“

Als Einzelhandelsstandort besitzt Angermünde eine aktuelle Zentralitätskennziffer von 82,85. Im Saldo von Zu- und Abflüssen generiert Angermünde folglich einen deutlichen Kaufkraftabfluss, was gerade für ein Mittelzentrum, welches Versorgungsfunktionen für umliegende Gemeinden aufweist, ein deutlich unter-durchschnittlicher Wert ist. Dieser erklärt sich aber durch die umliegenden Mittelzentren sowie die Metropole Berlin, die über deutlich ausgeprägtere Einzelhandelsstrukturen verfügen und auch durch Bedeutungsverluste der ortsansässigen Strukturen (z. B. durch das Uckermark-Center) selbst. (...)

Die Bevölkerungsanzahl in der Stadt Angermünde hat sich in den letzten Jahren auf gleichbleibendem Niveau stabilisiert. Gegenüber dem Datenstand nach dem Zensus 2011 verlor die Stadt innerhalb der letzten fünf Jahre lediglich 29 Einwohner.

Im Vergleich zum Landkreis Uckermark, welcher in den letzten fünf Jahren seit dem Zensus 2011 einen Bevölkerungsverlust von ca. 1,2 % aufwies, war die Entwicklung in Angermünde damit positiver.

In Bezug auf die künftige Bevölkerungsentwicklung von Angermünde geht das Landesamt für Bauen und Verkehr von einem Bevölkerungsrückgang von 4,2 % bis zum Jahr 2020 und von 14,0 % bis zum Jahr 2030 aus. Demnach würde die Bevölkerung von Angermünde bis 2020 auf 13.240 und bis 2030 auf 11.894 Einwohner zurückgehen. Damit hat die Stadt Angermünde einen geringeren Bevölkerungsverlust zu erwarten als der Landkreis Uckermark mit Verlusten von 6,4 % bzw. 16,3 %. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Entwicklung der Einwohnerzahl im Zeitraum 2014 bis 2016 auf eine positivere Bevölkerungsentwicklung hindeutet, als in der Bevölkerungsvorausschätzung mit dem Basisjahr 2013 ausgewiesen wird.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Gemeinde oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Gemeinde das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Spannweite der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Region reicht von 83,4 in der Kreisstadt Prenzlau bis 91,4 in der Stadt Schwedt/Oder. In Angermünde liegt das Niveau mit 87,9 unter dem Durchschnittswert des Landes Brandenburg, jedoch knapp über dem Vergleichswert des Landkreises Uckermark. Einzig die Stadt Schwedt/Oder hat eine höhere einzelhandelsrelevante Kaufkraft.

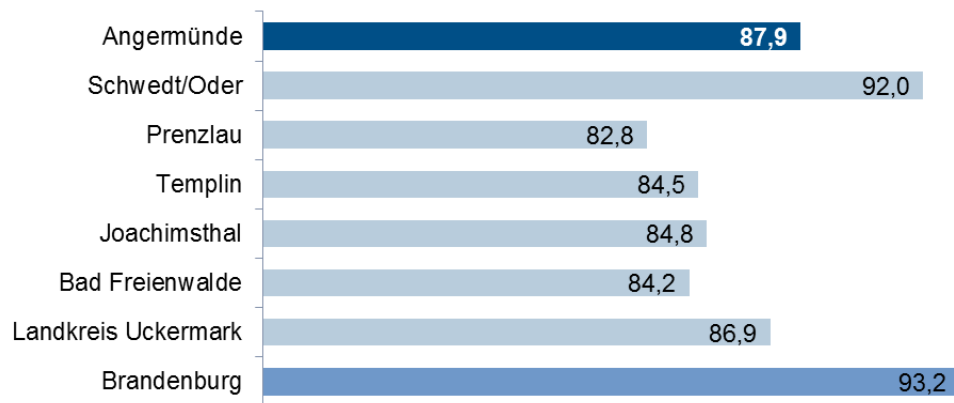


Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017 (Einzelhandel insgesamt)

Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt den Lebensmittel-einzelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl von Angermünde beträgt 1.834, demgegenüber sind 3.248 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein negativer Pendlersaldo von -1.414.(...)

5. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage, der verkehrlichen Erreichbarkeit und die Eigenart der näheren Umgebung thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

Lage des Grundstücks und Nutzungsumfeld

Das Uckermark-Center befindet sich an der innerörtlichen Nord-Süd-Achse Prenzlauer Straße direkt nord-westlich der Altstadt von Angermünde in integrierter Lage. Standortprägend ist das Uckermark-Center selbst, welches aufgrund der Größendimensionierung und der vorhandenen Nutzungen mit dem Vollsortimenter REWE, einem Bäcker, dem Fachmarkt für Heimtextilien Dänisches Bettenlager, dem Kinderbekleidungsgeschäft Ernsting's family und einer Spielhalle mehrere Nutzungen aufweist.

Während in südöstlicher Richtung sich die historische Altstadt mit Fachwerkhäusern und multifunktionalen Nutzungen anschließt, ist das östliche Standortumfeld stärker von Einfamilienhäusern, der Burgruine und dem sich anschließenden Mündesee geprägt. Dagegen befinden sich nördlich des Uckermark-Centers mehrgeschossige Wohngebäude, welche für eine hohe Bevölkerungsdichte am Standort sorgen. In südwestlicher Richtung existieren eine Grünfläche sowie Bahnlinien. (...)

Verkehrliche Situation

Der Projektstandort zeichnet sich durch eine allumfassende, gute Erreichbarkeit aus, sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad oder per Pkw und ÖPNV.

Mit dem Pkw kann der Standort über die innerörtliche Verkehrsachse Prenzlauer Straße angefahren werden. Ebenerdige Stellplätze direkt vor der Immobilie sichern die Erreichbarkeit mit dem Pkw ab.

Zudem befindet sich direkt am Standort die Bushaltestelle „Angermünde, Einkaufscenter“ über welche die Linien 450, 451, 457, 460, 462, 494 und 496 verkehren. Über diese Verbindung ist der Standort aus dem gesamten Stadtgebiet sowie aus den umliegenden Städten zu erreichen.

Die integrierte Lage wird durch den vorhandenen Fuß- und Radweg unteretzt.

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Der Lebensmittelmarkt befindet sich unweit der historischen Altstadt von Angermünde und damit in zentraler und gut erreichbarer Lage im Stadtgebiet. Mit einem REWE-Markt befindet sich der einzige Vollsortimenter in der Stadt Angermünde. Somit kann der Standort wichtige Versorgungsfunktionen im Vollsortimentsbereich für das gesamte Stadtgebiet von Angermünde sowie direkt angrenzender Gemeinden ohne eigene Lebensmittelmärkte übernehmen. Da allerdings im fußläufigen Umfeld (700 m-Radius) insgesamt 2.100 Einwohner leben, hat der Standort auch wichtige Versorgungsfunktionen für das direkte Umfeld.

Somit kann der Standort wichtige wohnungsnahe und wohnortnahe Versorgungsfunktionen im Vollsortimentsbereich wahrnehmen. Aufgrund der Nähe zur historischen Altstadt kann der Vollsortimenter die dortige Fachgeschäftsstruktur ergänzen.

Planungsrechtliche Situation

Für den Projektstandort besteht kein Bebauungsplan. Da es sich allerdings um ein großflächiges Einzel-handelsvorhaben handelt, soll vor diesem Hintergrund mittels Bebauungsplanverfahren eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort sichergestellt werden. Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt dem-zufolge nach §30 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 3 BauNVO. Danach dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung ausgehen. (...)

6. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet

Die Analyse der Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet (vgl. Abschnitt 7) des Projektstandortes bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment innerhalb der Stadt Angermünde sowie der angrenzenden Gemeinden Pinnow, Schöneberg, Mark Landin, Ziethen und Parsteinsee. Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Orts-besichtigung im Mai 2018.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Die maßgebliche Wettbewerbssituation der Lebensmittelmärkte ist in nachfolgender Karte 3 dargestellt. Dabei sind ausschließlich die projektrelevanten Lebensmittelmärkte in der Stadt Angermünde verortet, da in Schwedt/Oder, Eberswalde, Joachimsthal und Prenzlau selbst eine ausgeprägte Angebotsstruktur an Lebensmittelmärkten vorhanden ist und damit ausgeschlossen werden kann, dass der REWE-Markt eine Kundenbindung weit über das Stadtgebiet hinaus erzielen kann. In den direkt angrenzenden Gemeinden existieren keine Lebensmittelmärkte.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Planvorhaben. (...)

Der wettbewerbsrelevante Untersuchungsraum erstreckt sich sowohl aus Sicht der Standortverteilung, als auch der Ausrichtung auf örtliche Grundversorgungsfunktionen über die Stadt Angermünde. In dieser sind derzeit 29 Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit zusammen ca. 9.500 m² Verkaufsfläche vertreten, welche einen Gesamtumsatz von rd. 38,0 Mio. Euro erzielen.

Nachfolgende Tabellen kennzeichnen die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb der Stadt Angermünde. Es wird deutlich, dass die Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 5.200 m² und einem Umsatz von 21,8 Mio. € eine dominierende Stellung in der Stadt Angermünde haben. Im Gegensatz dazu gibt es mit dem REWE-Markt nur einen Vollsortimenter, weshalb Supermärkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² und einem Umsatz von 8,7 Mio. € deutlich untergeordnet sind. Alle weiteren Betriebstypen sind als Ergänzung zu den Lebensmittelmärkten mit spezialisierter Ausrichtung zu bewerten. Kleinere Lebensmittelgeschäfte gibt es dabei vor allem in der historischen Altstadt von Angermünde.

	Verkaufsfläche im Einzugsgebiet	Umsatzeinschätzung	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtierbedarf
Supermärkte	2.492 m ²	8.720 T€	7.750 T€	420 T€	100 T€
Discounter	5.188 m ²	21.800 T€	18.610 T€	1.530 T€	280 T€
Getränkemärkte	770 m ²	1.230 T€	1.230 T€	0 T€	0 T€
LM-Fachgeschäfte	150 m ²	510 T€	510 T€	0 T€	0 T€
Drogerien	400 m ²	1.600 T€	240 T€	1.040 T€	80 T€
Bäcker/Fleischer	400 m ²	3.100 T€	3.100 T€	0 T€	0 T€
Sonstige Anbieter	100 m ²	1.000 T€	1.000 T€	0 T€	0 T€
gesamt	9.500 m²	37.960 T€	32.440 T€	2.990 T€	460 T€

Erhebung: BBE Handelsberatung, Mai 2018

Tabelle 4: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen

Für eine Prüfung städtebaulich relevanter Auswirkungen des Vorhabens sind grundsätzlich zentrale Versorgungsbereiche vertieft zu betrachten. Eine planerische Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches liegt in der Stadt Angermünde nicht vor, da es kein kommunales Einzelhandelskonzept gibt. Folglich ist zu prüfen, ob faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden können. Dazu ist zunächst der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ näher zu betrachten: (...)

Altstadt der Stadt Angermünde können in diesem Sinne als faktischer zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Sie erstreckt sich über die Berliner Straße, Rosenstraße bis zum Markt. Eine weitere Ausdehnung ist nicht gegeben, da im weiteren Verlauf der Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben deutlich abnimmt. (...)

Dieser faktische zentrale Versorgungsbereich wird hauptsächlich durch kleinere Fachgeschäftsstrukturen geprägt, welche sich in die Altstadtstruktur einfügen. Gemeinsam erzeugen sie mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben in Verbindung mit der historischen Altstadt eine hohe Standortattraktivität. Als Magnetanbieter sind der Drogeriemarkt Rossmann sowie die Bekleidungsfachmärkte Takko und NKD zu bewerten.

In Bezug zum Lebensmittelangebot gibt es mehrere Bäcker, einen Fleischer, einen modernen Naturkostladen und ein Obst- und Gemüsegeschäft. Diese stellen sich in Verbindung mit den weiteren Anbietern und der Einkaufsatmosphäre in der Altstadt als wettbewerbsfähig dar. Da

die Anbieter nur Teilsortimente eines REWE-Markts führen, sind die Wettbewerbsverflechtungen mit dem Standort in der Prenzlauer Straße gering. Vielmehr können durch die Nähe zur Innenstadt auch Kopplungseffekte entstehen. (...)

Das Uckermark-Center stellt mit dem Supermarkt REWE und einem Bäcker mit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche und einem erwarteten Umsatz von ca. 8,9 Mio. Euro den größten und umsatzstärksten Standort im Lebensmittelbereich dar. Dies verdeutlicht die wichtigen Versorgungsfunktionen im Vollsortimentsbereich als einziger Anbieter. Mit dem Fachmarktstandort Grundmühlenweg mit ca. 1.900 m² Verkaufsfläche und einem Umsatz von ca. 7 Mio. Euro gibt es einen weiteren Schwerpunkt im Lebensmittelbereich im westlichen Stadtgebiet. Die hauptsächlich durch Fachgeschäfte geprägte historische Altstadt erzielt auf einer projektrelevanten Verkaufsfläche von ca. 700 m² einen Umsatz von ca. 3,5 Mio. Euro, wobei der Magnetanbieter ROSSMANN als Drogeriemarkt nur in geringem Maße im Wettbewerb steht. (...)

	Verkaufsfläche im Einzugsgebiet	Umsatzeinschätzung	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtierbedarf
Projektstandort	2.512 m ²	8.920 T€	7.950 T€	420 T€	100 T€
Faktischer ZVB Historische Altstadt	730 m ²	3.500 T€	2.140 T€	1.040 T€	80 T€
Fachmarktstandort Grundmühlenweg	1.870 m ²	7.040 T€	6.070 T€	520 T€	90 T€
Standort NETTO, Templiner Straße	1.040 m ²	3.440 T€	2.980 T€	210 T€	40 T€
Anger-Zentrum	840 m ²	3.490 T€	3.090 T€	150 T€	40 T€
Standort ALDI, Schwedter Straße	774 m ²	3.950 T€	3.370 T€	250 T€	50 T€
Standort LIDL, Schwedter Straße	1.020 m ²	5.200 T€	4.420 T€	400 T€	60 T€
sonstige	714 m ²	2.420 T€	2.420 T€	0 T€	0 T€
gesamt	9.500 m²	37.960 T€	32.440 T€	2.990 T€	460 T€

Erhebung: BBE Handelsberatung, Mai 2018

Tabelle 5: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Standorten

7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standorts in der Prenzlauer Straße ist das Alleinstellungsmerkmal als einziger Vollsortimenter, eine insgesamt sehr gute Erreichbarkeit (fußläufig, per ÖPNV, per Auto) und die Lage direkt nordwestlich vom Zentrum.

Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation oder Aspekten der Erreichbarkeit / der Barrierewirkung, ergibt sich folgendes Einzugsgebiet:

- *Das Kerneinzugsgebiet umfasst die Kernstadt sowie die angrenzenden Ortsteile Kerkow und Dobberzin. Mit dem REWE-Markt gibt es nur einen Vollsortimenter in Angermünde. Aufgrund der zentralen Lage in der Kernstadt ist bei einer geringen Entfernung der Bevölkerung zum Projektstandort da-von auszugehen, dass es die höchste Kundenorientierung aus dem Bereich der Kernstadt und der beiden angrenzenden Ortsteile Kerkow und Dobberzin gibt.*
- *Das weitere Stadtgebiet von Angermünde ist als erweitertes Einzugsgebiet I zu bewerten. So ist aufgrund der guten Erreichbarkeit aus den weiteren Ortsteilen von Angermünde und keinen weiteren Lebensmittelmärkten im weiteren Stadtgebiet zu erwarten, dass der einzige Vollsortimenter auch aus dem weiteren Stadtgebiet zum Kundenbesuch aufgesucht wird, auch wenn die Kundenorientierung durch die größere Entfernung der Bevölkerung zum Projektstandort abnimmt.*
- *Die Gemeinden Pinnow, Schöneberg, Mark Landin, Ziethen und Parsteinsee grenzen direkt an Angermünde an und verfügen selbst über keine Lebensmittelmärkte, weshalb sie dem erweiterten Einzugsgebiet II zugeordnet werden. Da auch die weiteren größeren Städte Schwedt/Oder, Bad Freienwalde und Eberswalde weiter weg bzw. ähnlich weit weg zu den genannten Gemeinden liegen, sind wesentliche Bereiche der Gemeinden zum Einzugsgebiet zu zählen.*

Eine Vergrößerung des Einzugsgebietes ist bei einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes durch die vorhandene Wettbewerbssituation in den umliegenden Städten nicht zu erwarten.

Aufgrund der Nähe zur historischen Altstadt und zum Mündesee, welche touristisch relevant sind, ist für den Vollsortimenter mit zusätzlichen Streuumsätzen zu rechnen.

Die exakte Abgrenzung ist in Karte 5 nachvollziehbar. (...)

Insgesamt leben im dargestellten Einzugsgebiet ca. 16.900 Einwohner, davon entfallen ca. 7.600 Einwohner auf das Kerneinzugsgebiet, ca. 6.200 auf das erweiterte Einzugsgebiet I und ca. 3.100 Einwohner auf das erweiterte Einzugsgebiet II.

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben für Lebensmittel, Drogerie und Heimtierbedarf) gewichtet mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

Das sortimentsspezifische Kaufkraftniveau für die Warengruppen Lebensmittel, Drogeriewaren und Heim-tierbedarf liegt unter dem Bundesdurchschnitt. Die folgende Berechnung zeigt das resultierende Marktpotenzial im Einzugsgebiet des Projektvorhabens auf.

Wie aus der nachfolgenden Tabelle hervorgeht, ergibt sich bei ca. 16.900 Einwohnern im gesamten Einzugsgebiet ein Marktpotenzial von ca. 41,3 Mio. €. Mit einem Marktpotenzial von ca. 18,8 Mio. € entfällt durch die höhere Einwohnerzahl der größere Teil auf das Kerneinzugsgebiet. Dagegen besteht im erweiterten Einzugsgebiet I ein Marktpotenzial von 15,2 Mio. € und im erweiterten Einzugsgebiet II ein Marktpotenzial von ca. 7,4 Mio. €.

In der Warengruppendifferenzierung gibt es ein Potenzial bei Lebensmitteln von ca. 35,4 Mio. €, bei Drogeriewaren von ca. 5,1 Mio. € und beim Heimtierbedarf von ca. 0,8 Mio. €.

	Kern-einzugsgebiet	Erweitertes Einzugsgebiet I	Erweitertes Einzugsgebiet II	Einzugsgebiet gesamt
Bevölkerungspotenzial	7.619	6.178	3.086	16.883
sortimentsspezifisches Kaufkraftniveau	91,1	91,1	88,2	91,1
Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	2.109 €	2.109 €	2.042 €	2.097 €
sortimentsspezifisches Kaufkraftniveau	88,3	88,3	85,4	88,3
Ausgaben pro Kopf Drogerie	305 €	305 €	295 €	303 €
sortimentsspezifisches Kaufkraftniveau	92,3	92,3	89,0	92,3
Ausgaben pro Kopf Heimtierbedarf	49 €	49 €	47 €	49 €
Nachfragepotenzial Lebensmittel	16.072 T€	13.032 T€	6.301 T€	35.405 T€
Nachfragepotenzial Drogerie	2.322 T€	1.883 T€	909 T€	5.114 T€
Nachfragepotenzial Heimtierbedarf	373 T€	302 T€	146 T€	820 T€
Nachfragepotenzial gesamt	18.767 T€	15.217 T€	7.356 T€	41.340 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung, Mai 2018

Tabelle 6: Nachfragepotential im Einzugsgebiet

9. Auswirkungsanalyse

9.1. Kundenorientierung und zu erwartende Umsatzbindung des Projektvorhabens

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischere an sich binden kann.

Auf der Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des Projektvorhabens, wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigt die aktuelle Kundenbindung im Einzugsgebiet sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Projektvorhabens zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Wie bereits erläutert, umfasst das Projektvorhaben einen Lebensmittelvollsortimenter mit 3.629 m² Verkaufsfläche inkl. Bäcker und Bistro-Bereich. Für das Projektvorhaben wird somit ein Gesamtumsatz im Einzelhandelsbereich von ca. 12,1 Mio. € erwartet.

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
Vollsortimenter - Bestand	2.492 m ²	3.500 €/m ²	8.700 T€
Bäcker - Bestand	20 m ²	10.000 €/m ²	200 T€
Vollsortimenter - Plan	3.609 m ²	3.300 €/m ²	11.900 T€
Bäcker - Plan	20 m ²	12.000 €/m ²	240 T€
Differenz gesamt	1.117 m²		3.240 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung, Mai 2018

Tabelle 8: Veränderung des Umsatzes durch die Erweiterung des REWE-Marktes

Die Gesamtverkaufsfläche am Standort in der Prenzlauer Straße 41 wird sich zwar verringern, allerdings die Verkaufsfläche des REWE-Marktes inkl. Bäcker und einer Gastronomiefläche mit Sitzgelegenheiten um 1.117 m² vergrößern. Insofern ist von einer Steigerung des Umsatzes auszugehen, die Flächenproduktivität wird allerdings auf 3.300 €/m² absinken. Dieser Wert ist unter dem Bundesdurchschnitt von 4.020 €/m², stellt jedoch unter Berücksichtigung der deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsfläche für einen REWE-Markt (Bundesdurchschnitt 1.520 m²) und der deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraft, welche besonders für Vollsortimenter negativ ist, den maximal erzielbaren Umsatz dar. Zudem sind die Gastronomieflächen des Bistro-Konzepts mit Sitzflächen nicht umsatzrelevant für den Einzelhandelsumsatz, was sich ebenfalls negativ auf die Flächenleistung des Einzelhandelsumsatzes auswirkt.

11,3 Mio. € werden davon im Bereich Food und Non-Food I erzielt, der Umsatzanteil für Non-Food II liegt beim REWE-Center-Konzept bei 7% bzw. ca. 0,8 Mio. €.

Zudem werden durch die Nähe zur historischen Altstadt sowie zum Mündesee, welche touristisch relevant sind, Streuumsätze von 10% erzielt, was einem Umsatz von 1,1 Mio. € entspricht.

Mit der zusätzlichen Verkaufsflächenerweiterung wird die Umsatzleistung nur unterdurchschnittlich ansteigen. Dafür sprechen folgende Indikatoren, die im Zusammenhang mit den Marktentwicklungen der letzten Jahre anzuführen sind:

- Wie bereits dargestellt, wird nach Auskunft des Vorhabenträgers die geplante Erweiterungsmaßnahme nur zu einem Teil der Ausweitung des Sortimentsangebotes führen. Die Erweiterung hat zudem den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.
- Der REWE-Markt ist bereits in den bestehenden Versorgungsstrukturen etabliert. Durch die nun geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes werden sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher nicht wesentlich verändern.
- Ein Teil der Fläche wird für ein Gastronomiekonzept genutzt, welches für den Einzelhandelsumsatz nicht wirksam wird.

