

Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgung Freienwalder Straße 51“ der Stadt Wriezen

Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

1. Ausgangslage und Vorhaben

An der Freienwalder Straße 51 in der Wriezener Kernstadt, direkt neben dem Rathaus, befindet sich ein Standort mit wichtigen Grund- und Nahversorgungsangeboten. Das Angebot umfasst einen Lebensmittelvollsortimenter mit separatem Getränkemarkt sowie diverse kleinteilige Gewerbenutzungen und Dienstleistungsunternehmen. Dazu zählen: ein Friseur, ein Geschäft für Bürobedarf, eine allgemein medizinische Praxis, ein Büro eines Pflegedienstes und eine Apotheke. Abgerundet wird das Angebot durch einen Asia-Imbiss.

Der in den 1990er Jahren errichtete Standort ist aufwertungs- und qualifizierungsbedürftig. Daher beabsichtigt der private Eigentümer eine bauliche Umgestaltung und Angebotsergänzung. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Der vorhandene Lebensmittelmarkt soll durch einen modernen Vollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt ersetzt werden. Der Markt wird energietechnisch optimiert und knapp 2.000 m² Verkaufsfläche aufweisen.
- Ein Drogeriemarkt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche soll zur Ergänzung des bestehenden Nahversorgungsangebots errichtet werden.
- Die bestehenden Gewerbenutzungen und Dienstleistungsunternehmen im östlichen Gebäuderiegel bleiben erhalten.
- Die Parkplatzanlage soll umgestaltet und aufgewertet werden. Ca. 110 Parkplätze inkl. Elektroladestationen sowie Fahrradabstellanlagen werden geschaffen. Der Stellplatz wird angemessen begrünt.

Das private Vorhaben steht in Übereinstimmung mit den öffentlichen Belangen: Der Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“. Hier sollen Einzelhandelsangebote prioritär angesiedelt sein. Der Standort weist eine vollumfänglich gute Erreichbarkeit auf, sowohl per Pkw, zu Fuß als auch per ÖPNV. Das Planvorhaben führt zu einer Stärkung der Nahversorgungsstrukturen im zentralen Bereich und dabei nur zu begrenzten Wettbewerbseffekten in den Bestandsstrukturen. Gefährdungen umliegender Versorgungsstrukturen können ausgeschlossen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Qualifizierung des Nahversorgungsstandortes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wriezen am 29.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgung Freienwalder Straße 51“ (Drucksachen-Nr.: 52/2022) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 4c und 8 bis 10a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden ebenfalls unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.



Abbildung 1: Abgrenzung des B-Plan-Geltungsbereichs (rote Linie) im Luftbild
Plangrundlage: Luftbild vom 09.08.2022, © GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0

2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die für das Planvorhaben und dessen Erschließung notwendigen Flächen. Im Plangebiet liegen die folgenden Flurstücke:

- 496 (tlws.), 507, 508 Flur 4, Gemarkung Wriezen
- 16/5, 16/6 (tlws.) Flur 5, Gemarkung Wriezen.

Der Geltungsbereich hat damit eine Gesamtgröße von circa 1,43 ha. Davon werden ca. 0,1 ha durch öffentliche Verkehrsflächen beansprucht. Die gewerblichen Flächen befinden sich im privaten Eigentum oder wurden bereits mittels notariellem Kaufvertrag durch den Vorhabenträger erworben.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Freienwalder Straße (Landesstraße L 33). Sie ist für die Erschließung von Bedeutung, da sie einerseits in unmittelbarer Nähe einen Anschluss zur Fußgängerzone in der Wilhelmstraße und andererseits in ca. 1,5 km Entfernung westlich des Plangebiets einen Anschluss zur Bundesstraße (B) 167 bietet. Die B 167 wiederum ist die primäre übergeordnete Erschließungsstraße der Stadt Wriezen.