Insgesamt wird ein Mehrumsatz von ca. 3,2 Mio. € für den erweiterten REWE-Markt erwartet.

Die nachfolgend errechneten Abschöpfungsquoten berücksichtigen den modernen Marktauftritt mit aktualisiertem Angebotskonzept und die Größendimensionierung von 3.629 m² inkl. Bäcker, die in der erwarteten Bindungsquote dokumentiert sind.

Kundenherkunft	relevantes Kaufkraftvolumen Lebensmittel+Nonfood I	erwartete Bindungsquote / Umsatzanteil Streuumsatz	Umsatz- erwartung
Kerneinzugsgebiet	18.767 T€	30,0%	5.600 T€
Erweitertes Einzugsgebiet I	15.217 T€	22,0%	3.300 T€
Erweitertes Einzugsgebiet II	7.356 T€	17,0%	1.300 T€
Streuumsätze		10,0%	1.100 T€
Umsatzerwartung gesamt	41.340 T€		11.300 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung, Mai 2018

Tabelle 9: Prognose der Umsatzherkunft für den Lebensmittelmarkt inkl. Bäcker

Der Großteil des Planumsatzes resultiert aus der Kernstadt, wie aus der Bindungsquote von 30% aus dem Kerneinzugsgebiet deutlich wird. Ein höherer Marktanteil wird allerdings nicht erwartet, da mit Netto Marken-Discount, NORMA, Penny, NETTO, LIDL und ALDI sich weitere Lebensmittelmärkte im Kerneinzugsgebiet befinden. Aufgrund der Größendimensionierung und dem Alleinstellungsmerkmal als einziger Vollsortimenter im Stadtgebiet ist die höchste Kundenbindung aller Lebensmittelmärkte zu erwarten, die jedoch auch weiterhin deutlich unter dem bundesweiten Marktanteil von Supermärkten und großen Supermärkten von 39% liegt (siehe Abbildung 1 auf Seite 5). Es ergibt sich bei einem Marktpotenzial von ca. 18,8 Mio. € eine Umsatzerwartung von ca. 5,6 Mio. € aus dem Kerneinzugsgebiet.

Im erweiterten Einzugsgebiet nimmt die Bindungsquote ab, da die dortige Bevölkerung weiter vom Projekt-standort entfernt wohnt. Bei einer erwarteten Bindungsquoten von 22% wird ein Umsatz von ca. 3,3 Mio. € aus dem erweiterten Einzugsgebiet erwartet.

Die Gemeinden Pinnow, Schöneberg, Mark Landin, Ziethen und Parsteinsee grenzen direkt an das Stadt-gebiet von Angermünde an und sie verfügen selbst über keine eigenen Versorgungsstrukturen. Die Bindungsquote des Vollsortimenters wird folglich mit 17% nur geringfügig geringer als im erweiterten Einzugs-gebiet I sein.

Wie bereits erwähnt, sind darüber hinaus Streuumsätze in Höhe von 10% für den Vollsortimenter aus zusätzlichen touristischen Potenzialen zu erwarten.

9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz bei einem Ersatzneubau und der damit verbundenen Erweiterung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters prognostiziert. Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Mehrumsatz, der mit einer Modernisierung des Marktes und einer Verkaufsfächenerweiterung gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnungsnahe Versorgung zu erwarten sind.

In nachstehender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Dargestellt sind die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den relevanten Anbietern im Untersuchungsgebiet sowie die prognostizierte zusätzliche Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse. Die Umlenkungen werden dabei jeweils auf den gesamten Standort berechnet, so sind beispielsweise die integrierten Bäckereien in den Märkten mitberücksichtigt.

Wie aus der Modellrechnung hervorgeht, ergibt sich der Mehrumsatz einerseits durch die stärkere legitime Erschließung des Marktpotenzials des Mittelzentrums Angermünde, andererseits aus der Umverteilung gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet.

Der Mehrumsatz des Planvorhabens kann rechnerisch vollumfänglich aus den bisherigen Abflüssen abgedeckt werden. Die tatsächliche Kaufkraftrückgewinnung wurde in einer vorsichtigen Bewertung der Modellrechnung aber auf ein Mindestmaß von lediglich 25% zusätzlicher Bindung der bisher abgeflossenen Kaufkraft begrenzt, im Umkehrschluss sind demnach die resultierenden Umverteilungseffekte in den Bestandsstrukturen als Maximalwerte einzustufen.

Bei einer aktuellen Bindungsquote von 86,8% des nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet fließen ca. 5,5 Mio. € Umsatz aus dem Einzugsgebiets des Planvorhabens ab.

Mit einem modernen REWE-Center mit ca. 3.600 m² Verkaufsfläche bei einer sehr guten Erreichbarkeit des Standortes ist es möglich erweiterte Zielgruppen anzusprechen. So kann auch eine Ausstrahlung auf angrenzende Nachbargemeinden erzielt werden. Weiterhin erweist sich das Planvorhaben für die Pendlerbeziehungen von Angermünde als attraktiver Angebotsstandort. Da allerdings am Projektstandort keine neuen Anbieter im Lebensmittelbereich entstehen, ist nur mit einer partiellen Bindung der bisherigen Abflüsse in Höhe von 25% der bisherigen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu rechnen. Auch zukünftig sind somit Abflüsse aus dem Einzugsgebiet von ca. 4,1 Mio. € zu konstatieren.

Lage	aktueller Umsatz	Umsatzumverteilung	
Faktischer ZVB Historische Altstadt	3,26 Mio. €	2,0%	0,07 Mio. €
Fachmarktstandort Grundmühlenweg	6,68 Mio. €	8,0%	0,53 Mio. €
Standort NETTO, Templiner Straße	3,23 Mio. €	6,0%	0,19 Mio. €
Anger-Zentrum	3,28 Mio. €	3,0%	0,10 Mio. €
Standort ALDI, Schwedter Straße	3,67 Mio. €	3,0%	0,11 Mio. €
Standort LIDL, Schwedter Straße	4,88 Mio. €	3,0%	0,15 Mio. €
sonstige	2,42 Mio. €	1,0%	0,02 Mio. €
Umsatzumverteilung durch Planvorhaben im Einzugsgebiet			1,17 Mio. €
Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet (25% der abgeflossenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft)			1,36 Mio. €
Mehrumsatz Non-Food II-Sortimente (7%)			0,38 Mio. €
Zusätzliche Streuumsätze (10%)			0,32 Mio. €
Mehrumsatz durch Projektvorhaben			3,24 Mio. €
Bestandsumsatz inkl. Bäcker			8,90 Mio. €
Gesamtumsatz Projektvorhaben			12,14 Mio. €

Berechnung: BBE Handelsberatung, Mai 2018

Tabelle 10: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe

9.3. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens sind einerseits die Versorgungsfunktionen des Standorts entscheidend und andererseits die durch das Vorhaben induzierten Umsatzumlenkungseffekte auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten. Detaillierter lassen sich die Ergebnisse wie folgt beschreiben:

- Der Standort in der Prenzlauer Straße 41 verfügt mit einem REWE-Markt über den einzigen Vollsortimenter im Stadtgebiet von Angermünde. Durch die Lage direkt nordwestlich der historischen Altstadt von Angermünde und einer allumfassenden Erreichbarkeit kann der Markt wichtige Versorgungsfunktionen für das zukünftige Mittelzentrum selbst als auch direkt angrenzender Gemeinden übernehmen.
- Im fußläufigen Umfeld (700 m-Radius) leben ca. 2.100 Einwohner. Damit hat der Markt ebenfalls wohnungsnaher Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Umfeld.
- Mit dem geplanten Abriss und Neubau des Gebäudes ist es möglich den einzigen Vollsortimenter für die Stadt und das Umland von Angermünde zu sichern und qualitativ aufzuwerten. Dadurch ist somit bereits kurzfristig eine Verbesserung der Nahversorgung im Vollsortimentsbereich gegeben.
- Aktuell fließt Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet mangels eines attraktiven Vollsortimentsangebots vor allem nach Schwedt/Oder ab, welche zumindest partiell durch eine erweiterte Zielgruppenansprache mit dem Projektvorhaben gebunden werden kann.
- Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Die historische Altstadt der Stadt Angermünde ist im Lebensmittelbereich ausschließlich durch Fachgeschäfte geprägt. Der Drogeriemarkt ROSSMANN wird aufgrund der anderen Sortimentsausrichtung ebenfalls nur geringfügig betroffen sein. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der unterschiedlichen Ausrichtung kann der Standort in der

Prenzlauer Straße 41 mit dem Vollsortimenter als Magnetbetrieb die Anbieter auch ergänzen. Somit bleiben die Umverteilungen mit 0,07 Mio. Euro, die sich auf mehrere Anbieter verteilen, mit einer Umverteilungsquote von 2% einzelbetrieblich unterhalb der Spürbarkeitsschwelle.

- *Weitere zentrale Versorgungsbereiche existieren nicht im Stadtgebiet. Existenzielle Wirkungen können allerdings auch für die weiteren Standorte ausgeschlossen werden. Spürbare Auswirkungen ergeben sich für den Fachmarktstandort Grundmühlenweg, der sich allerdings mit zwei modernen Lebensmittelmärkten und ergänzenden Anbietern als wettbewerbsfähig präsentiert. Somit sind auch bei einer Umverteilungsquote von 8% und bei einem prognostizierten Umsatzrückgang von ca. 0,5 Mio. €, die sich auf beide Märkte verteilen, keine existenziellen Wirkungen zu erwarten.*
- *Dies gilt adäquat für den Standort des Discounters NETTO in der Templiner Straße mit ergänzendem Bäcker, Fleischer und Getränkemarkt. Auch hier kann bei einer Umverteilungsquote von 6% und einem prognostizierten Umsatzrückgang von ca. 0,2 Mio. € eine Schließung des Magnetanbieters des Standorts nicht abgeleitet werden.*
- *Für die weiteren Standorte wird eine maximale Umverteilungsquote von 3 % prognostiziert. Die Umverteilungen bewegen sich damit auf geringem Niveau. Abschmelzungen sind bei diesen Umsatzverlusten auszuschließen.*

Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung sind insofern nicht zu erwarten. Vielmehr ist mit dem Projektvorhaben eine Verbesserung der Versorgungssituation in Angermünde gegeben.

9.4. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Das großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsausrichtung ist mit den Zielen und Grundsätzen des 2. Entwurfs des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel. Dies begründet sich wie folgt:

- *Gemäß Ziel 2.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in zentralen Orten zulässig. Wie aus der Einstufung der Stadt Angermünde als Mittelzentrum deutlich wird, ist die Stadt Angermünde ein zentraler Ort, so dass das Konzentrationsgebot erfüllt wird.*
- *Der zentrale Versorgungsbereich in der Stadt Angermünde und auch zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahе Versorgung benachbarter Gemeinden werden vom Projektvorhaben nicht beeinträchtigt (Ziel 2.7).*
- *Das Vorhaben entspricht der neuen zentralörtlichen Funktion der Stadt Angermünde als Mittelzentrum. Das Vorhaben übernimmt neben der Stadt Angermünde ausschließlich Versorgungsfunktionen für die direkt angrenzenden Gemeinden ohne eigenen Lebensmittelmarkt (G. 2.8).*
- *Innerhalb des Einzugsgebietes wird weniger als 25% der Kaufkraft gebunden, so dass eine struktur-verträgliche Kaufkraftbindung gemäß Grundsatz 2.11 gegeben ist.*

10. Fazit

Die Analyse des Makro- und Mikrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und der darauf aufbauenden Auswirkungsanalyse für den Ersatzneubau und der damit verbundenen Verkaufsf-

flächenerweiterung des REWE-Marktes von 2.512 m² auf 3.629 m² in Angermünde haben ergeben, dass eine Erweiterung der Verkaufsflächen keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nach sich zieht.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- *Der Lebensmittelmarkt ist seit Jahren in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Angermünde etabliert und befindet sich in der Prenzlauer Straße in integrierter Lage. Der Standort ist sowohl mit dem Pkw, als auch dem ÖPNV und zu Fuß sehr gut zu erreichen.*
- *Mit einem Sortimentsanteil von über 90 % ist der Lebensmittelmarkt zunächst auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet.*
- *Die Gesamtverkaufsfläche am Standort wird sich von 5.420 m² auf 5.127 m² verringern.*
- *Durch die Lage nordwestlich der historischen Altstadt mit hauptsächlich kleineren Fachgeschäften kann der Vollsortimenter den zentralen Versorgungsbereich ergänzen und im besonderen Maße Tages- und Übernachtungsgäste in Angermünde versorgen.*
- *Als einziger Vollsortimenter im Mittelzentrum Angermünde hat der Lebensmittelmarkt wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung vor Ort. Im aktuellen Gebäude mit baulichen Mängeln hat der Markt keine Perspektive, so dass mit dem Projektvorhaben eine Sicherung des Supermarkts verbunden ist. Zudem ist mit einer vergrößerten Verkaufsfläche bereits kurzfristig mit einer Qualifizierung der Nahversorgung zu rechnen, was zu einer stärkeren legitimen Eigenbindung im Einzugsgebiet führt.*
- *Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich historische Altstadt und die wohnungsnah Versorgung können aus den errechneten Umverteilungen durch die Lebensmittelmarkterweiterung nicht abgeleitet werden.*
- *Das Vorhaben ist mit den Grundsätzen und Zielen des 2. Entwurfs des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg kompatibel. Nachbarkommunen werden durch das Vorhaben städtebaulich nicht negativ tangiert.*

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Ersatzneubau zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung beiträgt und der Vollsortimenter maßgebliche Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Angermünde in integrierter Lage bündeln kann. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in Angermünde und angrenzenden Gemeinden können ausgeschlossen werden.“

Quelle: BBE Handlungsberatung GmbH

Auswirkungsanalyse, Leipzig 23.05.2018

6.1.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Angermünde

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.09.2019 das vom Fachbüro Junker + Kruse, Dortmund, erarbeitete Einzelhandelskonzept (Stand Januar 2019) als verbindlich für die Stadt Angermünde beschlossen. Das Gutachten und seine Empfehlungen gründeten sich auf einer im Oktober 2018 durchgeführten, flächendeckenden Vollerhebung des Angermünder Einzelhandelsbestandes und der sich darauf abgeleiteten Analyse der Bestandssituation. In dem Gutachten wird Angermünde noch nach dem LEP B-B beurteilt, als eine Stadt ohne zentralörtliche Funktion, da die Stadt Angermünde erst mit dem Inkrafttreten des LEP HR neu als Mittelzentrum eingestuft wurde. In den Zielformulierungen des Gutachtens wird allerdings die (damals) zukünftige Funktion eines Mittelzentrums bereits mit betrachtet und bewertet.

Als Hauptgeschäftsbereich und als zentraler Versorgungsbereich wird dort die historische Kernstadt definiert und der Standort Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße in etwa 250 m fußläufiger Entfernung von der Nordgrenze (an der Kirchgasse) des Hauptgeschäftsbereiches als solitärer Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage eingestuft. Beim Planungsbeginn zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße“ wurde noch davon ausgegangen, dass dieser Standort direkt vor dem (ehemaligen) Prenzlauer Tor, direkt an die Altstadt angrenzend, noch als randseitiger Teil des Hauptgeschäftsbereiches eingestuft werden könnte. Das Uckermark-Center wird nun aber als einer von drei Angebotsstandorten definiert, welches neben dem Hauptgeschäftsbereich eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und teilweise auch darüber hinaus attestiert wird.

In dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept wird dabei eine Standortsicherung dieser städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte empfohlen, was auch eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsstandorte beinhaltet. Derartige als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse werden positiv bewertet, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht.

Im Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzeptes wird festgelegt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich möglich sein sollen und um die Funktion des Hauptgeschäftsbereiches nicht zu gefährden, ist eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment an den Nahversorgungsstandorten, d. h. auch im Uckermark-Center, auszuschließen.

Damit ist es in Konsequenz des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.2019 für den 2. Bauabschnitt des neuen Uckermark-Centers nur noch möglich, Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment anzusiedeln.

6.2 Verkehrsplanerischer Fachbeitrag

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Ersatzneubaus des Uckermark-Centers auf das angrenzende Straßennetz und zur Ermittlung des voraussichtlichen tatsächlichen Bedarfs an erforderlichen Stellplätzen wurde das Verkehrsplanungsbüro IBW Ingenieurdienstleistungen, Berlin ein Verkehrsplanerischer Fachbeitrag erstellt. Aufgrund fehlender Verkehrswerte wurde als Grundlage für die vorhandenen Verkehrswerte und die vorhandene Stellplatznutzung vom 18.10. 2018 eine ausführliche Verkehrsermittlung durchgeführt. Da die Öffnungs-Zeiten des vorhandenen REWE-Marktes bereits seit längerem von Montag bis Sonnabend von 7:00 bis 22:00 Uhr sind, kann die im Jahre 2018 erstellte Belegung der Stellplatznutzung relativ gut übertragen werden auf den neuen REWE-Markt und die angegliederten anderen Läden und Fachmärkte mit denselben Öffnungszeiten.

Aus dem Fachbeitrag, der als Anlage der Begründung beigefügt wird, werden die wesentlichen Auszüge dargestellt zur Herleitung der Ergebnisse des Fachbeitrages. Weiterhin sind die Ergebnisse des Verkehrsplanerischen Fachbeitrages dann die Grundlagen für das darauf aufbauende Schallschutzgutachten.

Auszüge aus dem Fachbeitrag (Stand 31.01.2019):

1 Aufgabenstellung

In Angermünde soll auf dem Gelände des heutigen Uckermark-Centers ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt werden.

Geplant ist ein Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in einer Größe von ca. 3.650 m² Verkaufsfläche. Ergänzt werden soll das Sortiment um zusätzliche knapp 1.500 m² mit weiteren Einzelhandelsflächen, Fachmärkten und/oder Dienstleistungen.

Die Neubauten sollen auf dem Gelände des heutigen Uckermark-Centers realisiert werden. Die vorhandenen Gebäude sollen abgerissen und komplett mit Neubauten ersetzt werden. Mit die neu geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen ergeben sich Änderungen hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen, die in dem vorliegenden Fachbeitrag ermittelt wurden. Es erfolgt die Feststellung und Darstellung der Auswirkungen durch die prognostizierten Belastungen des angrenzenden Straßennetzes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Ergebnisse sind Bestandteil des B-Planverfahrens und dienen als Nachweis der Verträglichkeit des Bauvorhabens bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen im Umfeld.

Die Daten dienen ferner als Grundlage für die im Rahmen des B-Plans noch zu erstellende schalltechnische Untersuchung. Darüber enthält der verkehrsplanerische Fachbeitrag Aussagen bzw. eine Einschätzung zu den Grundsätzen der Erschließung sowie zum Stellplatzbedarf. (...)

2.2 vorhandene Nutzungen und örtliche Erschließung

Das B-Plangebiet befindet sich wie schon erwähnt an der Prenzlauer Straße, die Bestandteil des Angermünder Hauptverkehrsstraßennetzes ist. Das B-Plangelände entspricht der heutigen Fläche des Uckermark-Centers.

Die Fläche ist derzeit mit einem Anfang der 90er Jahre errichteten Gebäudekomplex bebaut, der aus ca. 5.400 m² Verkaufsfläche, Büronutzung und 14 Wohnungen besteht. Büroflächen und Wohnnutzung sind derzeit leerstehend, die Einzelhandelsflächen sind partiell nicht mehr genutzt.

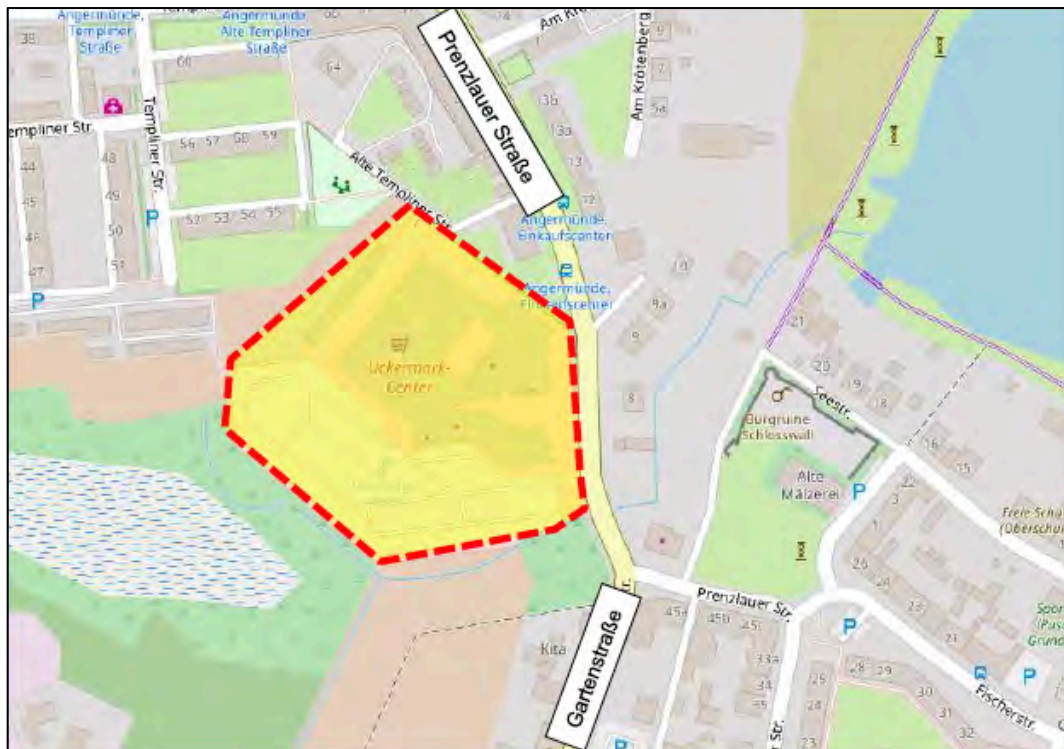


Abbildung 3: örtliche Lage des B-Plangebietes

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Stellplatz mit derzeit 280 Stellplätzen, der an die Prenzlauer Straße anbindet. Die Prenzlauer Straße bildet die Ostgrenze des B-Plangebietes. Die Zufahrt zu Prenzlauer Straße ist trichterförmig aufgeweitet und mit sehr großzügigen Schleppradien ausgebildet, so dass die Fahrbahn an der Trichtermündung zur Prenzlauer Straße ca. 25 m breit ist (vgl. Abbildung 4). Der Trichter ist ohne Fahrbahnteiler (Tropfen)

ausgebildet. Für Fußgänger entsteht hierdurch ein sehr langer Querungsweg. Die Prenzlauer Straße ist im Einmündungsbereich aufgeweitet. Die südliche Zufahrt besitzt eine ca. 16 m lange Linksabbiegespur.

Nördlich der Stellplatzzufahrt befindet sich eine Anforderungslichtzeichenanlage für Fußgänger. Am Gebäudekomplex führt auf der Südseite ein Gehweg zum Haupteingang. Zugänge mit Fußgängerflächen sind ferner auf der Ostseite vorhanden. Um das Gebäude herum führt eine Erschließungsfläche, die dem Lieferverkehr dient. (...)

2.3 Vorhandene Verkehrsbelastung

Seitens der Kommune oder des Landesbetriebs für Straßenwesen lagen keine Verkehrsstärkenwerte für die Prenzlauer Straße oder Gartenstraße vor. Vom Büro IBW wurde deshalb am Donnerstag, den 18.10.2018, eine Verkehrserhebung an der Einmündung zum heutigen Parkplatz des Uckermark-Zentrums durchgeführt.

Die Erhebung umfasste eine 24-h-Zählung folgender Verkehrsteilnehmer:

- Pkw
- Lkw $\geq 3,5$ to
- Lkw $\geq 2,8$ to
- Krafträder
- Fahrräder
- Fußgänger

Gezählt wurde sowohl der Verkehr auf der Prenzlauer Straße als auch der Verkehr von und zum Stellplatz bzw. Uckermarkzentrum. Folgende Verkehrsstärken wurden erhoben:

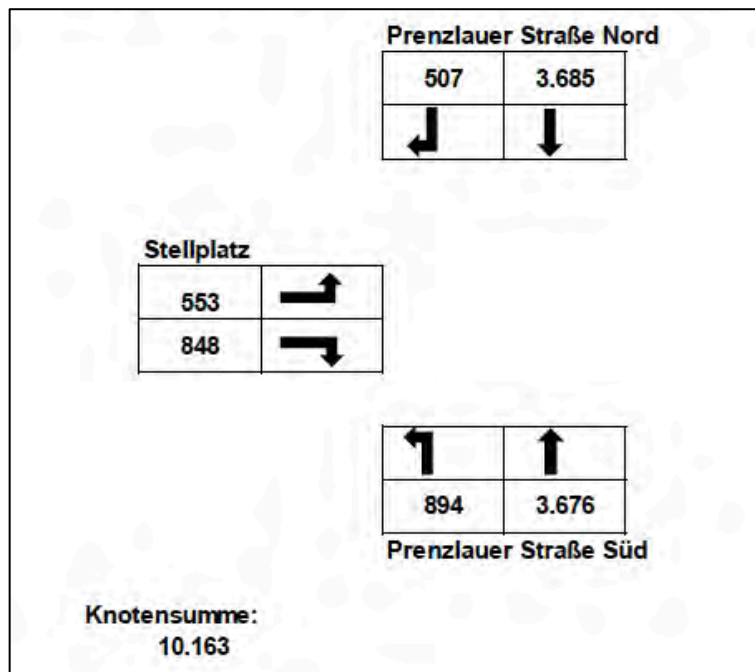


Abbildung 6: Knotenzählung Prenzlauer Straße/Einmündung Stellplatz Uckermarkzentrum (Kfz/24h)

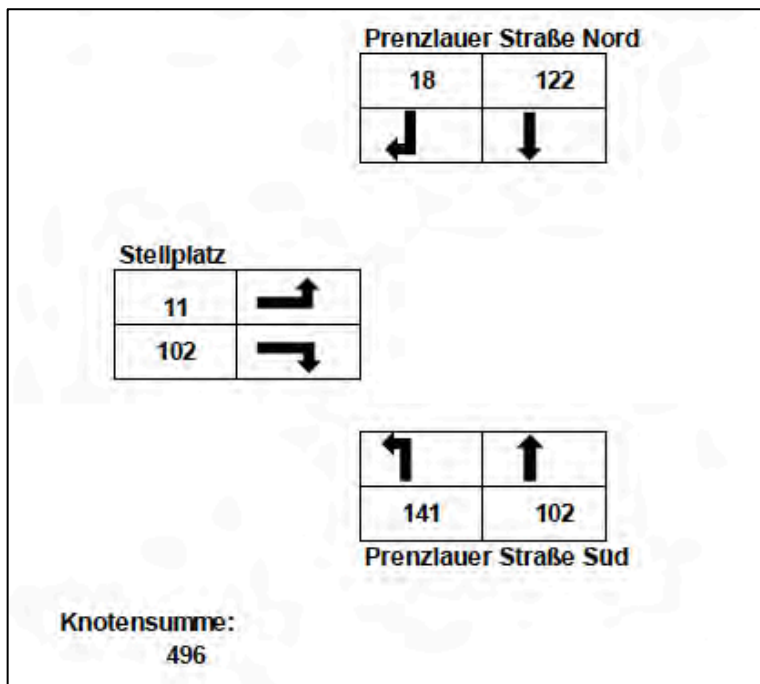


Abbildung 7: Knotenzählung Prenzlauer Straße/Einmündung Stellplatz (Radfahrer/24h)

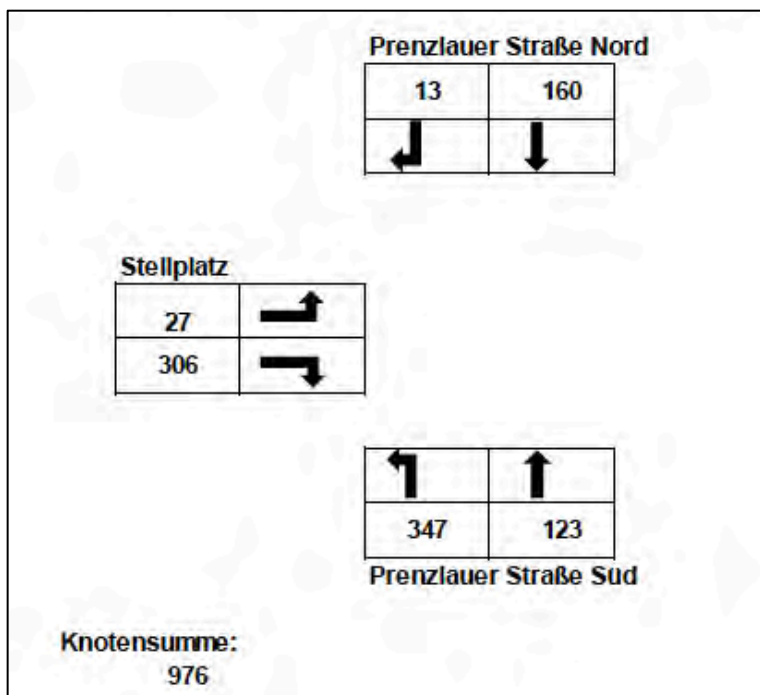


Abbildung 8: Knotenzählung Prenzlauer Straße/Einmündung Stellplatz (Fußgänger/24h)

Die Mehrzahl der Besucher des Uckermarkzentrums (ca. 65%) kommt demnach erwartungsgemäß aus Richtung Süden, da sich der Großteil der Wohngebiete Angermündes südlich des B-Plangebietes befindet.

Bezogen auf die Querschnittsbelastung ergibt sich folgendes Bild:



Abbildung 9: Querschnittsbelastung Knoten Prenzlauer Straße/Einmündung Uckermarkzentrum (Kfz/24h)

Der Kfz-Verkehr wurde bei der Erhebung nach Fahrzeugtypen wie folgt differenziert:

	Pkw	Lkw $\geq 3,5 t^6$	Lkw $\geq 2,8 t$	Krad
Prenzlauer Straße Richtung Norden	90,6%	4,4%	8,7%	0,7%
Prenzlauer Straße Richtung Süden	91,1%	4,1%	8,3%	0,6%
Ein-Ausfahrt Stellplatz	94,7%	1,0%	4,9%	0,5%

Abbildung 10: Anteil der Fahrzeugtypen am Gesamtverkehrsaufkommen Kfz

Beim Kfz-Verkehr kann davon ausgegangen werden, dass mit der Zählung das vollständige Aufkommen des Uckermarkzentrums erfasst wurde, da die Stellplatzzufahrt den einzigen Zugang zu der Fläche darstellt. Bei den Fußgängern und Radfahrern ist hingegen anzunehmen, dass mit der Zählung nicht das vollständige Aufkommen erfasst wurde, da für Fußgänger und Radfahrer auf der Westseite Zugangsmöglichkeiten bestehen. Der Anteil der Fußgänger und Radfahrer, die von der Westseite kommen wurde auf 5% geschätzt.

Ferner wurden nicht die Kunden erfasst, die den ÖPNV nutzen. Aufgrund der Lage der Bushaltestelle ist davon auszugehen, dass die Kunden, die an der Haltestelle aussteigen, zum allergrößten Teil den Nebeneingang des Uckermark-Centers benutzen.

Der Anteil des ÖPNV wurde auf 10% geschätzt.

Unter der Annahme eines 5%igen Anteils von Fußgänger und Radfahrer über die Westseite des

Uckermarkzentrums und 10%igen ÖPNV-Anteils ergibt sich für den Zähltag folgendes Personenaufkommen:

Verkehrsmittel	Anzahl	Besetzungsgrad	Personen	Anteil
Kfz	1401	1,3	1.821	70%
Fußgänger	364	1	364	14%
Radfahrer	143	–	143	6%
ÖPNV	258	1	258	10%
Summe:	2.166		2.586	100%

Tabelle 1: Modal Split Uckermarkzentrum

Der allergrößte Teil der Kunden kommt demnach mit dem Kfz. Der ermittelte Modal Split dient auch als Grundlage für die Ermittlung des Prognoseaufkommens.

Die Personen sind sowohl Kunden als auch Beschäftigte, wobei letztere nur einen sehr geringen Anteil am Personenaufkommen haben (...)

2.8 Ruhender Verkehr

Das Uckermark-Center besitzt aktuell insgesamt 280 Stellplätze.

Über die im Zuge der Verkehrserhebung gewonnenen Zählraten können detaillierte Aussagen zur Stellplatzbelegung getroffen werden.

An der Stellplatzzufahrt wurde folgendes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen gezählt:

Uhrzeit	Quellverkehr	Zielverkehr	Uhrzeit	Quellverkehr	Zielverkehr
0:00	3	1	12:00	138	116
1:00	0	0	13:00	108	116
2:00	1	1	14:00	107	101
3:00	0	0	15:00	108	115
4:00	1	1	16:00	140	149
5:00	0	10	17:00	136	115
6:00	7	13	18:00	86	68
7:00	52	57	19:00	64	45
8:00	53	84	20:00	43	41
9:00	80	125	21:00	29	16
10:00	113	123	22:00	5	2
11:00	125	101	23:00	2	1

Tabelle 4: stundenweises Quell- und Zielverkehrsaufkommen Stellplatzzufahrt

Die Auswertung der Zählung auf Basis halber Stunden zeigt für den Zeitraum der stärksten Belastung Abweichungen zwischen 1% bis 13% vom stündlichen Durchschnittswert.

Uhrzeit	Quellverkehr	Zielverkehr
09:00	105%	98%
09:30	95%	102%
10:00	106%	107%
10:30	94%	93%
11:00	99%	103%
11:30	101%	97%
12:00	90%	110%
12:30	110%	90%
13:00	89%	109%
13:30	111%	91%
14:00	108%	103%
14:30	92%	97%
15:00	96%	87%
15:30	104%	113%
16:00	100%	113%
16:30	100%	87%
17:00	103%	110%
17:30	97%	90%
18:00	105%	71%

Tabelle 5: Abweichung ½-h-Zählwerte zu den Stundenwerten

D.h. es kann insgesamt von einem relativ gleichmäßigen Zu- und Abfluss von Ziel- und Quellverkehr innerhalb der jeweils gezählten Stunden ausgegangen werden.

Lediglich in der Frühspitze zwischen 8:00 und 10:00 Uhr bzw. Spätspitze zwischen 17:00 und 19:00 Uhr ergibt sich jeweils ein größerer Überhang für den Ziel- bzw. Quellverkehr.

Für den Stellplatz wurde anhand der o.g. Werte Parkganglinie mit folgenden Vorgaben modelliert:

- *Der eintreffende Zielverkehr verbleibt jeweils 2 h auf dem Stellplatz. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Aufenthaltsdauer des Großteils der Kunden wesentlich kürzer ausfällt und nur in Ausnahmefällen erreicht wird.*
- *Der ausfahrende Quellverkehr ist bezogen auf die jeweilige Stunde von dem aggregierten 2-h-Wert abzuziehen.*

Die Abbildung 14 zeigt, dass auch unter Worst-Case-Bedingungen, der derzeitige Stellplatz mit 280 Plätzen überdimensioniert ist. Im Zuge des B-Plans ist deshalb eine Reduzierung auf 208 Stellplätze geplant.

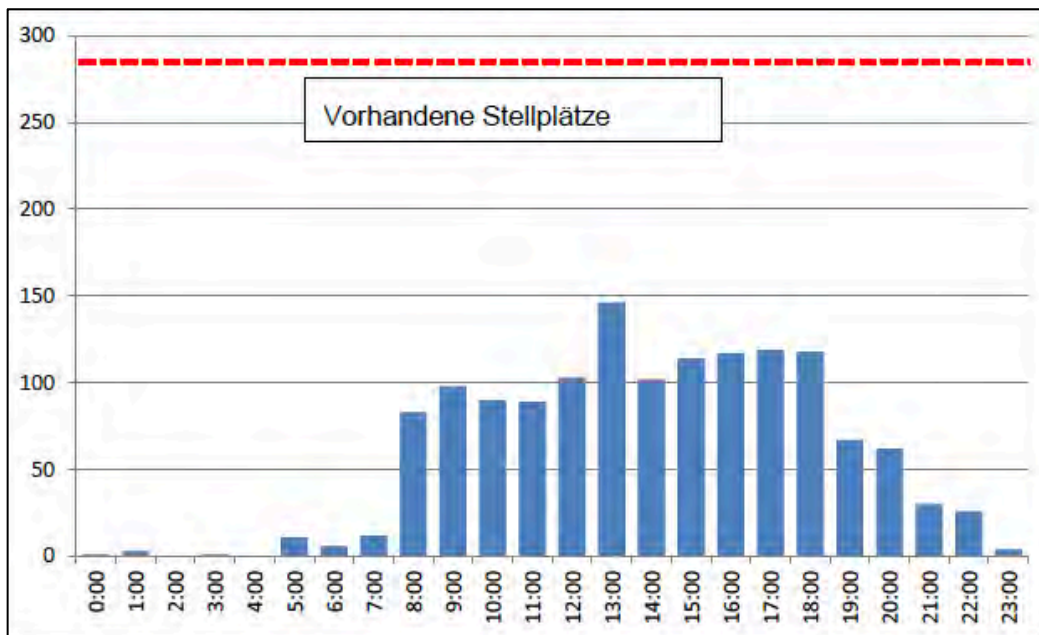


Abbildung 14: Parkanglinie Bestand Stellplatz Uckermark-Center

2.9 Bestehendes und geplantes Baurecht

2.9.1 B-Plan Uckermark-Center

Der B-Plan Uckermark setzt die Fläche des heutigen Uckermark-Centers als Sonstiges Sondergebiet hier Einzelhandel im Sinne des §11 der Baunutzungsverordnung fest.

Die Tabelle 6 zeigt die bestehenden und geplanten Flächen in der Übersicht.

	Bestand	geplant
Grundstücksfläche	25.852 m ²	24.700 m ²
Grundfläche Baukörper	6.525 m ²	7.250 m ²
Verkaufsfläche Lebensmittel	3.324 m ²	3.736 m ²
Sonstige Verkaufsflächen	2.096 m ²	1.452 m ²
Wohnen	1.001 m ²	0 m ²
Sonstige Flächen (Sozialräume, Lager etc.)	2.651 m ²	3.191 m ²

Tabelle 6: städtebauliche Strukturdaten B-Plan (Keintzel Architekten, Stand Entwurfsplanung 12.03.2018)

3 Ermittlung und Verteilung des Verkehrsaufkommens

Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens wird für das geplante Baurecht vorgenommen. Grundlage sind die städtebaulichen Strukturdaten gemäß Kap.2.9. Bezogen auf die reine Verkaufsfläche ergibt sich eine leichte Reduzierung um 232m² bzw. 5%.

3.1 Verkehrsaufkommen

3.1.1 Kennwerte zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens B-Plan 5-105VE

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens beruht überwiegend auf standardisierten Kennwerten, die dem aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand zur Verkehrserzeugung entsprechen.

Wie in 2.3 Kap. erläutert, konnten für die bestehende Nutzung die Kennwerte des Kundenaufkommens über die Daten der Verkehrszählung hochgerechnet werden.

Beschäftigte		
Kennwert		Bezug
80	m ² BGF/Beschäftigter Verbrauchermarkt	FGSV 2006
50	m ² BGF/Beschäftigter sonstiger Einzelhandel	
2,5	Wege/Beschäftigter	
85%	Anwesenheit	
1,1	Besetzungsgrad Kfz	
70%	MIV-Anteil	eigene Einschätzung

Tabelle 7: Kennwerte zur Verkehrserzeugung Beschäftigte

Kunden		
Kennwert		Bezug
0,5	Kunden m ² VKF Verbrauchermarkt Bestand	Hochrechnung Verkehrszählung
1,0	Kunden m ² VKF sonstiger Einzelhandel Bestand	
0,55	Kunden m ² VKF Verbrauchermarkt Planung	eigene Einschätzung
1,1	Kunden m ² VKF sonstiger Einzelhandel Planung	eigene Einschätzung
2,0	Wege/Kunden	FGSV 2006
1,3	Besetzungsgrad Kunden	FGSV 2006
70%	MIV-Anteil Kunden	eigene Einschätzung

Tabelle 8: Kennwerte zur Verkehrserzeugung Kunden

Für den Prognosezustand wird eine Erhöhung des Kundenaufkommens um 10% angenommen.

Dieses ist begründet mit der höheren Attraktivität des Standortes. Es ist davon auszugehen, dass das Steigerungspotenzial mit 10% ausgereizt ist, da bereits aktuell der Großteil der Nahversorgung für Angermünde durch das Uckermark-Center erfolgt.

Für den Wirtschaftsverkehr werden entsprechend FGSV 2006 pro Beschäftigtem 0,4 Wege angesetzt, wobei der MIV-Anteil 100% beträgt.

3.1.2 Verkehrsaufkommen Prognose

Anhand der Kennwerte zur Verkehrserzeugung aus Kap. 3.1.1 wurde folgendes Personen- und Wegeaufkommen berechnet:

Nutzung	Nutzergruppe	Personen	anwesend	Wege
Verbrauchermarkt	Beschäftigte	47	40	99
	Kunden	2.055	2.055	4.110
Einzelhandel	Beschäftigte	29	25	62
kleinflächig	Kunden	1.597	1597	3.194
Verbundeffekt		-639	-639	- 1.278
mit Verbundeffekt		958	958	1.917
Summe:		3.089	3.077	6.187

Tabelle 9: Prognosen Personen- und Wegeaufkommen B-Plan

Als Modal Split wurden die bei der Verkehrszählung festgestellten Werte angesetzt:

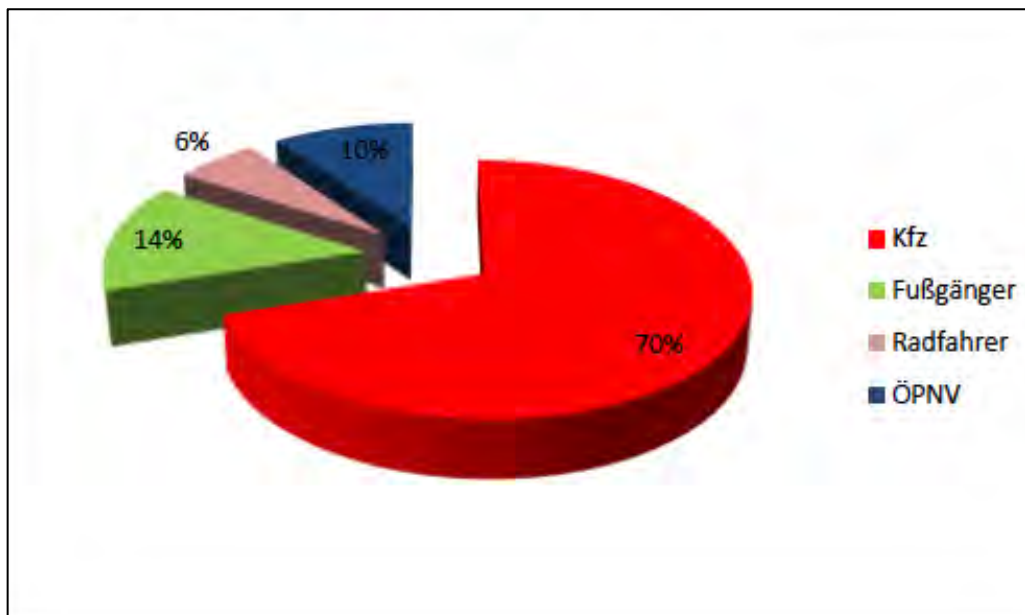


Abbildung 19: Prognose Modal Split B-Plan Uckermark-Center

Aus dem ermittelten Wegeaufkommen und dem Modal Split resultiert folgendes Kfz- Verkehrsaufkommen:

Nutzung	Nutzergruppe	Wege	Kfz-Wege	Kfz-Fahrten ¹⁴
Verbrauchermarkt	Beschäftigte	99	69	63
	Kunden	4110	2877	2213
Einzelhandel kleinflächig	Beschäftigte	62	43	39
	Kunden		3194	2236
Verbundeffekt			-1278	-894
mit Verbundeffekt		1916	1342	1032
Summe:		6.187	4.331	3.347

Tabelle 10: Prognose Kfz-Wege und Kfz-Fahrten Wohnnutzung B-Plan 5-105VE/24 h werktags

Die Kfz-Wege beinhalten die Mitfahrer (Besetzungsgrad).

Für den Wirtschaftsverkehr wurden folgende Zahlen ermittelt:

Beschäftigte	Kennwert	Wege	MIV	Kfz-Fahrten
76	0,4	30	100%	30

Tabelle 11: Prognose Kfz-Wege und Kfz-Fahrten Wirtschaftsverkehr geplantes Baurecht B-Plan 5-105VE

Inklusive Wirtschaftsverkehr wird für das geplante Baurecht ein Verkehrsaufkommen von 3.377 Kfz/24h werktags prognostiziert.

Bezogen auf das bestehende Verkehrsaufkommen von 2.802 Kfz/24h werktags entspricht dies einem Zuwachs von 575 Kfz. Aufgerundet auf je 288 Ziel- und Fahrten ergeben sich 576 Kfz-Fahrten bzw. ein Zuwachs bezogen auf den Bestand von 20,6%.

3.2 Tagesgang

Für die verschiedenen Nutzungen wurden für den Ziel- und Quellverkehr zusammengefasst für

alle Nutzergruppen die Tagesganglinien der Abbildung 20 berechnet.