Das Plangebiet ist für den öffentlichen Nahverkehr durch die Bushaltestelle „Wriezen Stadtverwaltung“ in der Freienwalder Straße erschlossen. Die Bushaltestelle ist direkt vor dem Plangebiet gelegen und damit fußläufig zu erreichen. Sie wird durch die Linien 875, 876, 879, 884, 885, 886, 889 und 958 angefahren, wobei die Linie 889 die Haltestelle unter der Woche zwischen etwa 5:30 und 20:30 mit einer stündlichen Taktung am häufigsten anfährt. Andere Linien halten zum Teil nur ein bis zwei Mal am Tag. Der Bahnhof „Wriezen“, an welchem die Regionalbahn (RB) 60 – Eberswalde – Wriezen – Frankfurt (Oder) hält, liegt in ca. 1 km Entfernung südöstlich zum Plangebiet und hält für beide Richtungen tagsüber in einem 2 -Stunden-Takt. Der Fuß- und Radverkehr erreicht das Plangebiet ebenfalls über die Freienwalder Straße, wobei die Freienwalder Straße beidseitig mit einem Fußgängerweg ausgestattet ist, der ebenfalls durch den Radverkehr genutzt werden darf.

Insgesamt ist der Standort durch seine integrierte Lage und die beschriebenen Verkehrsstrukturen sehr gut zu erreichen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über Zufahrten von der Freienwalder Straße und über die inneren Verkehrsflächen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung dient dazu den Nahversorgungsstandort zu modernisieren und qualifizieren, um die integrierte Grund- und Nahversorgung zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereichs zu gewährleisten. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die vorhandenen Baukörper des Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes durch einen modernen, großflächigen Lebensmittelsortimenter zu ersetzen sowie einen Drogeriemarkt zu errichten. Der Markstandort soll an aktuelle Standards angepasst werden.

Dazu soll der Bebauungsplan als Baugebiet ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festsetzen. Zur Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielstellungen der Stadt Wriezen im Hinblick auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sowie zur Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben werden die im Sondergebiet zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente geregelt. Zudem sollen neben den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche auch Festsetzungen zur Erschließung und Grünordnung getroffen werden.

Der B-Plan soll sicherstellen, dass den hier berührten vielfältigen Belangen abwägungsgerecht Rechnung getragen wird. Aufgrund der hier bestehenden planerischen Rahmenbedingungen zählen zu den maßgeblich berührten Belangen insbesondere:

- Bedürfnisse der Bevölkerung,
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Umwelt- und Klimaschutz,
- Belange des Verkehrs,
- Belange der Wirtschaft.

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wriezen stellt den Großteil der Plangebietsflächen als „Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel“ dar. Nur im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan einen kleinen Teil als Gewerbegebiet dar und im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan einen kleineren Bereich als Gemeinbedarfsfläche dar.

Der beabsichtigte Bebauungsplan lässt sich aus den Darstellungen entwickeln; dies begründet sich wie folgt: Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO fest und gestattet dabei u.a. auch ein großflächiges Einzelhandelsangebot, d.h. Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche. Im Bereich der Darstellung des Gewerbegebiets allerdings, gestattet der Bebauungsplan nur die Errichtung nicht großflächiger Einzelhandelsangebote. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind als Gewerbebetriebe aller Art auch im Gewerbegebiet zulässig (vgl. § 8 BauNVO). Im Ergebnis bleibt der großflächige Einzelhandel auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen begrenzt. Die mit der FNP-Darstellung beabsichtigte städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt. Die Überlagerung des Geltungsbereichs des B-Plans mit der dargestellten Gemeinbedarfsfläche ist nur geringfügig und die Anordnung von Gemeinbedarfsflächen neben dem Sondergebiet „Einzelhandel“ bleibt weiterhin bestehen. Im Ergebnis sind die Grundzüge der Planung somit gewahrt. Da das Entwicklungsgebot eingehalten wird, bedarf es keiner Änderung des Flächennutzungsplans.