Für folgende Nutzergruppen wurden dabei jeweils eigene Ganglinien gebildet:

- Beschäftigtenverkehr
- Kundenverkehr
- Wirtschaftsverkehr

In der Regel orientieren sich die Ganglinien an den Standardganglinien der FGSV.

In der Aggregation der einzelnen Nutzergruppen ergibt sich der für die Nutzung Einkaufen typische Verlauf ohne ausgeprägte Früh- und Spätspitzen. In der Addition von Ziel und Quellverkehr ergeben sich 3 Spitzen in den Zeiträumen 10:00-11:00 Uhr, 12:00-13:00 Uhr und 16:00-17:00 Uhr.

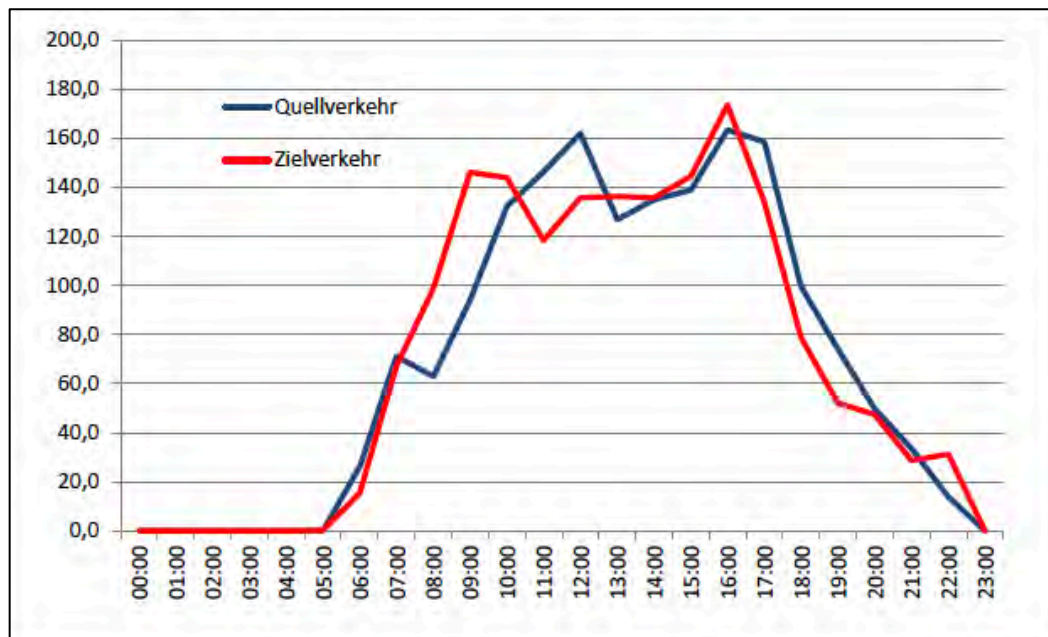


Abbildung 20: Tagesgang Verkehrsaufkommen B-Plan Uckermark-Center

Für die Berechnung der Verkehrsqualität maßgebend ist jedoch die Knotensumme unter Einbeziehung des Durchgangsverkehrs auf der Prenzlauer Straße:

Uhrzeit	Summe Ziel- + Quellverkehr aus B-Plangeb.	Durchgangsverkehr Prenzlauer Str.	Summe
06:00	42	419	461
07:00	138	661	799
08:00	162	591	753
09:00	240	742	982
10:00	276	719	995
11:00	265	704	969
12:00	298	731	1.029
13:00	263	743	1.006
14:00	271	729	1.000
15:00	284	862	1.146
16:00	337	956	1.293
17:00	292	804	1.096
18:00	178	545	723
19:00	126	295	421
20:00	97	211	308
21:00	62	112	174

Tabelle 12: Knotensumme Einmündung Prenzlauer Straße/Stellplatz (Kfz/h)

Die Uhrzeiten 22:00-6:00 Uhr sind wegen der geringen Verkehrsmengen nicht aufgeführt. Als maßgebender Belastungszeitraum wurde die Spätspitze zwischen 16:00- 17:00 Uhr ermittelt. Dies ist der Zeitraum mit sowohl dem höchsten Quellverkehrs als auch Zielverkehrsaufkommen aus dem B-Plangebiet und der höchsten Querschnittsbelastung auf der Prenzlauer Straße.

Die für den maßgebenden Zeitraum berechnete Verkehrsbelastung dient als Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen auf die Verkehrsqualität nach HBS.

4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs

Für die Beschäftigten ergibt sich unter Berücksichtigung eines 2-Schichtbetriebs folgende Berechnung:

$76 \text{ Beschäftigte} / 2 \times 85\% \text{ Anwesenheit} \times 70\% \text{ MIV} / 1,1 \text{ Besetzungsgrad}$ $= 21 \text{ Stellplätze}$

Bei den Kunden erfolgt die Bedarfsermittlung aus der Überlagerung von dem berechneten Prognoseziel- und Quellverkehr, wobei folgende Maßgaben angesetzt wurden:

- 50% der Kunden verbringen 1 h im Uckermark-Center
- Weitere 50% der Kunden verbringen 2 h im Uckermark-Center
- Das berechnete Quellverkehrsaufkommen wird mit einem 20%igen Abschlag gerechnet, um eventuelle stundenweise Schwankungen im Zu- und Abfluss abzubilden.

Der berechnete Bedarf für die Kunden und die Beschäftigten ist in der nachfolgenden Parkgangelinie (Abbildung 21) stundenweise dargestellt.

Der Maximalbedarf liegt demnach in der Zeit zwischen 16:00 und 17:00 Uhr bei 155 Stellplätzen. Geplant sind 208 Stellplätze. Somit verbleibt eine Kapazität von 53 Stellplätzen bzw. 35% für Zeiten mit absoluten Spitzenlasten. Die geplanten 208 Stellplätze sind für das erwartete Kunden- und Beschäftigtenaufkommen ausreichend.

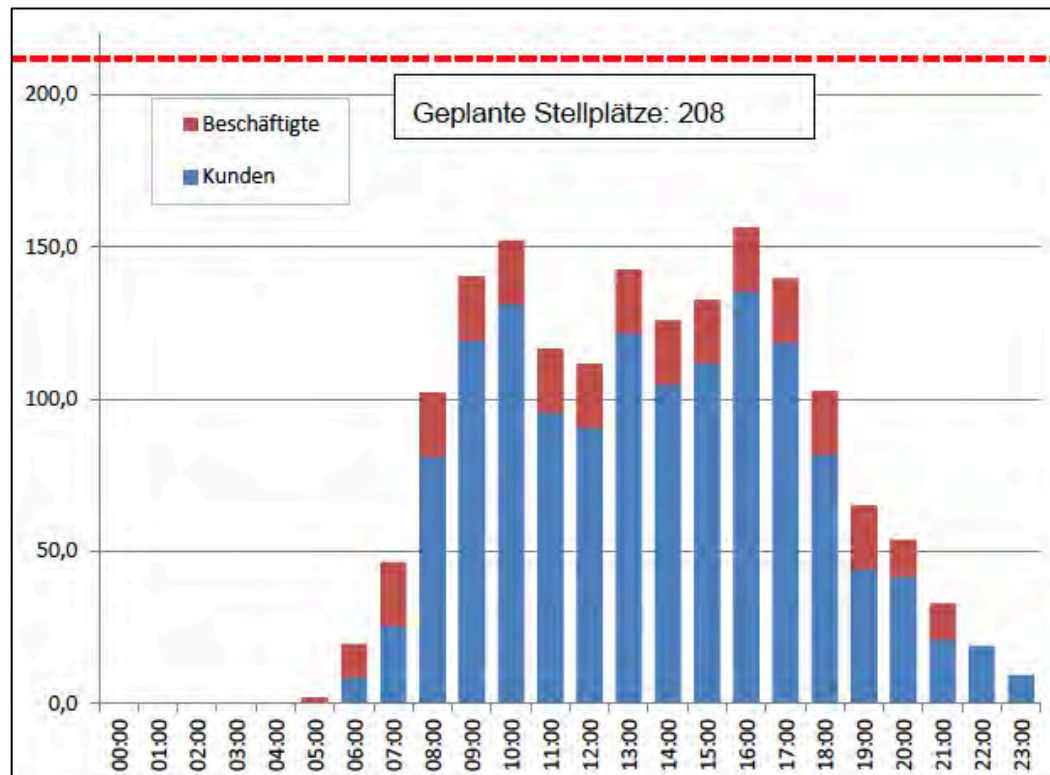


Abbildung 21: Prognose Parkgang Kunden+ und Beschäftigtenparken (Anzahl der Stellplätze)

Die Stellplatzsatzung der Stadt Angermünde fordert die Errichtung eines Stellplatzes je 20 m² Brutto-Grundfläche. Bezogen auf das vorliegende Bauvorhaben wären demnach $7.250 \text{ m}^2 / 20 = 362$ Stellplätze zu errichten. Hinsichtlich des oben ermittelten Bedarfs ist diese Größenordnung eindeutig zu hoch angesetzt.

4.1 Stellplatzbedarf Radverkehr

Für den Stellplatzbedarf des Radverkehrs bestehen keine Vorgaben. Anhand der o.g. Vorgehensweise mit einer angesetzten Verweildauer von einer Stunde und der entsprechenden Ganglinie des Ziel- und Quellverkehrs wurde ein Bedarf von 27 Fahrradstellplätzen ermittelt. Im Sinne der Förderung des Umweltverbundes sollte diese Anzahl auf 50 erhöht werden.

5 Verteilung des Verkehrsaufkommens und Auswirkungen

Das ermittelte Prognoseverkehrsaufkommen wurde auf das angrenzende Straßennetz mit der Verkehrslast des Prognosenullfalls umgelegt. Der Prognosenullfall beinhaltet die bestehende Verkehrsbelastung mit einem 10%igen Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens. Die Verteilung des Prognoseverkehrsaufkommens orientiert sich an den im Zuge der Verkehrserhebung ermittelten Werten:

Richtung und Straße	Quellverkehr	Zielverkehr
Richtung Norden: Prenzlauer Straße	40%	35%
Richtung Süden: Prenzlauer Straße	60%	65%

Tabelle 13: Verteilung des Prognoseverkehrsaufkommens

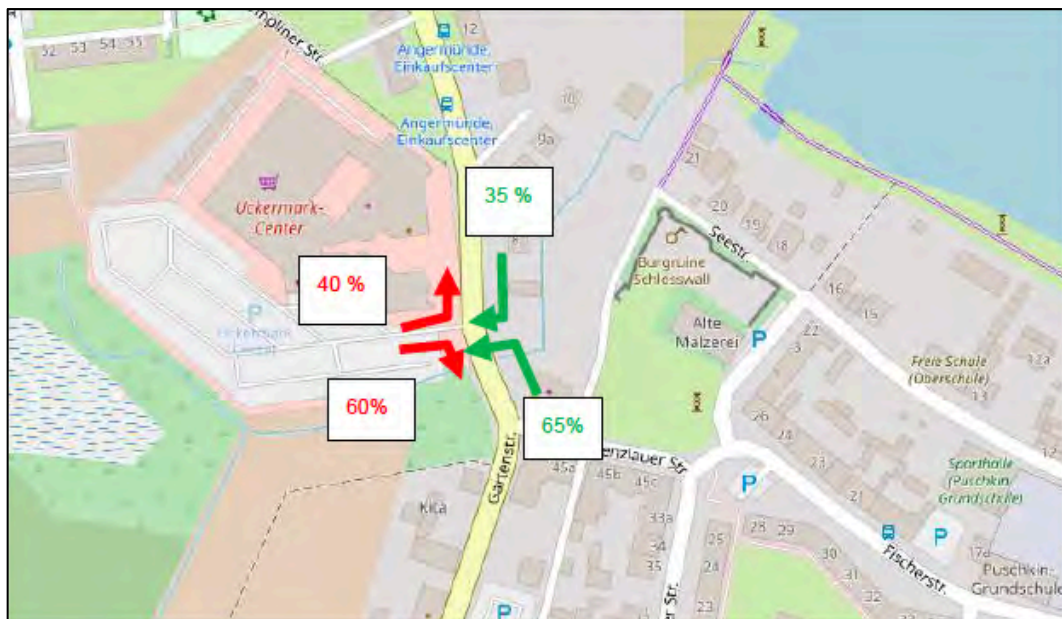


Abbildung 22: Verteilung des Prognoseverkehrsaufkommens

Mit dem Prognosezuwachs aus dem B-Plan ergibt sich folgendes Bild:

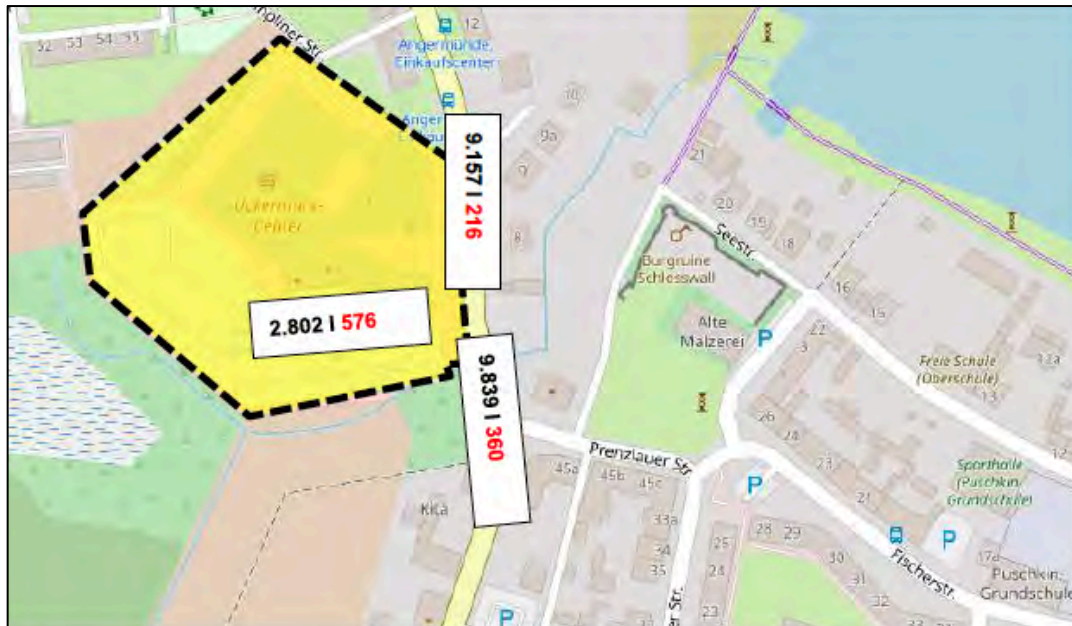


Abbildung 23: Umlegung Prognosezuwachs B-Plan (rot) auf das Netz Prognosenullfall

Der anteilige Zuwachs bezogen auf das Hauptverkehrsstraßennetz fällt gering aus:

Abschnitt	Nullfall	Prognose B-Plan	Zuwachs
Prenzlauer Straße Nord	9.157	216	2,4%
Prenzlauer Straße Süd	9.839	360	3,7%
Ein- und Ausfahrt Stellplatz	2.802	576	20,6%

Tabelle 14: Umlegung des Prognoseverkehrsaufkommens Kfz/24-h werktags Szenario 2

5.1 Auswirkungen auf das Verkehrsnetz – Einmündung Stellplatz

Für die Ermittlung der Auswirkungen auf das Verkehrsnetz wurde die Verkehrsqualität an der Einmündung zum Stellplatz des Uckermark-Centers berechnet. (...)

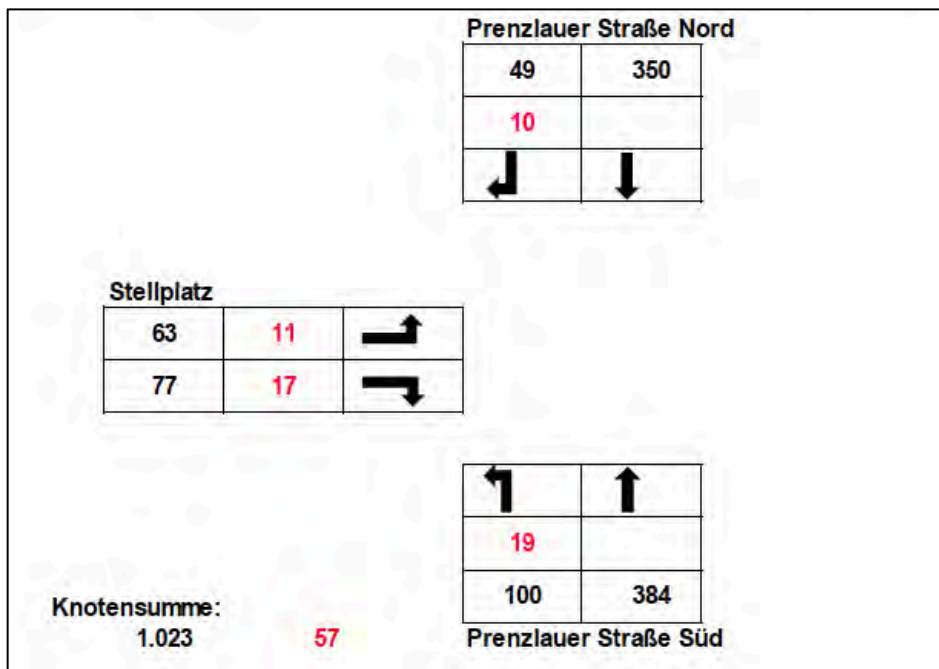


Abbildung 25: Knotenstrombelastung Einmündung Stellplatz 16:00 – 17:00 (schwarz=Prognosenullfall, rot=Prognosezuwachs)

Angesetzt wurden die Verkehrsstärken für folgende Prognosefälle:

- Prognosenullfall – Uckermark-Center mit bestehendem Verkehrsaufkommen, Prenzlauer Straße mit +10% Verkehrszuwachs
- Prognosefall – Uckermark-Center mit Prognoseverkehrsaufkommen, Prenzlauer Straße mit +10% Verkehrszuwachs

Die Einmündung wurde mit folgenden Maßgaben gerechnet:

- Ausfahrt Stellplatz Prognosenullfall: eigener Fahrstreifen für den Links- und Rechtseinbieger
- Ausfahrt Stellplatz Prognosefall: nur ein Fahrstreifen für Links- und Rechtseinbieger (vgl. Kap. 6),
- Linkseinbieger südliche Zufahrt Prenzlauer Straße: 16 m Aufstelllänge,
- Die nördliche Zufahrt Prenzlauer Straße ist einstreifig, Rechtsabbieger und
- Geradeausfahrer werden als Mischspur gerechnet. (...)

Die Berechnungen ergeben für alle Ströme mit Ausnahme des Linkseinbiegers von der Stellplatzausfahrt eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufes (Stufe A) sowohl für den Prognosenullfall als auch den Prognosefall mit dem Verkehrszuwachs aus dem geplanten Bauvorhaben. Der gegenüber allen anderen Strömen untergeordnete Linkseinbieger der Stellplatzausfahrt weist eine insgesamt gute Qualität des Verkehrsablaufes (Stufe B) auf wobei für den Prognosefall die mittlere Wartezeit sich gegenüber dem Prognosenullfall um 2,4 Sekunden erhöht. Die

als Mischspur ausgelegte Stellplatzausfahrt ergibt für den Links- und Rechtseinbieger zusammengerechnet eine mittlere Wartezeit von 13,3 Sekunden.

Für den Linksabbieger der südlichen Zufahrt Prenzlauer Straße ergibt sich für beide Fälle eine Stauraumlänge von 6,0 m. Der Linksabbieger besitzt im Bestand eine Länge von ca. 16 m, eine Ummarkierung der Zufahrt ist somit nicht erforderlich.

Die Auswirkungen durch das geplante Bauvorhaben auf die Verkehrsqualität der Einmündung sind somit insgesamt gering und können vernachlässigt werden. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zu treffen.

6 Maßnahmen zur Erschließung

Die Erschließung des Uckermark-Centers erfolgt für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Ein- und Ausfahrt des Stellplatzes. Da der bestehende Stellplatz komplett umgebaut wird, ist auch eine Anpassung der Zufahrt erforderlich. Diese wird künftig wie in Abbildung 30 dargestellt ausgebildet

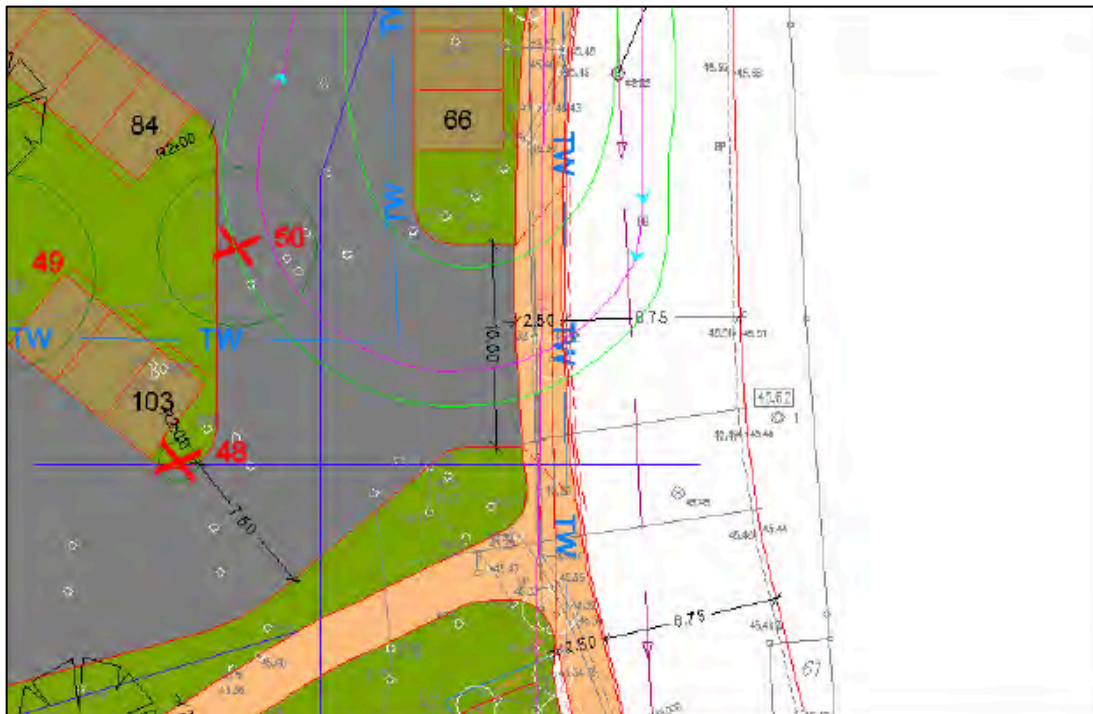


Abbildung 30: geplante Zufahrt zum Stellplatz des Uckermark-Centers

Die Zufahrt wurde so angelegt, dass sich für den Linksabbieger von der südlichen Zufahrt Prenzlauer Allee keine Änderung ergibt. Die Zufahrt wird künftig als Gehwegüberfahrt ausgebildet, um den Fußgänger und Radfahrer der Prenzlauer Allee gegenüber dem Kfz-Verkehr vom Stellplatz des Uckermark-Centers den Vorrang einzuräumen. Aufgrund der festgestellten Verkehrsstärken von Fußgängern und Radfahrern und der festgestellten Qualität des Verkehrsablaufes ist nicht davon auszugehen, dass durch die Ausbildung einer Gehwegüberfahrt der Verkehrsablauf für den Kfz-Verkehr nennenswert beeinträchtigt wird.

Der Lieferverkehr wird gegen den Uhrzeigersinn um das Gebäude geführt.

Für den Fußgänger ist vom Wohngebiet „Templiner Straße“ kommend ein Gehweg am südlichen Rand des Baufeldes bis zur Prenzlauer Straße geplant.

7 Ermittlung Datengrundlage Schalltechnisches Gutachten

Für das schalltechnische Gutachten sind folgende Werte maßgebend:

Abschnitt	Bestand Kfz/24h werktags	Nullfall Kfz/24h werktags	SV-Anteil $\geq 2,8$ t	Prognosezuwachs Kfz/24h werktags	SV-Anteil Prognose $\geq 2,8$ t
Prenzlauer Straße Nord	8.421	9.157	9%	216	5 %
Prenzlauer Straße Süd	9.103	9.839	9%	360	5 %
Ein- und Ausfahrt Stellplatz	2.802	2.802	5%	576	25 %

Tabelle 15: Datengrundlage schalltechnische Berechnungen

8 Zusammenfassung der Ergebnisse

Für das B-Plan Uckermark-Center wurde ein verkehrsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, bei dem die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplanten Nutzungen untersucht wurden.

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine 24-h-Zählung der Stellplatz-Einmündung zur Prenzlauer Straße vorgenommen. Über die mittels der Zählung gewonnenen Daten konnte genaue Werte zum Kundenaufkommen, Modal Split, Verteilung und Tagesgang des Verkehrsaufkommens abgeleitet werden. Es wurde der zu erwartende Verkehrszuwachs ermittelt und hinsichtlich möglicher Auswirkungen untersucht. Die Ermittlung der Auswirkungen erfolgte bezogen auf einen Prognosenullfall, bei dem ein allgemeiner Zuwachs des Kfz-Verkehrs auf der Prenzlauer Straße von 10% angenommen wurde.

Für das neu geplante Uckermark-Center wurde ein Zuwachs beim Kundenaufkommen von 10 % angesetzt. Es ergibt sich unter Einbeziehung der neu geplanten Flächen in der Prognose insgesamt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen gegenüber dem Bestand von 575 Kfz/24 h werktags. Das Uckermark-Center wird künftig ein durchschnittliches werktägliches Verkehrsaufkommen von 3.377 Kfz erzeugen. Der prognostizierte Verkehrszuwachs von 575 Kfz unterteilt sich in je 288 Ziel- und Quellverkehrsfahrten, die sich gemäß der festgestellten Verteilung auf das Hauptverkehrsstraßennetz verteilen. Für die Prenzlauer Straße ergibt sich ein Zuwachs bezogen auf die Verkehrsstärke des Prognosenullfalls von 2,4% für den nördlichen Ast bzw. 3,7% für den südlichen Ast. Der Anstieg ist somit insgesamt gering.

Für die Einmündung wurde die Qualität des Verkehrsablaufes nach dem HBS-Verfahren berechnet. Die sehr gute Qualität des Verkehrsablaufes der Prenzlauer Straße wird demnach nicht beeinträchtigt.

Für die Ausfahrt vom Stellplatz zur Prenzlauer Straße erhöht sich die mittlere Wartezeit gegenüber dem Bestand um einige Sekunden.

Der Linksabbiegefahrstreifen der südlichen Zufahrt der Prenzlauer Straße ist auch für das künftige Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen.

Der für das Planungsgebiet ermittelte Stellplatzbedarf wird auf dem Grundstück hergestellt. Die geplanten 208 Stellplätze sind sowohl für das Kundenaufkommen als auch die Beschäftigten ausreichend.“

Quelle:

Verkehrsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan „Uckermark-Center“ durch IBW Ingenieurdienstleistungen, Berlin 31.01.2019

6.3 Schallschutzgutachten

Auf der Grundlage des Verkehrsplanerischen Fachbeitrages von BBW Berlin (31.01.2019) und der verfeinerten Hochbau- und Ausführungsplanung zum Gebäude des Einkaufsmarktes durch das Architekturbüros Keintzel Architekten, Berlin, konnte der Schallgutachter Hoffmann – Leichter Ingenieur-Gesellschaft, Berlin das Schallschutzgutachten (Stand 06.03.2019) erstellen, welches der Begründung als Anlage beigefügt ist und aus dem in der Begründung die Teile als Auszug zitiert werden, die für das Verständnis der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wichtig sind. Das Gutachten wurde im Mai 2020 ergänzt, um den 2020 errichteten Neubau an der Prenzlauer Straße 44 südlich des Plangebietes in die Bewertung mit einzubeziehen.

1 Aufgabenstellung

In Angermünde ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkts mit weiteren Fachmärkten geplant. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung des Bebauungsplans »Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße« angedacht. Die Umgebung des Plangebiets (siehe Abbildung 1-1) ist durch Wohnnutzungen geprägt. Die Wohnnutzung nordwestlich des Plangebiets ist nach der BauNVO als Reines Wohngebiet, die Wohnnutzung im Osten als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Unmittelbar an der nordwestlichen Grenze sowie im Süden des Plangebiets befinden sich Kleingartenanlagen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planverfahrens bzw. des nachgelagerten Bauantragsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben für die umgebende schutzbedürftige Nutzung schalltechnisch verträglich ist.

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Verkehrslärmzunahme in der Umgebung

Es erfolgt zunächst eine Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrslärms hinsichtlich des Schutzguts Mensch. Als immissionschutzrechtliche Kenngröße wird hier die in der Rechtsprechung gefestigte Schwelle zur absoluten Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in Ansatz gebracht.

Relevant für die Beurteilung der Verkehrsgeräusche im Planfall sind auch die gegenüber dem Nullfall auftretenden Pegeldifferenzen. Die in der Rechtsprechung übliche Wahrnehmbarkeitsschwelle beträgt 2 bis 3 dB(A). In der Lärmwirkungsforschung wird allerdings von einer Wahrnehmbarkeitsschwelle ab ca. 1 dB(A) ausgegangen.

Mit zunehmendem Abstand zum Plangebiet nehmen auch die möglichen Schallpegelzunahmen ab, da sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz weiträumig verzweigt. Sollten im direkten Umfeld keine relevanten Pegelzunahmen festgestellt werden, so lassen sich entsprechende Zunahmen der Verkehrsgeräusche auch im weiteren Umfeld ausschließen.

2.1.2 DIN 18005 - »Schallschutz im Städtebau«

Die DIN 18005 - »Schallschutz im Städtebau« enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen nach DIN 18005 wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu den verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils einzeln mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. Im vorliegenden Fall sind die Immissionen des Verkehrslärms maßgebend, da die Anforderungen an den Schutz vor Gewerbelärm bereits durch die TA

Lärm erfüllt wird.

Die DIN 18005 gibt für Sondergebiete keine Orientierungswerte an. Hier wird behelfsweise verfahren wie in einem Mischgebiet. Die Orientierungswerte für Mischgebiete liegen bei **60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts**. Es wird eine Beurteilungszeit von 16 Stunden am Tag und 8 Stunden in der Nacht angesetzt und der Beurteilungspegel über diese Zeitspanne als Mittelungspegel berechnet. Gemäß Beiblatt zur DIN 18005 kommt den Orientierungswerten keine abschließende Aussagekraft zu. Es handelt sich hierbei vielmehr um Zielvorgaben, die - sollten andere Belange ein größeres Gewicht haben - abgewogen werden können. Der Abwägungsspielraum der DIN 18005 endet in der Regel mit dem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts im MI und 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA).

2.1.3 DIN 4109 - »Schallschutz im Hochbau«

Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« enthält Verfahren zur Ermittlung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird aus einer Addition der vorherrschenden Lärmarten gebildet. Im vorliegenden Fall ist allein der Verkehrslärm maßgeblich. Andere Lärmarten treten nicht in vergleichbarem Maße auf und können daher vernachlässigt werden. Anhand der ermittelten Außenlärmpegel erfolgt eine Ermittlung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes ($R'_{w,ges}$) in Abhängigkeit der möglichen Raumarten. Das Bauschalldämm-Maß ergibt sich hierbei entsprechend der Formel $R'_{w,ges} = LA - K_{Raumart}$.

2.1.4 TA Lärm - »Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm«

Die „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Der Betrieb des Nahversorgungszentrums stellt einen Anwendungsfall der TA Lärm dar. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die zu beurteilende Anlage eingehalten werden. Diese sind nachfolgend in der Tabelle 2-1 aufgeführt. Die Immissionen werden dabei 50 cm vor dem geöffneten Fenster beurteilt. Für Kleingärten gibt die TA Lärm keine Richtwerte vor. Hier wird behelfsweise der Richtwert tags von Mischgebieten herangezogen.

Die Beurteilungszeit wird tags mit 16 Stunden angesetzt und der Beurteilungspegel über diese Zeitspanne als Mittelungspegel berechnet. Bei der Beurteilung der Nacht nach TA Lärm ist die Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel anzusetzen.

Lärmimmissionen werden in Wohngebieten werktags zwischen 06:00 Uhr und 07:00 Uhr und zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 06:00 Uhr und 09:00 Uhr, zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr und zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr nach der TA Lärm mit einem Zuschlag von 6 dB(A) belegt.

Ein Vorhaben ist gemäß TA Lärm auch dann unzulässig, wenn vom Vorhaben kurzzeitige Geräuschspitzen ausgehen, die die Richtwerte um mehr als 30 dB(A) tags oder 20 dB(A) nachts überschreiten.

Gebietsnutzung	tags	nachts
Reines Wohngebiet	50 dB(A)	35 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)
Kleingärten	60 dB(A)	---

Tabelle 2-1: Immissionsrichtwerte der TA Lärm

2.3 Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung

Am 09.07.2018 wurde eine Ortsbesichtigung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Es konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

- Die Fahrbahn der Prenzlauer Straße ist asphaltiert.
- Für die Prenzlauer Straße (im Einwirkungsbereich des Plangebiets) gilt 50 km/h als zulässige Höchstgeschwindigkeit.
- Als maßgebliche Immissionsorte wurden die mehrgeschossigen Wohngebäude im Nordwesten und Nordosten des Plangebiets (Templiner Straße 55 (siehe Abbildung 2-2), Prenzlauer Straße 43) und das Wohngebäude östlich des Plangebiets sowie die Kleingartenanlagen unmittelbar an der nordwestlichen und südlichen Grenze des Plangebiets (siehe Abbildung 4-1) erfasst. Die Wohnnutzungen der Templiner Straße werden als Reines Wohngebiet eingestuft. (...)

4 Emissionsberechnung

4.1 Straßenverkehrslärm

Die Berechnungen der Emissionen für den Straßenverkehrslärm werden entsprechend den RLS- 905 vorgenommen.

Das Verkehrsaufkommen wird entsprechend des in Kapitel 2.2 aufgeführten verkehrsplanerischen Fachbeitrags (siehe Kap. 6) angesetzt. Das Verkehrsaufkommen ist als durchschnittlicher werktäglicher Verkehr (DTVW) mit einem Schwerverkehrsanteil (Lkw > 2,8 t) angegeben. Für die immissionsschutztechnische Untersuchung ist der Lkw-Anteil, welcher Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht > 2,8 t einschließt sowie der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) relevant. (...)

Die verkehrlichen Eingangswerte und berechneten Emissionspegel sind in der Tabelle 4-1 dargestellt.

	Straße	DTV	SV-An-	Lm,E	Lm,E
		Kfz/24h	teil > 2,8 t	tags	nachts
			%	dB(A)	dB(A)
Prognose-Nullfall	Prenzlauer Str. (nördlich des B-Plans)	8.465	7,9	62,3	52,3
	Prenzlauer Str. Süd (südlich des B-Plans)	9.096	7,9	62,6	52,6
Prognose-Planfall	Prenzlauer Str. (nördlich des B-Plans)	8.655	7,8	62,4	52,4
	Prenzlauer Str. (südlich des B-Plans)	9.412	7,8	62,7	52,8

Tabelle 4-1: Eingangsparameter des Straßenverkehrs

Die Emissionen des Schienenverkehrs werden gemäß Schall 03-2014 berechnet. Dabei werden drei verschiedene Emissionslinien berücksichtigt, eine auf Geländehöhe zur Berücksichtigung der Rollgeräusche zwischen Rad und Schiene, eine auf 4 m Höhe zur Berücksichtigung der Motorgeräusche und eine auf 5 m Höhe zur Berücksichtigung der Geräusche durch den Stromabnehmer. Die Zuganzahlen der Strecke 6764 aus Tabelle 2-2 werden zu gleichen Teilen auf beide Gleise verteilt. In der Tabelle 4-2 sind die Emissionspegel der Gleisanlagen für die Prognose 2030 dargestellt. Ein sogenannter Schienenbonus wird nicht vergeben.

Strecke	Seite	Lm,E in dB(A)					
		tags			nachts		
		0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
6081		81,4	65,4	45,1	76,5	60,5	38,7
6328		90,1	74,2	53,3	88,8	72,9	49,6
6764	Westen	79,2	64,9	38,3	80,1	64,7	35,1
	Osten	79,2	64,9	38,3	80,1	64,7	35,1

Tabelle 4-2 Lärmemissionspegel der Gleisabschnitte gemäß Schall 03-2014

4.3 Anlagenlärm

In diesem Kapitel werden die Emissionsansätze für die Schallausbreitungsrechnung beschrieben. Eine vollständige Auflistung aller Anlagenschallquellen im Tageszeitverlauf ist in Anlage 1 dargestellt. Die Abbildung 4-1 bietet eine Übersicht über die Anlagenschallquellen.



Abbildung 4-1: Übersicht der Anlagenschallquellen

4.3.1 Kundenparkplatz

Emissionen von Parkplätzen werden mit Hilfe der Bayerischen Parkplatzlärmstudie nach dem getrennten Berechnungsverfahren berechnet. Die Berechnung der Emissionen von Kraftfahrzeugen richtet sich dabei nach der RLS-90.

Der geplante Kundenparkplatz besitzt insgesamt 208 Stellplätze, die von Kunden und Mitarbeitern genutzt werden können. Die Zufahrt für alle Kfz erfolgt über die Prenzlauer Straße. Die geplanten Öffnungszeiten des Marktes sind von 07:00 bis 22:00 Uhr. Bei der Bearbeitung wird eine Nutzungszeit des Parkplatzes von 06:00 bis 23:00 Uhr untersucht. Die Bewegungshäufigkeit auf dem Parkplatz wird nicht auf Grundlage der Netto-Verkaufsfläche gemäß Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie ermittelt, sondern entsprechend der vorliegenden Verkehrsaufkommensberechnung des Verkehrsgutachtens zum Vorhaben angesetzt. Demnach sind für das Uckermark-Center 3.377 Kfz- Fahrten/24h zu erwarten. Die Aufteilung der Fahrten auf die einzelnen Stunden zwischen 06:00 - 22:00 Uhr ist dem Tagesgang in Anlage 2 zu entnehmen und wird ebenfalls dem Verkehrsgutachten entnommen. Für die Zeit von 22:00 bis 23:00 Uhr werden pauschal 30 Pkw-Bewegungen/h angesetzt. Diese setzen sich aus 20 Kundenbewegungen und 10 Mitarbeiterbewegungen zusammen. Daraus resultieren 0,1 Bewegungen pro Stellplatz in der lautesten Nachtstunde.

4.3.2 Einkaufswagenbox

Für die Berücksichtigung der Einkaufswagenbox wird der Technische Bericht „Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3“ („Lkw-Geräusche-Studie“) herangezogen. Im Plangebiet ist eine Einkaufswagenbox neben dem Eingangsbereich des Rewe-Markts angedacht.

Die Rollgeräusche auf dem Parkplatz sind bereits in den Emissionen des Parkplatzes enthalten. Lediglich die Stapelvorgänge der Einkaufswagen sind somit zu berücksichtigen. Es wird je ein Stapelvorgang beim Entnehmen und beim Abstellen des Einkaufswagens verursacht. Die Einkaufswagenboxen werden nach der „Lkw-Geräusche-Studie“ als Flächenschallquellen in einer Höhe von 0,75 m über dem Gelände angesetzt. Es wird angenommen, dass jeder Kunde, der mit dem Pkw kommt, einen Einkaufswagen verwendet. Die Anzahl der Stapelvorgänge pro Stunde entspricht daher der Anzahl der Kfz-Bewegungen pro Stunde. Die Anzahl der Stapelvorgänge von 07:00 bis 22:00 Uhr ist dem Tagesgang in Anlage 2 zu entnehmen. Von 22:00 bis 23:00 Uhr werden 20 Stapelvorgänge für die letzten Kunden berücksichtigt. Es ergibt sich je Stapelvorgang ein Schallleistungspegel von 72 dB(A) mit einer kurzzeitigen Geräuschspitze von 106 dB(A).

4.3.3 Anlieferung

Die bei der Anlieferung entstehenden Emissionen werden entsprechend den technischen Berichten des Hessischen Landesumweltamts zu Lkw-Geräuschen¹¹ berücksichtigt. Für den Rewe-Markt wird in der Zeit von 05:00 bis 06:00 Uhr (Nachtzeitraum) und von 06:00 bis 09:00 Uhr jeweils eine Anlieferung pro Stunde angenommen. Für die sonstigen Fachmärkte wird jeweils eine Anlieferung von 05:00 bis 06:00 Uhr (Nachtzeitraum) sowie von 06:00 bis 07:00 Uhr (empfindlicher Tageszeitraum) angesetzt.

Gemäß der Entwurfsplanung der Außenanlagen (IBW Ingenieurdienstleistungen, Vorabzug 01.2019) des geplanten Standorts findet die Anlieferung an zwei Rampen statt. Die Rampen sind eingehaust und an der südwestlichen sowie der nordwestlichen Seite des Marktes angeordnet. Die Belieferung des Rewe-Markts erfolgt über die Rampe an der südwestlichen Ecke und die Belieferung der anderen Fachmärkte an der nordwestlichen Ecke.

Zu- und Abfahrt

Die Zu- und Abfahrten mit dem Lkw werden als Linienschallquellen in einer Höhe von 0,5 m modelliert. Da für die Zufahrt zum Anlieferbereich ein Rangiervorgang notwendig ist, werden die Linienschallquellen dem Verlauf einer Rangierfahrt angepasst. Bei Rangiervorgängen wird gemäß der Hessischen Lkw-Geräuschstudie von 2005/12 für das Rückwärtsfahren der Lkw ein Zuschlag von 5,0 dB(A) vergeben. Es ergeben sich demnach folgende Berechnungsparameter für die Linienschallquellen:

- Schallleistungspegel der Linienschallquelle je Lkw (vorwärts): 63,0 dB(A)/m
- Schallleistungspegel der Linienschallquelle je Lkw (rückwärts): 68,0 dB(A)/m

Lkw-Stellplatz

Die auf dem Stellplatz entstehenden Emissionen durch verschiedene Einzelereignisse werden zusammengefasst und als Punktschallquelle im Bereich der Fahrerkabine in 1 m Höhe berücksichtigt. Entsprechend Tabelle 4-3 ergibt sich ein über eine Stunde gemittelter Schallleistungspegel von 75,0 dB(A) je Anlieferung. Als kurzzeitige Geräuschspitze wird ein Schallleistungspegel von 108 dB(A) angesetzt.

Einzelereignis	L_{WA} [dB(A)]	Einwirkzeit [s]	$L_{WA,Th}$ [dB(A)]
Türenschiagen	100	5	71,4
Anlassen des Motors	100	5	71,4
Leerlauf des Motors	94	5	65,4
Gesamt			75,0

Tabelle 4-3: Einzelereignisse Lkw-Stellplatz

Rollgeräusche im Inneren des Lkw

Im Inneren des Lkw ergeben sich die Emissionen durch das Überfahren des Wagenbodens. Der über eine Stunde gemittelte Schallleistungspegel für eine Rollbewegung im Inneren des Lkw beträgt 75 dB(A). Bei 24 Rollbewegungen (zwölf hin, zwölf zurück) je Anlieferung ergibt sich ein über eine Stunde gemittelter Schallleistungspegel von 88,8 dB(A) je Anlieferung. Es wird eine horizontale Flächenschallquelle in 1,20 m Höhe über Gelände im Anlieferbereich mit einem Schallleistungspegel von 88,8 dB(A) je Anlieferung angesetzt. Als kurzzeitige Geräuschspitze wird ein Schallleistungspegel von 108 dB(A) angesetzt.

Verladegeräusche

An der Außenrampe ergeben sich die Emissionen durch das Überfahren der Überladebrücke mit Palettenhubwagen. Der über eine Stunde gemittelte Schallleistungspegel für einen Verladevorgang beträgt 85 dB(A). Bei 24 Verladevorgängen je Anlieferung ergibt sich ein über eine Stunde gemittelter Schallleistungspegel von 98,8 dB(A) je Anlieferung. Es wird eine Punktschallquelle in 0,6 m Höhe über Gelände im Bereich der Innenrampe mit einem Schallleistungspegel von 98,8 dB(A) je Anlieferung angesetzt. Als kurzzeitige Geräuschspitze wird ein Schallleistungspegel von 113 dB(A) angesetzt.

Lkw-Kühlung

Für den Rewe-Markt werden drei Anlieferungen mit Lkw-Kühlung angesetzt, wovon eine im Tageszeitbereich erhöhter Empfindlichkeit (06:00 - 07:00 Uhr) und eine im Nachtzeitraum (05:00 - 06:00 Uhr) erfolgt. Für die Lkw-Kühlung wird der Schallleistungspegel von 97,0 dB(A) über einen Zeitraum von 15 Minuten / h entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie berücksichtigt und als Punktschallquelle in 3 m Höhe über Gelände im Anlieferbereich angesetzt. Die kurzzeitige Geräuschspitze beträgt 103,0 dB(A).

Warenumschlag

Für die beiden Warenumschläge wird ebenfalls die Hessische Lkw-Geräuschstudie 2005 berücksichtigt. Die Berechnung wird anhand von Kapitel 8.3 durchgeführt. Je Warenumschlag wird eine Flächenschallquelle in 0,5 m Höhe angesetzt. (...)