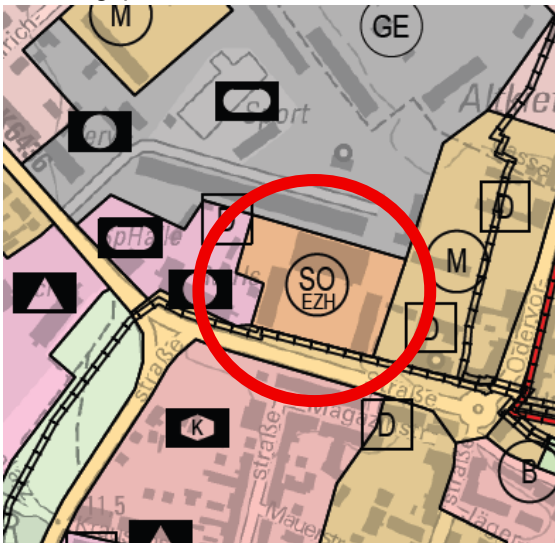


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wriezen mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs in rot.

6. Nahversorgungskonzept der Stadt Wriezen

Die Stadtverordneten der Stadt Wriezen haben am 21.03.2024 ein Nahversorgungskonzept beschlossen, dass somit als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist. Damit verfügt die Gemeinde über eine wesentliche planerische Grundlage, die in der Verbindung mit entsprechender Bauleitplanung dazu beiträgt, einerseits die bestehende Einzelhandelsstruktur zu stärken und andererseits unkoordinierte und städtebaulich nicht gewollte Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten zu verhindern.

Das Nahversorgungskonzept weist zwei zentrale Versorgungsbereiche aus, die zueinander gestuft gegliedert sind, mit dem Ziel einer zentrenbasierten und gut zu erreichenden Nahversorgung. Bei einem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um einen abgrenzbaren Bereich, dem eine bestimmte Versorgungsfunktion der Stadt zukommt. Die „Innenstadt“ ist dabei der zentrale Versorgungsbereich, welcher u.a. entscheidende Funktionen bei der Wiederbelebung der Innenstadt übernimmt, während der zentralen Versorgungsbereich „Grundversorgungsstandort Frankfurter Straße“ zur flächendeckenden Nahversorgung beiträgt und sich der Innenstadt funktional unterordnet. Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen und sollen den Versorgungsfunktionen und Ansiedlungsprämissen des Nahversorgungskonzeptes entsprechen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“. In diesem soll Handel prioritär entwickelt werden. Das Plangebiet stellt dabei den nördlichen Handelsschwerpunkt im zentralen Versorgungsbereich dar. Mit der Planung leistet die Stadt Wriezen somit einen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in der Wriezeener Innenstadt.

7. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Wriezen ist gemäß den Festlegungen des zum 1. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) nicht als Zentraler Ort eingestuft (Z 3.5 und 3.6 LEP HR). Diese Einstufung hat Auswirkungen auf die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel (Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche), denn grundsätzlich besteht eine Bindung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an zentrale Orte (Z 2.6 LEP HR). Nach Ziel (Z) 2.12 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die überwiegend der Nahversorgung dienen, aber auch außerhalb Zentraler Orte zulässig, sofern sie innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegen. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs richtet sich die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel dann nach der Größe der Verkaufsfläche (max. 1.500 m²) und dem Verkaufssortiment. In den im Regionalplan festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist eine Überschreitung der Verkaufsflächen von bis zu 1.000 m² für großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig (Z 2.12 und Z 3.3 LEP HR).