4.3.4 Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Die Lage der technischen Gebäudeausrüstung ist in Abbildung 4-1 und die zugehörigen Schallleistungspegel sind in Tabelle 4-4 dargestellt. Da zum Zeitpunkt der Untersuchung keine genauen Angaben zu Art und Anzahl der technischen Gebäudeausrüstung vorliegen, wurden die Annahmen auf Basis von Projekten mit vergleichbaren Verbrauchermärkten getroffen. Es wird für jedes Gerät (siehe Tabelle 4-4) eine Punktschallquelle in 2 m Höhe über Gelände berücksichtigt.

5 Immissionsberechnung

5.1 Verkehrslärmzunahme im Umfeld

Die Tabelle 5-1 enthält eine Zusammenstellung der Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche im Null- und im Planfall für maßgebliche Immissionsorte. Die Lage der Immissionsorte wird aus Abbildung 5-1 und Abbildung 5-2 ersichtlich, in der die Schallausbreitung des Prognose-Planfalls tags und nachts in einer Höhe von 2 m über Gelände dargestellt ist.

Immissionsort			Schwelle zur Gesundheitsgefährdung Überschreitung: 70(t)/60(n) dB(A)								
Name	Stockwerk	Himmelsrichtung	Nullfall		Planfall		Differenz		erstmalig	weitergehend	Höhe (t/n) [dB(A)]
			LrT [dB(A)]	LrN [dB(A)]	LrT [dB(A)]	LrN [dB(A)]	LrT [dB(A)]	LrN [dB(A)]			
Gartenstraße 17b	EG	W	69,6	59,7	69,8	59,9	0,2	0,2	-	-	-
	1.OG		69,1	59,3	69,3	59,4	0,2	0,1	-	-	-
	2.OG		68,4	58,7	68,5	58,8	0,1	0,1	-	-	-
Prenzlauer Straße 8	EG	W	65,2	55,4	65,4	55,8	0,2	0,4	-	-	-
	1.OG		65,8	56,1	66,0	56,4	0,2	0,3	-	-	-
Prenzlauer Straße 12	EG	W	65,3	55,4	65,3	55,4	0,0	0,0	-	-	-
	1.OG		65,8	55,9	65,8	56,0	0,0	0,1	-	-	-
	2.OG		65,8	56,0	65,9	56,1	0,1	0,1	-	-	-
Prenzlauer Straße 39	EG	NO	66,7	56,7	66,8	56,8	0,1	0,1	-	-	-
	1.OG		66,8	56,9	66,9	57,0	0,1	0,1	-	-	-
	2.OG		66,6	56,6	66,7	56,7	0,1	0,1	-	-	-
	3.OG		66,2	56,3	66,3	56,4	0,1	0,1	-	-	-

Tabelle 5-1: Beurteilungspegel der Verkehrslärmzunahme

Im Umfeld des Plangebiets ergeben sich maximale Pegelzunahmen von bis zu 0,2 dB(A) tags und bis zu 0,4 dB(A) nachts (siehe Tabelle 5-1). In der Lärmwirkungsforschung wird von einer Wahrnehmbarkeitsschwelle von ca. 1 dB(A) ausgegangen. Demnach können die resultierenden Pegelzunahmen für das Umfeld als nicht wahrnehmbar angesehen werden. Auch ergeben sich keine erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen der in der Rechtsprechung geltenden

Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Es sind daher keine Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

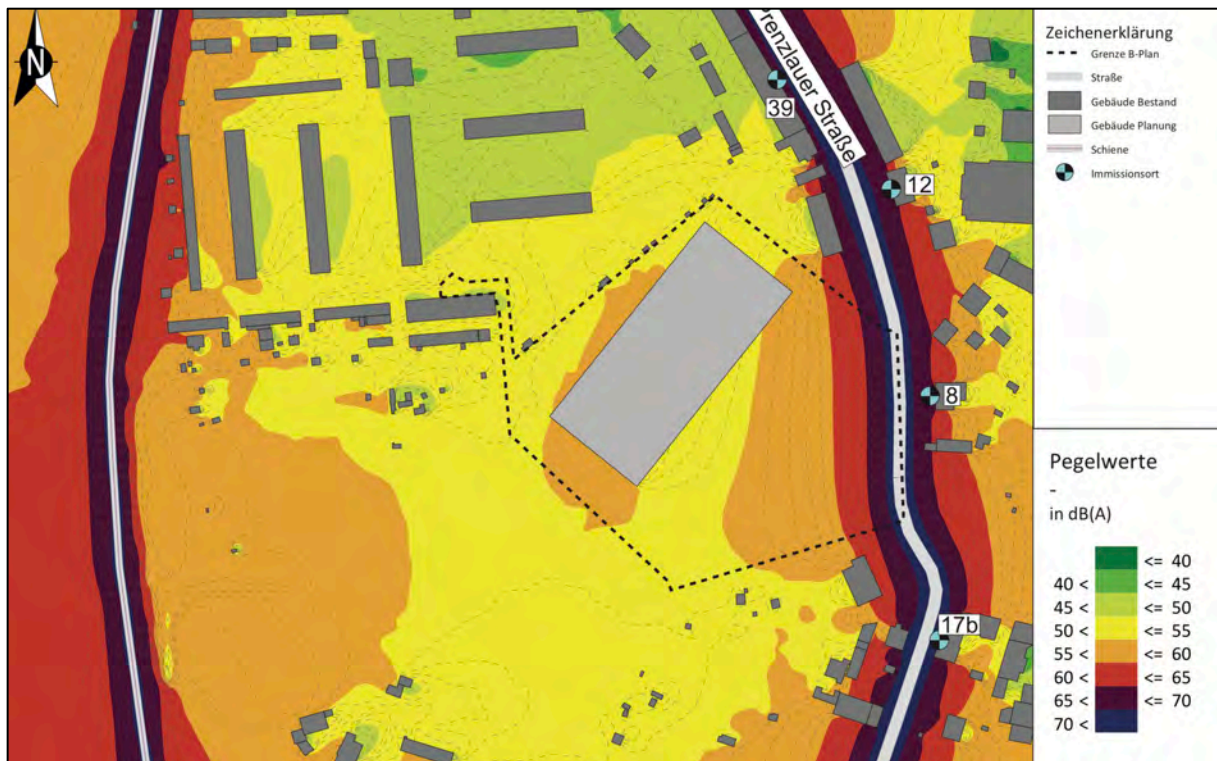


Abbildung 5-1: Beurteilungspegel in 2 m Höhe nach DIN 18005 / Prognose-Planfall / tags



Abbildung 5-2: Beurteilungspegel in 2 m Höhe nach DIN 18005 / Prognose-Planfall / nachts

5.2 Beurteilung des Verkehrslärms gemäß DIN 18005

In Abbildung 5-1 und Abbildung 5-2 sind die Beurteilungspegel für den Tages- bzw. den Nachtzeitbereich als Isophonenkarten in einer Höhe von 2 m über Gelände dargestellt.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Da in der DIN 18005 keine Orientierungswerte für Sondergebiete vorhanden sind, wird behelfsweise das Schutzniveau eines Mischgebiets angenommen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags werden innerhalb der Baugrenzen eingehalten. In der Nacht wird der Orientierungswert von 50 dB(A) leicht überschritten. Da es sich hier ausschließlich um Büronutzungen handelt, die im Nachtzeitraum keiner Schutzbedürftigkeit bedürfen, werden die geringen Überschreitungen in der Nacht als städtebaulich vertretbar angesehen.

5.3 Resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109

Um den gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster einzuhalten, werden die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 410913 bestimmt. Diesbezüglich erfolgt zunächst die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird aus der Addition der vorherrschenden Lärmarten gebildet. Hierzu wird im vorliegenden Fall der Beurteilungspegel am Tag (L_rT) mit einem Zuschlag von 3 dB(A) angesetzt.

Anschließend wird für Büroräume u. ä. ein $K_{Raumart}$ von 35 dB subtrahiert, sodass sich unter Berücksichtigung eines maßgeblichen Außenlärmpegels (LA) von maximal 60,5 dB(A) ein Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) von maximal 25,5 dB ergibt. Dies entspricht gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III.

In Abbildung 5-3 ist das erforderliche Schalldämm-Maß flächenhaft dargestellt. Innerhalb der Baugrenzen ergeben sich die Lärmpegelbereiche II und III. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass für die Lärmpegelbereiche I, II, III und IV in Büroräumen u. ä. kein passiver Schallschutz dimensioniert werden muss. Mit den ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung werden die zulässigen Innenraumpegel bereits erzielt.



Abbildung 5-3: Flächenhafte Darstellung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes gemäß DIN 4109

5.4 Gewerbelärmeinwirkungen nach TA Lärm

In Abbildung 5-4 und Abbildung 5-5 ist die Schallausbreitung tags und nachts in einer Höhe von 5 m über dem Gelände (entspricht dem 1.OG) dargestellt. Die Immissionsorttabelle befindet sich in Tabelle 5-2. Es ist zu sehen, dass es tags und vor allem nachts zu deutlichen Richtwertüberschreitungen kommt. Auch werden die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht spürbar überschritten. (...)

Maßgebliche Lärmquelle bilden die Anliefernorgänge und der Parkplatz. Die Teilbeurteilungspegel für das maßgebliche Stockwerk je Immissionsort sind in Anlage 3 zusammengefasst.



Abbildung 5-4: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach TA Lärm / tags

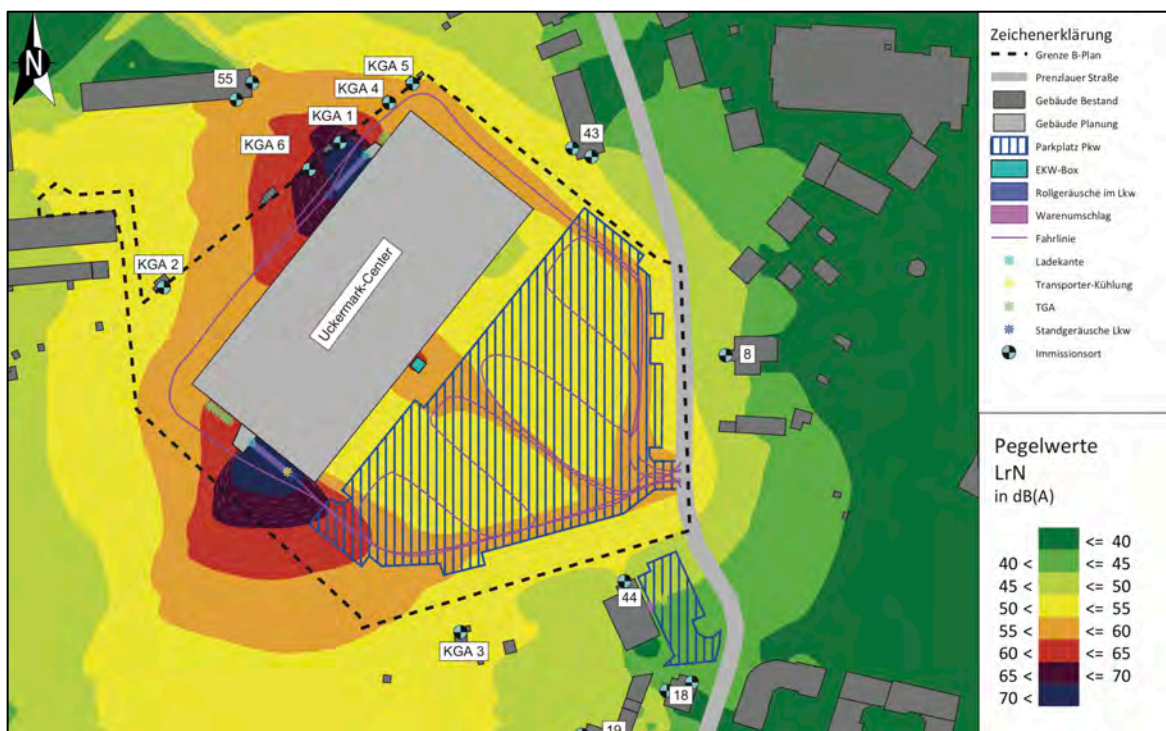


Abbildung 5-5: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach TA Lärm / nachts

Erforderlicher Schallschutz gegenüber dem Gewerbelärm

Zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sind bei einer Öffnungszeit bis 22:00 Uhr folgende Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen:

- *Ausweisung einer geringen Anzahl (30) an Stellplätzen vor dem Eingangsbereich (siehe Abbildung 5-6), welche im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) von den letzten Kunden und Mitarbeitern genutzt werden. Damit die Stellplätze und Fahrgassen weiter nördlich nach 22:00 Uhr ungenutzt bleiben, sind die Stellplätze für den Nachtzeitraum bereits ab 21:30 Uhr zu belegen.*
- *Zudem ist die Einkaufswagenbox um 21:30 Uhr abzuschließen, um eine Nutzung dieser nach 22:00 Uhr auszuschließen.*
- *Die Lkw-Anlieferung des Rewe-Markts ist nur im Zeitraum zwischen 06:00 – 22:00 Uhr zulässig.*
- *Die Lkw-Anlieferung der übrigen Nutzungen ist nur im Zeitraum zwischen 07:00 – 20:00 Uhr zulässig.*
- *Außerdem ist die Anlieferzone der übrigen Nutzungen mit einer Torrandabdichtung (Gummilippe) auszustatten.*



Abbildung 5-6: Angenommener Nutzungsbereich des Parkplatzes im Nachtzeitraum (Entwurfsplanung Außenanlagen: IBW Ingenieurdienstleistungen, 24.01.2019)

Mit den o. g. Maßnahmen ergeben sich die Beurteilungspegel der Tabelle 5-3.

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,max dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,max dB(A)	LrN,max dB(A)	LrT,diff dB	LrN,diff dB	LrT,max,diff dB	LrN,max,diff dB
Gartenstraße 18	WA	EG	W	55	40	85	60	49,1	24,7	70,3	42,7	---	---	---	---
Gartenstraße 18	WA	1.OG	W	55	40	85	60	50,3	28,6	69,5	46,7	---	---	---	---
Gartenstraße 18	WA	2.OG	W	55	40	85	60	50,9	30,3	68,4	48,5	---	---	---	---
Gartenstraße 18	WA	EG	N	55	40	85	60	51,5	26,4	72,4	45,2	---	---	---	---
Gartenstraße 18	WA	1.OG	N	55	40	85	60	51,5	27,3	73,6	45,7	---	---	---	---
Gartenstraße 18	WA	2.OG	N	55	40	85	60	51,6	28,7	73,6	46,2	---	---	---	---
Gartenstraße 19	WA	EG	W	55	40	85	60	48,0	29,8	60,7	47,7	---	---	---	---
Gartenstraße 19	WA	1.OG	W	55	40	85	60	48,4	30,8	61,0	48,4	---	---	---	---
Gartenstraße 19	WA	2.OG	W	55	40	85	60	49,0	31,5	61,5	48,8	---	---	---	---
KGA 1	EG	EG	SO	60		90		60,0	16,8	82,8	33,1	---	---	---	---
KGA 2	EG	EG	SO	60		90		42,9	23,7	64,7	33,6	---	---	---	---
KGA 3	EG	EG	N	60		90		51,4	34,1	64,8	53,8	---	---	---	---
KGA 4	EG	EG	SO	60		90		57,0	15,6	65,9	32,2	---	---	---	---
KGA 5	EG	EG	SO	60		90		53,6	16,1	62,8	38,5	---	---	---	---
KGA 6	EG	EG	SO	60		90		55,8	17,0	79,6	33,3	---	---	---	---
Prenzlauer Straße 8	WA	EG	W	55	40	85	60	53,1	32,4	61,5	50,1	---	---	---	---

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,max dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,max dB(A)	LrN,max dB(A)	LrT,diff dB	LrN,diff dB	LrT,max,diff dB	LrN,max,diff dB
Prenzlauer Straße 8	WA	1.OG	W	55	40	85	60	53,8	32,8	61,3	49,8	---	---	---	---
Prenzlauer Straße 43	WA	EG	W	55	40	85	60	49,8	29,0	60,8	47,5	---	---	---	---
Prenzlauer Straße 43	WA	1.OG	W	55	40	85	60	50,9	28,9	61,0	47,1	---	---	---	---
Prenzlauer Straße 43	WA	2.OG	W	55	40	85	60	51,4	29,3	61,5	47,4	---	---	---	---
Prenzlauer Straße 43	WA	EG	S	55	40	85	60	51,4	29,1	62,3	48,1	---	---	---	---
Prenzlauer Straße 43	WA	1.OG	S	55	40	85	60	52,2	29,0	62,6	47,7	---	---	---	---
Prenzlauer Straße 43	WA	2.OG	S	55	40	85	60	52,6	29,4	62,8	47,4	---	---	---	---
Prenzlauer Straße 44	WA	1.OG	NW	55	40	85	60	53,3	37,7	75,0	56,0	---	---	---	---
Prenzlauer Straße 44	WA	2.OG	NW	55	40	85	60	54,4	39,3	72,6	57,1	---	---	---	---
Templiner Straße 55	WR	EG	O	50	35	80	55	45,5	17,5	63,7	33,6	---	---	---	---
Templiner Straße 55	WR	1.OG	O	50	35	80	55	46,8	19,4	65,1	35,1	---	---	---	---
Templiner Straße 55	WR	2.OG	O	50	35	80	55	48,3	22,6	66,7	38,0	---	---	---	---
Templiner Straße 55	WR	3.OG	O	50	35	80	55	48,9	23,2	67,3	38,9	---	---	---	---
Templiner Straße 55	WR	EG	S	50	35	80	55	45,8	17,7	65,8	33,3	---	---	---	---
Templiner Straße 55	WR	1.OG	S	50	35	80	55	47,1	19,5	67,1	34,7	---	---	---	---
Templiner Straße 55	WR	2.OG	S	50	35	80	55	48,4	22,9	68,3	37,8	---	---	---	---
Templiner Straße 55	WR	3.OG	S	50	35	80	55	49,1	23,5	69,0	38,8	---	---	---	---

SW	Stockwerk
HR	Himmelsrichtung
RW,T	Richtwert, tags
RW,N	Richtwert, nachts
RW,T,max	Richtwert kurzzeitige Geräuschspitzen, tags
RW,N,max	Richtwert kurzzeitige Geräuschspitzen, nachts
LrT	Beurteilungspegel, tags
LrN	Beurteilungspegel, nachts
LrT,max	Beurteilungspegel kurzzeitige Geräuschspitzen, tags
LrN,max	Beurteilungspegel kurzzeitige Geräuschspitzen, nachts
LrT,diff	LrT - RW,T
LrN,diff	LrN - RW,N
LrT,max,diff	LrT,max - RW,T,max
LrN,max,diff	LrN,max - RW,N,max

Tabelle 5-3: Beurteilungspegel und kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA Lärm / werktags / mit Schallschutzmaßnahmen



Abbildung 5-7: Isophonenkarte in 5 m über Gelände, Beurteilung nach TA Lärm / tags / mit Schallschutzmaßnahmen



Abbildung 5-8: Isophonenkarte in 5 m über Gelände, Beurteilung nach TA Lärm / nachts / mit Schallschutzmaßnahmen

6 Zusammenfassung

In Angermünde ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit weiteren Fachmärkten geplant. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung des Bebauungsplans »Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße« angedacht. Im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planverfahrens war der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben für die umgebende schutzbedürftige Nutzung schalltechnisch verträglich ist. Dabei wurden die schalltechnischen Auswirkungen auf die Umgebung als auch auf das Plangebiet selbst untersucht. Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Verkehrslärmzunahme im Umfeld*
 - *Entlang der Prenzlauer Straße ergeben sich Pegelzunahmen von bis zu 0,2 dB(A) tags und bis zu 0,4 dB(A) nachts. Diese Pegelzunahmen sind mit dem menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar. Auch ergeben sich keine erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen der in der Rechtsprechung geltenden Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Es sind daher keine Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.*
- *Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005*
 - *Im Sondergebiet des B-Plans werden die Orientierungswerte für Mischgebiete im Tagesbereich eingehalten und im Nachtzeitbereich leicht überschritten. Da im Geltungsbereich des Sondergebiets keine Schutzbedürftigkeit in der Nacht herrscht, wird die nächtliche Überschreitung des Orientierungswerts als verträglich angesehen.*
- *Anforderungen gemäß DIN 4109*
 - *Die Lärmpegelbereiche reichen von II bis III. Das erforderliche resultierende Schalldämm- Maß für Büroräume beträgt maximal 25,5 dB. Eine textliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da mit den ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien, vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung, die zulässigen Innenraumpegel bereits erzielt werden.*
- *Beurteilung des Gewerbelärms gemäß TA Lärm*
 - *Es ergaben sich deutliche Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm. Auch wird der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen im Nachtzeitraum nicht eingehalten.*
 - *Zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:*
 1. *Ausweisung einer geringen Anzahl (30) an Stellplätzen vor dem Eingangsbereich (siehe Abbildung 5-6), welche im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) von den letzten Kunden und Mitarbeitern genutzt werden. Damit die Stellplätze und Fahrgassen weiter nördlich nach 22:00 Uhr ungenutzt bleiben, sind die Stellplätze für den Nachtzeitraum bereits ab 21:30 Uhr zu belegen.*
 2. *Zudem ist die Einkaufswagenbox um 21:30 Uhr abzuschließen, um eine Nutzung dieser nach 22:00 Uhr auszuschließen.*
 3. *Die Lkw-Anlieferung des Rewe-Markts ist nur im Zeitraum zwischen 06:00 – 22:00 Uhr zulässig.*

4. *Die Lkw-Anlieferung der übrigen Nutzungen ist nur im Zeitraum zwischen 07:00 – 20:00 Uhr zulässig.*
5. *Außerdem ist die Anlieferzone der übrigen Nutzungen mit einer Torrandabdichtung (Gummilippe) auszustatten.“*

Quelle: Schallschutzgutachten zum B-Plan Uckermark Center in Angermünde, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 2. Version, Stand 06.05.2020

7 Umweltbericht

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und es wird eine Bebauung von maximal 19.000 qm Grundfläche zugelassen. Damit sind die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt für ein Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es wurde sich aber entschieden nicht auf die Erstellung eines Umweltberichtes zu verzichten und das Verfahren im „normalen“ zweistufigen Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Der nach § 2a BauGB aufgestellte Umweltbericht wird als gesondertes Dokument beigelegt und bildet somit einen gesonderten Teil der Begründung.

gez. F. Bewer

Der Bürgermeister

Stadt Angermünde

Bearbeitung der Planung durch

Plankontor Stadt und Land GmbH

Karl-Marx-Straße 90/91, 16816 Neuruppin

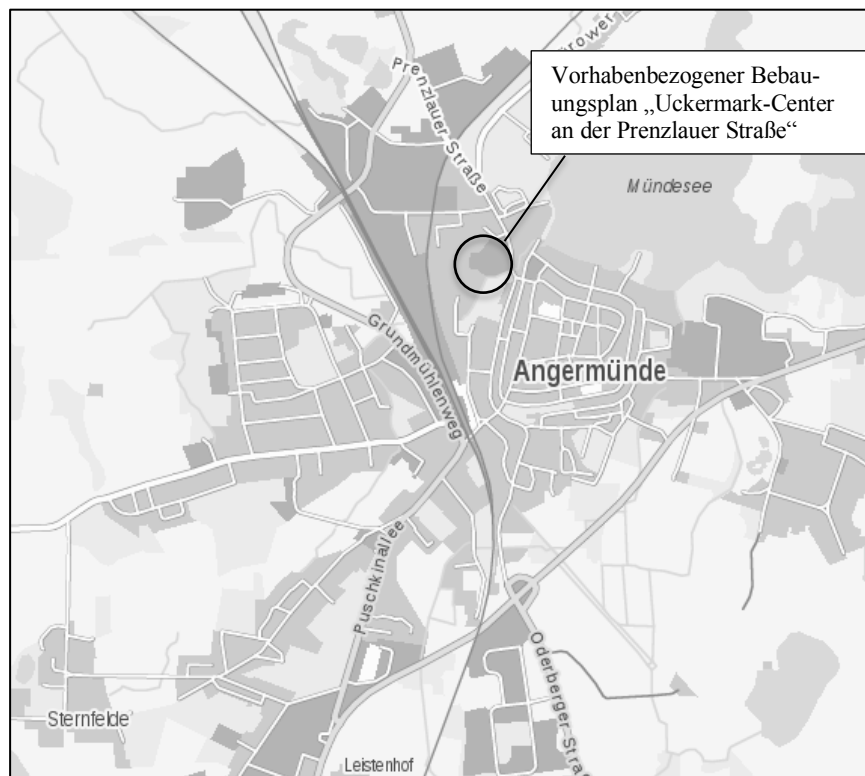
Stand Oktober 2019, ergänzt Juli 2020

Stadt Angermünde
Landkreis Uckermark

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße“**

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

Fassung für den Satzungsbeschluss



Stand Oktober 2019

Stadt Angermünde
Der Bürgermeister
Markt 24 • 16278 Angermünde

Vorhabenträger

REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Ost
Rheinstraße 8
14513 Teltow

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. Katrin Manke
Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
E-Mail: info@plankontor-np.de • Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Inhaltsverzeichnis

1.0	UMWELTBERICHT	3
1.1	PLANGEBIET	3
1.2	ANLASS DER PLANUNG	3
1.3	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	3
1.4	FACHLICHE VORGABEN	4
1.4.1	FACHGESETZE	4
1.4.2	FACHPLÄNE / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
1.5	SCHUTZGEBIETE	5
1.6	BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM WIRKBEREICH DES VORHABENS SOWIE BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
1.6.1	SCHUTZGÜTER MENSCH / LANDSCHAFTSBILD	5
1.6.2	SCHUTZGUT PFLANZEN / BIOTOPE	7
1.6.3	SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN	12
1.6.4	SCHUTZGUT BODEN	14
1.6.5	SCHUTZGUT WASSER	14
1.6.6	SCHUTZGUT KLIMA/LUFT	15
1.6.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	15
1.6.8	WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER	16
1.7	MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG BZW. ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER EINGRIFFE	17

Verwendete Dokumente:

Fledermauskundliche Potentialeinschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Uckermark-Center an der Prenzlauer Straße“ der Stadt Angermünde, erstellt durch: Götz Nissing / Büro für faunistische Gutachten, Oskar-von-Miller-Straße 13, 14612 Falkensee, Stand 29.08.2019

1.0 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Uckermark-Center“ der Stadt Angermünde sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Daher wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Das Ergebnis der Umweltprüfung soll gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung Berücksichtigung finden. Damit soll den Belangen des Umweltschutzes entsprechend der gültigen EU-Richtlinien hinreichend Rechnung getragen werden.

Gemäß § 5 Abs. 1 BbgNatSchAG besteht keine Aufstellungspflicht für Grünordnungspläne im Land Brandenburg. Daher kann auf die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes verzichtet werden. Auf Grundlage des Umweltberichtes erfolgen die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der historischen Altstadt von Angermünde an der Ausfallstraße Richtung Prenzlau (Prenzlauer Straße). Es hat eine Größe von ca. 2,6 ha und umfasst die Flurstücke 69/2, 69/3, 69/4 und 231 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Angermünde inklusive des angrenzenden Straßenraums der Prenzlauer Straße. Im Plangebiet befindet sich seit Anfang der 1990iger Jahre ein Einkaufs- und Gewerbezentrum, derzeit im Eigentum der REWE-Gruppe mit einem REWE-Lebensmittelmart und weiteren gewerblichen Nutzungen. Es ist entsprechend geprägt durch einen Gewerbebau und dazugehöriger Stellplatzanlage. Im Innenhof eines Einkaufszentrums steht ein 1901 im Zuge einer vorangegangenen gewerblichen Nutzung errichteter Schornstein, der unter Denkmalschutz steht.

1.2 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist das Ziel der REWE-Gruppe an diesem Standort einen zeitgemäßen Frischemarkt entsprechend der aktuellen Standards (nach ökologischer Baukonzeption und z.B. mit Tageslicht-Nutzung) zu entwickeln. Eine Sanierung des Bestandsgebäudes ist in dieser Hinsicht nicht zielführend und wenig wirtschaftlich, daher hat sich die REWE-Gruppe als Gebäude- und Grundstückseigentümerin für einen Abriss und kompletten Neubau entschieden. Als Voraussetzung zur Überplanung des Uckermark-Centers ist eine „Neusortierung“ des Plangebietes durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

1.3 Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht vor, ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festzusetzen. In diesem SO-Gebiet ist eine vollständige Neusortierung der Gebäude- und Stellplatzflächen geplant. So wird der Neubau durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche, die durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt wird, entlang der Nordwestgrenze des Plangebietes vorgesehen, während die Stellplatzanlage im südöstlichen Plangebiet neu angeordnet wird. Eine Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet findet nicht statt. Das Neubaukonzept für das künftige Einzelhandelsgebäude sieht die Einbeziehung des denkmalgeschützten Schornsteins vor. Im Zuge der Neustrukturierung des Plangebietes wird die Chance ergriffen, eine für die Öffentlichkeit nutzbare Fuß- und Radwegeverbindung aus dem nordwestlich angrenzenden

Wohngebiet Templiner Straße, entlang der südlichen Plangebietsgrenze bis zur Prenzlauer Straße zu realisieren.

1.4 Fachliche Vorgaben

1.4.1 Fachgesetze

Es gilt das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bezogen auf den Artenschutz ist das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, zu beachten.

Weiterhin gilt das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5) sowie die

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (**Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV**) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (**Wasserhaushaltsgesetz-WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG**) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215)

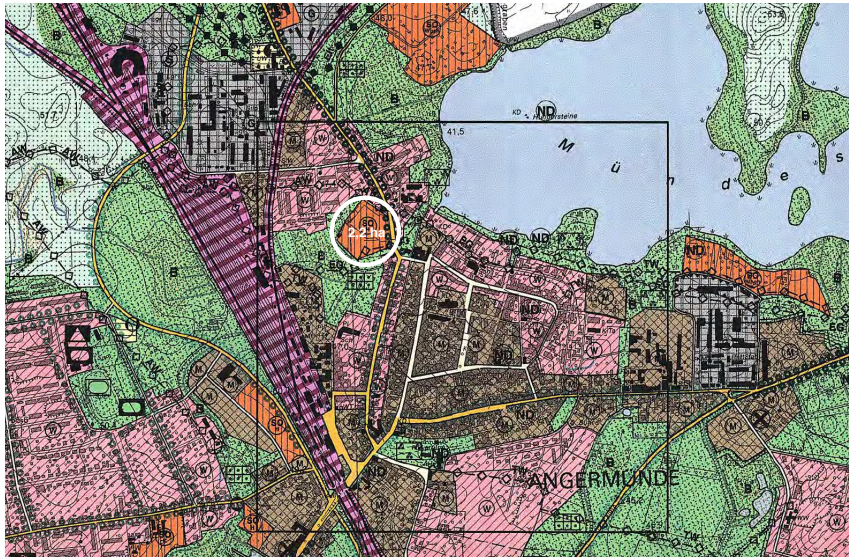
1.4.2 Fachpläne / übergeordnete Planungen

Für den Landkreis Uckermark existiert für den Bereich des Altkreises Angermünde ein **Teillandschaftsrahmenplan** (Teil-LRP) für die Teilregion Angermünde - Schwedt/Oder, rechtskräftig seit dem Jahr 2001. Das Plangebiet ist in diesem Teil-LRP auf der Entwicklungskarte als Gebiet „Siedlungen/Gewerbe/Industrie“ ausgewiesen. Im Text des Teil-LRP sind für dieses Gebiet nur wenige allgemeine Anforderungen formuliert:

- bevorzugte Entwicklung des baulichen Innenbereiches,
- die Siedlungs-, Industrie- und Gewerbestruktur ist verstärkt nach ökologischen Gesichtspunkten umzugestalten und zu entwickeln,
- bei der Sanierung oder auch bei Neubauvorhaben ist darauf zu achten, dass erforderlichenfalls Artenschutzbelange Berücksichtigung finden (z.B. Fledermausquartiere).

Ein räumlicher **Teilflächennutzungsplan** (Teil-FNP) mit integriertem **Landschaftsplan** (LP) für die Stadt Angermünde existiert in der Fassung der 2. Änderung von April 2005. In diesem

Planwerk ist der Bereich des Plangebietes als ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ dargestellt. Nördlich und östlich befinden sich Wohnnutzungen, westlich und südlich grenzen Grünflächen an das Sondergebiet. Der südwestlich angrenzende Grünbereich ist als geschütztes Biotop dargestellt. Die Prenzlauer Straße ist im Bereich des Plangebietes als geschützte Allee dargestellt, wobei diese in dem Bereich so große Lücken ausweist, dass sie im Grunde nicht wahrnehmbar ist. Im südlich angrenzenden Straßenbereich ist die Entwicklung einer Allee als Ziel formuliert, so dass dies auch für das Plangebiet anzunehmen ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes

1.5 Schutzgebiete

Angermünde befindet sich an der östlichen Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) und Biosphärenreservats sowie des europäischen Vogelschutzgebietes (SPA-Gebiet) „Schorfheide-Chorin“. Das Plangebiet liegt etwa 1,6 km von diesen Schutzgebieten entfernt. Dazwischen verläuft die durch Angermünde führende Bahntrasse. Aufgrund dieser Barriere und der Entfernung zu den Schutzgebieten wird davon ausgegangen, dass sie Planung keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete hat.

1.6 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Wirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird eine Bewertung der Beeinträchtigung zu betrachtender Schutzgüter vorgenommen. Im Anschluss werden Kompensationsmaßnahmen für erheblich zu bewertende Beeinträchtigungen dargestellt.

1.6.1 Schutzgüter Mensch / Landschaftsbild

Wegebeziehung

Mit dem Neubau des Uckermark-Centers wird ein Einzelhandelsstandort nach aktuellen Standards geschaffen. Die Entscheidung für den Abriss und kompletten Neubau des Uckermark-Centers bietet die Chance zur grundlegenden Neustrukturierung des Standortes. In diesem Zusammenhang sieht die vorliegende Planung eine für die Öffentlichkeit nutzbare neue Fuß- und Radwegeverbindung aus dem nordwestlich angrenzenden Wohngebiet Templiner Straße entlang der südwestlichen bzw. südlichen Plangebietsgrenze bis zur Prenzlauer Straße vor. Dieser Fuß- und Radweg (Planweg A) stellt eine enorme Verbesserung der Wegebeziehung aus dem Wohngebiet an der Templiner Straße Richtung Angermünder Altstadt dar. Sowie eine Aufwertung der Nutzungsmöglichkeit durch die Öffentlichkeit, da die Anwohner an dieser Stelle bisher

den Parkplatz queren mussten und keine eigenständige Wegeverbindung für Fußgänger bzw. Radfahrer existierte.

Immissionsschutz

Im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben für die umgebende schutzbedürftige Nutzung schalltechnisch verträglich ist. Dafür wurde durch die Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin ein Schallschutzgutachten zum B-Plan Uckermark Center in Angermünde mit Stand 06.03.2019 erarbeitet. In diesem Rahmen wurden die schalltechnischen Auswirkungen auf die Umgebung als auch auf das Plangebiet selbst untersucht. Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Verkehrslärmzunahme im Umfeld
 - Entlang der Prenzlauer Straße ergeben sich Pegelzunahmen von bis zu 0,2 dB(A) tags und bis zu 0,4 dB(A) nachts. Diese Pegelzunahmen sind mit dem menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar. Auch ergeben sich keine erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen der in der Rechtsprechung geltenden Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Es sind daher keine Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.
- Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005
 - Im Sondergebiet des B-Plans werden die Orientierungswerte für Mischgebiete im Tagesbereich eingehalten und im Nachtzeitbereich leicht überschritten. Da im Geltungsbereich des Sondergebiets keine Schutzbedürftigkeit in der Nacht herrscht, wird die nächtliche Überschreitung des Orientierungswerts als verträglich angesehen.
- Anforderungen gemäß DIN 4109
 - Die Lärmpegelbereiche reichen von II bis III. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß für Büroräume beträgt maximal 25,5 dB. Eine textliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da mit den ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien, vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung, die zulässigen Innenraumpegel bereits erzielt werden.
- Beurteilung des Gewerbelärms gemäß TA Lärm
 - Es ergaben sich deutliche Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm. Auch wird der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen im Nachtzeitraum nicht eingehalten.
 - Zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:
 1. Ausweisung einer geringen Anzahl (30) an Stellplätzen vor dem Eingangsbereich (siehe Abbildung 5-6), welche im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) von den letzten Kunden und Mitarbeitern genutzt werden. Damit die Stellplätze und Fahrgassen weiter nördlich nach 22:00 Uhr ungenutzt bleiben, sind die Stellplätze für den Nachtzeitraum bereits ab 21:30 Uhr zu belegen.
 2. Zudem ist die Einkaufswagenbox um 21:30 Uhr abzuschließen, um eine Nutzung dieser nach 22:00 Uhr auszuschließen.
 3. Die Lkw-Anlieferung des Rewe-Markts ist nur im Zeitraum zwischen 06:00 – 22:00 Uhr zulässig.
 4. Die Lkw-Anlieferung der übrigen Nutzungen ist nur im Zeitraum zwischen 07:00 – 20:00 Uhr zulässig.
 5. Außerdem ist die Anlieferzone der übrigen Nutzungen mit einer Torrandabdichtung (Gummilippe) auszustatten.“

Aufgrund der sich aus der Planung ergebenden Überschreitungen der zugrunde zulegenden Richtwerte bei der Beurteilung des Gewerbelärms entsteht durch die Planung ein Eingriff auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen. Im Schallschutzgutachten wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen formuliert, um den durch die Planung entstehenden Eingriff auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen zu mindern. Diese Maßnahmen sind, soweit möglich, als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen bzw. im Durchführungsvertrag zwischen Stadt Angermünde und Vorhabenträger festzuschreiben.

1.6.2 Schutzgut Pflanzen / Biotop

Während einer Begehung des Plangebietes im August 2018 wurden die Biotop- und Nutzungsstrukturen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Uckermark-Center“ sowie das angrenzende Einzugsgebiet auf der Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg (März 2011) aufgenommen. Im Folgenden wird die Biotop- und Nutzungsstruktur in ihren Grundzügen beschrieben und anhand der Fotos dargestellt.

Das Plangebiet ist großflächig durch Bebauung in Form der bestehenden Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (**OGGV – 12312**) sowie der Parkplatzflächen (**OVPV – 12643**) geprägt.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Prenzlauer Straße (**OVSb - 12612**), angrenzend folgt Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten (**OSRZ - 12261**). Nordöstlich des Plangebietes wird die Prenzlauer Straße durch eine lückige Allee mit Altbäumen (**BRALA – 0714121**) gesäumt. Die Bebauung stellt sich hier östlich der Prenzlauer Straße als Zeilenbauung mit Parkbaumbestand (**OSZB - 12241**) und westlich der Straße als Blockrandbauung mit baumfreier Grünanlage und großen Rasenflächen (**OSGG - 12235**) dar.

Nordwestlich des Plangebietes existieren angrenzend Kleingärten (**PK - 10150**) in Nutzung, unterbrochen von einer Fußwegeverbindung (**OVWT – 12653**) zwischen Parkplatz und nordwestlich angrenzendem Wohngebiet Templiner Straße. Südlich der Kleingartenanlage und des Fußweges beginnt der Mühlengraben (**FGU – 01131**), der im Südosten und Süden an der Plangebietsgrenze entlangfließt, unterirdisch die Prenzlauer Straße quert und dann Richtung Mündesee fließt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein unbebauter Bereich, eine von Schilf dominierte Grünlandbrache feuchter Standorte (**GAFP – 0513111 / §**) weitgehend ohne spontanen Gehölzaufwuchs. Als Röhrichtfläche > 100 qm auf moorigen bis anmoorigen, sumpfigen oder sonstigen Landstandorten, auf denen das Röhricht über 25 % der Fläche einnimmt, ist dieser Biotoptyp gesetzlich geschützt. Die Fläche wird entlang des Sternfeldgrabens durch einen Schotterweg (**OVWW – 12652**) erschlossen.

Südlich des Plangebietes befindet sich südlich des Mühlengrabens eine Kleingartenanlage (**PK - 10150**) mit zum Teil aufgelassenen Gärten sowie den Graben beidseitig begleitend eine rudere Pionier-, Gras- und Staudenflur (**RS - 03200**).

Im Eingangsbereich des Gebäudekomplexes gibt es Pflanzflächen mit Ziersträuchern (**PHS – 10272**) unterschiedlicher Zusammensetzung und Vitalität. Im Eingangsbereich des Einkaufszentrums stehen in diesen Gehölzflächen zwei markante Solitärbäume (**BES – 07151**), eine Ulme (Baum-Nr. 51) mit Stammumfang (StU) 2,20 m und eine Buche (Baum-Nr. 52) StU mit 1,57 m.

Die Vegetation im Bereich der Stellplatzflächen ist in allgemein schlechtem Zustand: Die den Parkplatz strukturierenden Strauchpflanzungen scheinen von vielen Abgängen betroffen gewesen zu sein und sind nur noch rudimentär vorhanden. Die Bäume im zentralen Parkplatzbereich, hauptsächlich Linden und Ahorne (zum Teil auch Eschenahorne) weisen StU zwischen 0,1 und

0,5 m auf. Unter der Annahme, dass die Bäume im Zuge des Baus des Einkaufszentrum Anfang der 1990iger Jahre gepflanzt wurden, sind diese in eher unterentwickeltem Zustand.

In den Randbereichen des Plangebietes sind Bäume in besserem Erhaltungszustand und mit größeren StU 0,6 bis 1,30 m (z.B. Bergahorne, viele Eschen und vereinzelt Linde, Birke, Pappel) vorhanden. Aus naturschutzfachlicher Sicht stellt dieser Baumbestand am nordwestlichen und südwestlichen Rande des Plangebietes sowie die wenigen markanten Solitärbäume im Umfeld des Bestandsgebäudes die ökologische Qualität des Plangebietes dar.

Angrenzend ist der im Süden des Plangebietes verlaufende Mühlengraben sowie die von Schilf dominierte Grünlandbrache feuchter Standorte als ökologisch wertvoll einzustufen, wobei die Grünlandbrache aufgrund ihrer Ausformung gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützt ist.



Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen OGGV – 12312



versiegelte Parkplatzflächen OVPV – 12643



Prenzlauer Straße OVSb - 12612 / Allee BRALA – 0714121



Kleingartenanlage PK – 10150 nordwestlich des Plangebietes

Fußwegeverbindung OVWT – 12653
Parkplatz - Wohngebiet Templiner Straße

Gehölze an der Nordwestgrenze



Mühlengraben FGU – 01131 an der südlichen Plangebietsgrenze



Mühlengraben FGU – 01131 an der Querung Prenzlauer Straße



Schotterweg entlang des Sternfeldgrabens OVWW – 12652 /
Grünlandbrache feuchter Standorte GAFP – 0513111 (§)



Mühlengraben an der südwestlichen Plangebietsgrenze



Pflanzflächen mit Ziersträuchern PHS – 10272 /
markanter Solitärbaum BES – 07151



Vegetation Parkplatzflächen

Baumverluste

Die vorliegende Planung sieht eine komplette bauliche Neusortierung des Plangebietes vor. Das bedeutet den nahezu vollständigen Verlust der vorhandenen Bäume im zentralen Plangebiet und in Teilen auch in den Randbereichen. In Tabelle 1 werden die Bäume entsprechend aufgelistet. Eine grafische Darstellung der zur Fällung vorgesehenen Bäume ist dem Entwurfsplan der Außenanlagen (IBW Stand September 2019) zu entnehmen.

Von den 6 im östlichen Plangebiet vorhandenen markanten Bäumen bleiben 4 Stück (Baumnr. 49, 51 bis 53) erhalten und werden in die Planung integriert. Sie werden durch ein Gebot zum Erhalt langfristig geschützt. Die im jetzigen Innenhof stehende Espe (Baumnr. 54) mit StU ca. 1,60 m und ein mehrstämmiger Eschenahorn (Baumnr. 50), die als markante Solitärbäume kartiert wurden, gehen verloren.

Im zentralen Plangebiet (Stellplatzanlage) gehen alle Bäume (15 Ahorne, Eschen und Linden) mit geringen StU < 0,55 m und in nur durchschnittlich vitalem Zustand verloren. Ebenfalls geht ein vitaler Weidenstandort (Baumnr. 19) mit 8 Bäumen und StU zwischen 0,95 und 1,60 m verloren.

An der südlichen, südwestlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze gehen 16 der 34 vorhandenen Bestandsbäume verloren. Von den 18 erhaltenen Bäumen werden 10 durch ein Gebot zum Erhalt langfristig geschützt.

Insgesamt bleiben also 21 Bestandsbäume erhalten, von denen 14 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt werden und somit langfristig geschützt sind. Bei Abgang eines zu erhaltenden Baumes ist dieser durch die Neuanpflanzung eines Laubbaumes zu ersetzen

Im Plangebiet gehen insgesamt 34 Bestandsbäume unterschiedlicher Art, Größe und Vitalität verloren.

Weder der Landkreis Uckermark noch die Stadt Angermünde verfügen über eine Baumschutzsatzung, die den Schutzstatus der Bäume regelt bzw. Vorgaben zur eingriffsbedingten Beseitigung von Bäumen macht. Für das Plangebiet existiert bisher keine verbindliche Bauleitplanung und die vorliegende Baugenehmigung für das vorhandene Einkaufszentrum aus dem Jahr 1992 enthält keine Angabe, dass die im Plangebiet vorhandenen Bäume als Ausgleich für das damalige Bauvorhaben gepflanzt wurden. Damit verfügen die im Plangebiet vorhandenen Bäume nicht über den Status einer Ausgleichspflanzung. Für die Kompensation der Baumverluste durch die vorliegende Planung wird die HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) herangezogen. Demnach sind Bäume ab 60 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe kompensationspflichtig. Für die ersten 60 cm StU sind 2 Ersatzbäume zu pflanzen, darüber hinaus pro angefangene 15 cm je ein Baum. Orientierend an der Brandenburgischen Baumschutzverordnung von 2004 werden Obstbäume, Pappeln und Baumweiden innerhalb des besiedelten Bereichs als nicht kompensationspflichtig betrachtet. Der an dieser Grundlage orientierte errechnete Kompensationsumfang ist der Tabelle 1 zu entnehmen. Von den 34 zur Fällung vorgesehenen Bäumen sind demnach 13 Stück kompensationspflichtig. Der errechnete Kompensationsbedarf ergibt 51 zu pflanzende Ersatzbäume.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB beinhaltet der Bebauungsplan (siehe Teil A) insgesamt 25 Anpflanzgebote für standortgerechte Laubbäume. Für weitere 26 anzupflanzende Laubbäume sind im Vorhabenplan Baumstandorte vorgesehen, die mittels des Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträger und Stadt Angermünde gesichert werden. Somit ist die Kompensation für die Baumverluste gesichert. Die Kompensation erfolgt durch Neupflanzungen ausschließlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Tabelle 1: Gegenüberstellung Erhalt – Wegfall der Bäume im Plangebiet

Baumnr.	Baumart	Stammumfang	Erhaltungsgebot X, ohne Erhaltungsg. (x)	Fällung x	Kompensation
1	Birke	1,57		/	8
2	Fichte	1,26	(x)		
3	Fichte	0,94	(x)		
4	Esche	0,94		/	4
5	Esche	0,63		/	2
6	Esche	1,26		/	6
7	Obst	1,26	x		
8	Esche	1,26	x		
9	Esche	4 x 0,31	(x)		
10	Esche	0,63		/	2
11	Esche	0,63		/	2
12	Esche	0,47	x		
13	Esche	0,47	x		
14	Esche	0,63	x		
15	Obst	0,63	(x)		
16	Esche	0,31		/	
17	Esche	0,31		/	
18	Ahorn	0,47		/	
19	Weide	8 x 1,26		/	
20	Esche	0,79		/	3
21	Ulme	0,47		/	
22	Ahorn	0,47		/	
23	Esche	0,94		/	4
24	Ahorn	0,47		/	
25	Pappel	1,57		/	
26	Ahorn	0,47		/	
27	Ahorn	0,63		/	2
28	Weide	3 x 0,94		/	
29	Esche	0,94		/	4
30	Weide	4 x 1,26	x		
31	Esche	0,94	(x)		
32	Ahorn	0,63		/	2
33	Ahorn	0,31		/	
34	Ahorn	0,31		/	
35	Linde	0,47		/	
36	Linde	0,47		/	
37	Linde	0,94	x		
38	Bergahorn	0,94	x		
39	Ginko	0,47	(x)		
40	Bergahorn	1,26	x		

41	Linde	0,47	(x)		
42	Linde	0,47		/	
43	Ahorn	0,31		/	
44	Linde	0,31		/	
45	Bergahorn	0,79	x		
46	Esche	0,16		/	
47	Ahorn	0,31		/	
48	Ahorn	0,31		/	
49	Eschenahorn	3 x 0,63	x		
50	Eschenahorn	2 x 0,94		/	4
51	Ulme	2,2	x		
52	Buche	1,57	x		
53	Spitzahorn	0,63	x		
54	Espe	1,57		/	8
55	Birke	0,31		/	
55			21	34	51
davon 14 mit Erhaltungsgebot					

1.6.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Gemäß § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) ist es verboten wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Allgemein zu Beachtendes:

- Bei Abriss, Umbau oder Erneuerung von Gebäuden oder Gebäudeteilen (z. B. Dächern) können Wohn- und Lebensstätten streng bzw. besonders geschützter Arten wie Fledermäuse und einige Vogelarten (Gebäudebrüter) betroffen sein.

Im Zuge eines Abbruchanzeigeverfahrens wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde in der Regel eine fachliche Prüfung der gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützten Arten verlangt. Ggf. erforderliche Maßnahmen legt dann die zuständige Behörde fest.

- Sollte vor Beginn und während der Baumaßnahmen eine besonders geschützte Art (bzw. Gattung) bzw. deren Wohn- und Lebensstätten festgestellt werden, ist eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.
- Bei beabsichtigter Fällung von Bäumen und Gehölzen ist ein Vorkommen von Brutvögeln bzw. Fledermäusen sowie das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu prüfen.

Avifauna

Im zentralen Plangebiet befindet sich ein denkmalgeschützter Schornstein, auf dem sich ein Storchennest befindet. Laut Aussagen von Anwohnern und des Marktbetreibers wurde das Nest in den letzten vier Jahren nicht durch den Weißstorch bezogen. Jedoch ist eine zukünftige erneute Annahme des Nests durch ein Storchenpaar, als besonders geschützte Art, nicht auszuschließen. Zumal mit der Grünlandbrache feuchter Standorte angrenzend an das Plangebiet

Nahrungsflächen in unmittelbarer Horstnähe zur Verfügung stehen, auf die die Störche, zumindest in der Zeit, in der sie Küken haben, angewiesen sind. Außerhalb dieser Zeit sucht der Storch seine Nahrung im Umkreis von bis zu 2 km Entfernung, auch in diesem Umkreis stehen Nahrungsflächen zur Verfügung.

Im Falle eines künftigen Wiedervorhandenseins des Weißstorches im Plangebiet ist zu beachten, dass während der Brut- und Aufzuchtphase jegliche Störung oder direkte Beunruhigung am Nest verboten ist.

Der denkmalgeschützte Schornstein wird in den Neubau des Uckermark-Centers integriert. Im Zuge der Baumaßnahmen ist es möglich das Storchennest zu erneuern. Diese Maßnahme ist während der Abwesenheit der Zugvögel, also in der Zeit zwischen Ende September und Ende Februar möglich.

Bei der darüber hinaus zu betrachtenden Avifauna wird das Vorkommen von Wiesen- und Bodenbrütern aufgrund der Lage im Stadtgebiet ausgeschlossen. Für die Gebüschbrüter und die Gebäude- und Höhlenbrüter kann Folgendes festgestellt werden:

- Aufgrund der Biotop- und Nutzungsstrukturen wird von einer kommunen Brutvogelausstattung ausgegangen, welche an anthropogene Aktivitäten (Bewegungen, Lärm etc.) gewöhnt ist. Mit erheblichen Beeinträchtigung (Störungen) der Brutvogelfauna wird daher nicht gerechnet.
- Im Zuge der Vorortbegehung im August 2018 konnten an dem abzubrechenden Gebäude keine Nester bzw. geeignete Nistnischen festgestellt werden. (fehlende Habitateignung für Gebäudebrüter am geplanten abzubrechenden Uckermark-Center)
- Der vorhandene Baumbestand im zentralen Plangebiet bietet aufgrund seines geringen Alters und der eher unterentwickelten Kronen kaum potentielle Niststandorte für Gebüsch- oder Höhlenbrüter. Der besser entwickelte Baumbestand in den Randbereichen des Plangebietes bietet hingegen bereits potentielle Niststandorte im Kronenraum. Einzelne Bäume im Plangebiet weisen bereits aufgrund ihres höheren Alters das Potential für geeignete Höhlenstrukturen auf, wobei bei der Begutachtung vor Ort keine Baumhöhlen wahrgenommen wurden. Die geplante Fällung der Bäume stellt einen Eingriff in das Schutzgut Tiere da. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Revierverteilung oder auf die lokale Population von Brutvögeln entstehen. Der Eingriff wird durch die Anpflanzgebote (48 Laubbäume als Ausgleich für den Baumverlust sowie flächiges Anpflanzgebot) minimiert.
- Bei Vogelarten, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, stellt die Beschädigung einer Lebensstätte außerhalb der Nutzungszeit kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote dar.
- Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres zu fällen. Fällungen werden in der Regel außerhalb des Brutzeitraumes genehmigt. So ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Sollte die Genehmigungsbehörde einen ganzjährigen Fällzeitraum gewähren, wird darauf hingewiesen, dass das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG im Vorfeld der beabsichtigten Fällung zu prüfen ist.

Fledermäuse

Um mögliche Wirkungen des Vorhabens auf europäisch geschützte Fledermausarten einschätzen zu können, wurde ein Fachgutachter mit der Erarbeitung einer fledermauskundlichen Potentialeinschätzung beauftragt. Die Analyse erfolgte am 28./29.08.2019 in den Nachtzeiten von 19:30 Uhr bis 21:15 Uhr und von 4:15 Uhr bis 6:15 Uhr sowie in den Tagesstunden am 29.08.2019 und umfasst folgende Methodenschritte:

- Nächtliche Quartiersuche: Ziel war die Detektion von Quartieraus- oder -einflügen, dem morgendlichen Schwärmen am Quartier, von Sichtbeobachtungen sowie dem Nachweis von aus dem Quartier abgegebenen Sozialrufen.
- Untersuchung des Objektes am Tage: hierbei wurde das stark verwinkelte Uckermark-Center umrundet und alle Fassaden auf allen Ebenen in Bezug auf Hinweise begutachtet, die auf ein Fledermausquartier hindeuten. Eine Untersuchung des Objektes von innen wurde nicht als erforderlich erachtet, da sämtliche Fenster und Türen vollständig verschlossen sind. Lediglich die noch in Nutzung befindlichen Gebäudeteile mit Verkaufs- und Serviceeinrichtungen waren in den Tagesstunden geöffnet. Für diese Räumlichkeiten wird eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse als unwahrscheinlich erachtet. Keller sind nicht vorhanden.

Ergebnis: Während der nächtlichen Untersuchungen gelangen keine Nachweise von aus dem Quartier abgegebenen Sozialrufen, keine Nachweise von Quartiersein- oder -ausflügen und keine Beobachtungen von Schwärmflügen am Objekt. Bei den Tagesuntersuchungen ließen sich an den Fassaden keine Hinweise (Kotkrümel) finden, die auf eine Nutzung des Objektes als Fledermausquartier hindeuten. Im Bereich der an Fassaden und Dachüberständen angrenzenden Bodenflächen fanden sich keine Ansammlungen von Fledermauskot.

Die fledermauskundliche Potentialeinschätzung ergab keine Nachweise von oder Hinweise auf Fledermausquartiere. Wirkungen des Planvorhabens auf europäisch geschützte Fledermausarten sind nicht abzusehen.

Empfehlung für die Bauausführung:

- Es sollte geprüft werden, inwiefern an Teilen des neuen Gebäudes (Dach und Fassaden) eine Ansiedlung von besonders geschützten Arten (z.B. Mauersegler, Fledermäuse, Mehlschwalben) gestalterisch integriert werden kann.
- Die Außenbeleuchtung sollte auf ein erforderliches Maß beschränkt sein und nicht viel heller als unbedingt notwendig sein (DIN EN 13201 beachten). Die Außenbeleuchtung kann damit insektenfreundlich gestaltet werden.

1.6.4 Schutzgut Boden

Im Zuge der Neustrukturierung des Uckermark-Centers kommt es zu keiner vermehrten Inanspruchnahme des Bodens. Gebäude und Stellplatzflächen werden neu sortiert, die Versiegelung des Plangebietes dadurch aber nicht erhöht. Im Bestand des Jahres 2018 ist das Flurstück 69/4 mit 19.900 qm versiegelt. Gemäß der B-Planfestsetzungen darf das Sondergebiet auf dem Flurstück 69/4 mit 19.000 qm versiegelt werden. Der Planweg A verläuft ebenfalls über das Flurstück 69/4 und könnte dort zukünftig mit maximal 718 qm versiegelt werden. Das heißt, die künftige Versiegelung im Plangebiet verringert sich geringfügig um 182 qm.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich aus der vorliegenden Planung kein Eingriff gegenüber der Bestandssituation.

1.6.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

An der südwestlichen und südlichen Grenze des Plangebietes befinden sich stehende Gewässer II. Ordnung (Graben am Mühlenteich bzw. Mühlengraben), die von der Planung tangiert werden. In Bezug auf die Planung ist folgendes zu beachten: Oberhalb der Grabenböschung ist ein Pflegestreifen von 5,0 m Breite zu sichern, in dem keine störenden Bebauungen und Bepflanzungen durchgeführt werden dürfen. Der Planweg A wird direkt im Anschluss an diesen 5 m-

Streifen festgesetzt. Der Wegeunterbau muss so hergestellt werden, dass ein Befahren durch Pflegefahrzeuge zur Grabenreinigung möglich ist.

Niederschlagswasser

Im Bestand wird das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen des Uckermark-Centers anfallende Niederschlagswasser über ein Kanalsystem zum Teil direkt in den Mühlengraben eingeleitet und zum Teil über ein Retentionsbecken mit natürlichem Überlauf zum Mühlengraben entsorgt. Mit der Neubebauung erlischt die bisherige wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer.

Für die Neuplanung des Uckermark-Centers wurde von der IBW Ingenieurdienstleistungen ein potentiell Entwässerungskonzept erstellt, welches mit der zuständigen Behörde bereits vorabgestimmt wurde. Es sieht zum Umgang mit dem Niederschlagswasser folgendes kurz zusammengefasst vor:

Das auf den Dachflächen (Größe 7.500 qm) anfallende Niederschlagswasser, das als unbelastet beurteilt wird, soll in einem Staukanal gesammelt und direkt in den Vorfluter (Mühlengraben) eingeleitet werden. Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Eine neue Erlaubnis muss eingeholt werden

Das auf den Stellplatz- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in größtmöglichem Umfang über maximal 30 cm tiefe Rasenmulden auf den Grünflächen zwischen den Parkständen zur Versickerung gebracht werden. Die Stellplatzflächen sollen grundsätzlich mit Pflaster mit offenen Fugen, alle anderen Pflasterflächen mit dichten Fugen hergestellt werden. Aufgrund der geplanten Versickerung durch die belebte Bodenzone und der damit gegebenen hohen Reinigungsleistung, ist bei einer Versickerung in Rasenmulden keine weitere Behandlung für das Niederschlagswasser erforderlich. Auf Verkehrsflächen auftreffende Niederschläge, die nicht in Rasenmulden eingeleitet werden können, werden über engmaschig verteilte Straßenabläufe in Regenwasserkanäle geleitet und an der westlichen Grundstücksgrenze der Vorflut übergeben. Vor der Einleitung passieren die Abwasser eine ausreichend groß dimensionierte Sedimentationsanlage, z.B. einer SediPipe XL-Plus 600/24.

Für das Grundwasser kommt es durch die Planung zu keiner verschlechterten Eingriffssituation hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers bzw. der Grundwasserneubildung gegenüber der Bestandssituation. Die Planung sieht in größtmöglichem Umfang die Versickerung über Rasenmulden und damit die Bodenzone vor. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird als nicht erheblich bewertet.

1.6.6 Schutzgut Klima/Luft

Die Planung sieht lediglich eine Neustrukturierung der Gebäude- und Stellplatzflächen im Plangebiet vor, ohne eine Erhöhung der Versiegelung. Daher ist durch die Planung mit keiner Veränderung der mikroklimatischen oder großräumigen klimatischen Verhältnisse zu rechnen.

Für das Schutzgut Klima/Luft kommt es durch die Planung zu keiner veränderten Eingriffssituation gegenüber der Bestandssituation.

1.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung also architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze (z.B. Bodendenkmale) darstellen und deren wirtschaftliche Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Baudenkmalschutz

Im Innenhof des jetzigen Einkaufszentrums an der Prenzlauer Straße 41 befindet sich ein denkmalgeschützter massiver Schornstein aus roten Ziegeln (Denkmalliste-Nr. 09131400).

Erbaut wurde der Schornstein 1901 an dieser Stelle für die Dampfschneidefabrik und das Bauunternehmen von Cal Schleyer. Die Gebäude der Firma Schleyer wurden nach 1990 bis auf den Schornstein abgerissen. Der Schornstein erinnert so an die frühere Nutzung, die das Bild der Stadt im Nordwesten der historischen Altstadt jahrzehntelang geprägt hat. Der Schornstein ist Denkmal im Sinne des § 2 BbgDSchG.

Der Schornstein soll nun in die Neugestaltung des Uckermark-Centers integriert werden. Er ist als Denkmal in vorliegendem Vorhabenbezogenem Bebauungsplan als solches gekennzeichnet. Dem geplanten Baufeld wird laut Stellungnahme vom 25.10.2018 der unteren Denkmalschutzbehörde (uDSchB) aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt. Insofern sind die baudenkmalflegerischen Belange im Vorhabenbezogenem Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt. hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes findet eine Beurteilung durch die uDSchB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens statt.

Bodendenkmalschutz

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt. Im gesamten übrigen Plangebiet sind bisher nicht bekannte Bodendenkmale mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu vermuten. Für Vorhaben mit Erdeingriffen ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

1.6.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Die Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung zählen (Boden \Leftrightarrow Grundwasser). Da es bei der vorliegenden Planung zu keiner Mehrversiegelung kommt, ist hier das Grundwasser von keinem Eingriff betroffen. Ebenso verhält es sich in Bezug auf das Schutzgut Klima (Boden \Leftrightarrow Klima).

Kommt es durch die Planung zum Verlust von Gehölzen, bestehen hier, aufgrund ihrer Lebensraumbedeutung für die Fauna, Wechselwirkungen zum Schutzgut Tiere (Pflanzen \Leftrightarrow Tiere). Da die im Plangebiet vorhandenen Gehölze jedoch nur eingeschränkt Nistmöglichkeiten und Lebensraum für die Fauna bieten, wird die Wechselwirkung auf das Schutzgut Tiere durch den Gehölzverlust als gering bewertet.

Die Veränderung des Gehölzbestandes beeinflusst die Wahrnehmung des Landschaftsbildes (Pflanzen \Leftrightarrow Landschaftsbild). Diese Wechselwirkung spielt bei der vorliegenden Planung jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Die Planung versucht die Gehölze in den Randbereichen des Plangebietes weitestgehend zu erhalten und die Gehölze im zentralen Plangebiet, die fast vollständig gefällt werden sollen, konnten bisher keine positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild entwickeln.

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als vernachlässigbar zu beurteilen. Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen wird ausgeschlossen.

1.7 Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich erheblicher Eingriffe

Baumerhalt

In den Randbereichen des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB insgesamt 14 vorhandene Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt und somit langfristig geschützt. Bei Abgang eines zu erhaltenden Baumes ist durch die Neuanpflanzung gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Der Ersatz ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark abzustimmen.

Anpflanzgebot für Bäume

Der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet 27 Anpflanzgebote. Der Vorhabenplan enthält darüber hinaus 24 weitere Baumstandorte. Damit sind zur Kompensation des Gehölzverlustes notwendigen 51 Neupflanzungen von Laubbäumen gesichert.

Für die Auswahl der zu pflanzenden Baumarten siehe Artenliste 1. Es wird die Pflanzqualität eines Straßenbaumes festgesetzt: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Mindeststammumfang von 14 bis 16 cm. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ sind pro Baum mindestens 12 qm durchwurzelungsfähiger Boden mit einer Tiefe von 1,5 m vorzusehen (geeignetes Bodensubstrat in verdichtetem Zustand). Die Pflanzgruben sind in der Größe 1x1x1 m mit strukturstablem, stark wasserspeicherndem Pflanzsubstrat herzustellen, welches mit dem anstehenden Boden ausreichend verzahnt wird.

Die Bäume sind mittels Dreibock und Stammschutzanstrich zu sichern. In Bereichen der Mahd sind Mahdschutz-Manschetten vorzusehen. In Grabennähe sind Drahtosen als Biberschutz vorzusehen.

Der Standort von Bäumen an Versickerungsmulden soll in die Mulden gesetzt werden und nicht auf Bodenerhöhungen erfolgen.

Artenliste 1 zur Auswahl:

Acer freemanii ‚Armstrong‘

Fraxinus ornus ‚Rotterdam‘ (nur in den Randbereichen zu verwenden, nicht in den Parkflächen)

Malus trilobata

Ostrya carpinifolia

Robinia pseudoacacia ‚Nyrsegi‘

Sophora japonica (nur in den Randbereichen zu verwenden, nicht in den Parkflächen)

Sorbus intermedia ‚Brouwers‘

Flächiges Anpflanzgebot

Im Südwesten des Sondergebietes entlang des Planweges A wird aus gestalterischen Gründen (Abschirmung Lieferzone – Weg) ein flächiges Anpflanzgebot zur Anlage einer Gehölzpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Folgende Maßgaben sind einzuhalten: Pflanzdichte: 1 Gehölz pro qm, Pflanzqualität: Strauch, mind. 4-triebzig, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Eine Auswahl der folgenden Arten ist vorzusehen:

Amalanchier lamarckii – Felsenbirne

Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze

Cornus mas - Kornelkirsche
Cotoneaster bullatus - Amselbrotbaum
Forstia x intermedia – Forsythie
Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus coronarius Europäischer Pfeifenstrauch
Physocarpus opulifolius – Blasenspiere
Prunus cerasifera - Kirschlorde
Rosa canina -Hundsrose
Rosa rugosa - Kartoffelrose
Spirea vanhouttei - Prachtspiere
Spirea japonica - Sommerspiere
Syringa vulgaris – Flieder

Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Es wird eine Festsetzung getroffen zur Erneuerung des Storchennestes auf dem denkmalgeschützten Schornstein. Die Maßnahme ist zwischen September und Februar eines Jahres durchzuführen. Eine Abstimmung hinsichtlich der Ausführung ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark zu führen.

Zum Schutz eines potentiellen Storchepaares wird folgende Bauzeitenregelung festgesetzt: In der Zeit vom 25. März bis 31. Juli sind Abrissarbeiten der Gebäude nicht zulässig. Das gleiche gilt für Bauarbeiten zur Errichtung des neuen Gebäudes. Sollte das Weißstorch-Paar nicht brüten oder keine Jungvögel haben, kann dieser Zeitraum in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark reduziert werden.

Immissionsschutz

Die im Schallschutzgutachten formulierten Schallschutzmaßnahmen dienen der Minderung des durch die Planung entstehenden Eingriffs auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen. Sie sind als Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. in den Durchführungsvertrag zu übernehmen.

gez. F. Bewer
Der Bürgermeister
Stadt Angermünde

Bearbeitung der Planung durch
Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Straße 90/91, 16816 Neuruppin
Stand Oktober 2019