Durch die vorliegende Planung soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche zugelassen werden. Die Anforderungen der Raumordnung werden wie folgt berücksichtigt:

- Der Planstandorts ist Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs, das ergibt sich aus dem von der Gemeinde beschlossenen Nahversorgungskonzept.
- Um den landesplanerischen Zielvorgaben zur Betriebsgröße und den Warensortimenten zu entsprechen, enthält der aufzustellende Bebauungsplan verbindlich und konkret bezifferte Festsetzungen zur maximal zulässigen vorhabenbezogenen Verkaufsfläche (maximal 2.000 m²) und zu den zulässigen Warensortimenten. Es muss auf mindestens 75% der Fläche nahversorgungsrelevantes Sortiment angeboten werden. Eine Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² ist zulässig, da es sich bei der Stadt Wriezen gemäß der Festlegung im Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ um einen Grundfunktionalen Schwerpunkt handelt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat auf Anfrage der Stadtverwaltung bestätigt, dass die Ansiedlung des Vollsortimenters mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche und die Erweiterung des Angebots durch einen Drogeriemarktes mit ca. 700 m² den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht widerspricht.

8. Auswirkungsanalyse

Zur Untersuchung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vollsortimenters wurde bereits 2025 eine Auswirkungsanalyse eingeholt (vgl. **Anlage 5 – Auswirkungsanalyse**). Nachdem die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigte, dass auch die Ansiedlung eines nicht großflächigen Drogeriemarktes am Standort grundsätzlich nicht den Zielen der Raumordnung widerspricht, wurde die Auswirkungsanalyse um den Drogeriemarkt ergänzt (vgl. **Anlage 6 – Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse**). Die Gutachten berücksichtigen dabei die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie das Nahversorgungskonzept der Stadt Wriezen.

Bereits aus der Auswirkungsanalyse 2025 geht hervor, dass aufgrund der Differenz zwischen Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet der geplanten Vorhaben (Stadt Wriezen + Umgebung) im nahversorgungsrelevanten Bereich und dem relevanten Einzelhandelsumsatz der Stadt Wriezen ein Kaufkraftabfluss von rund 3,5 Mio. € besteht. In der Ergänzung der Auswirkungsanalyse von April 2026 ergibt sich ein Kaufkraftabfluss von 5,8 Mio €. Hintergrund ist, dass sich mit einer leicht gestiegenen Einwohnerzahl und Kaufkraftkennziffer, das Kaufkraftpotenzial erhöht hat, aber der Einzelhandelsumsatz nicht entsprechend mitgestiegen ist. Der gestiegene Kaufkraftabfluss zeigt die Dringlichkeit der Verbesserung des Nahversorgungsangebots auf.

Durch die zukünftige Errichtung des Vollsortimenters und des Drogeriemarktes kann die bislang abfließende örtliche Kaufkraft im nahversorgungsrelevanten Bereich gebunden werden, zugleich entstehen auch Umverteilungseffekte im ortsansässigen Nahversorgungsangebot (insbesondere für andere Discounter und einen weiteren Vollsortimenter). Für die Umverteilungseffekte ist der geplante Vollsortimenter deutlich ausschlaggebend. Der Drogeriemarkt als regional einziger Drogeriemarkt erschließt den größten Teil der Umsätze durch die Bindung von Kaufkraftabflüsse. Die Gutachten belegen jedoch, dass auch in der Gesamtschau beider Angebote schädliche städtebauliche Auswirkungen in der Stadt Wriezen und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Da es sich bei dem Vollsortimenter um eine großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist das Z 2.7 des LEP HR zu beachten. Demnach dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Eine wesentliche Beeinträchtigung besteht etwa dann, wenn die Umverteilung des Umsatzes von Einzelhandelsbetrieben zu einer verminderten Funktionswahrnehmung eines zentralen Versorgungsbereiches führt. Aus der Auswirkungsanalyse geht hervor, dass durch den Vollsortimenter gegenüber den vorhandenen Angebotsstrukturen wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen ableiten lassen.

Insbesondere der nicht großflächige Lebensmittelmarkt in der Wilhelmstraße hat mit einem wesentlichen Umsatzrückgang zu rechnen. Der Betrieb sollte sich dementsprechend nach Einschätzung der Gutachter am Bestandsstandort marktgerecht weiterentwickeln und modernisieren, um auch in der Zukunft erfolgreich im lokalen Wettbewerb bestehen zu können.

Zugleich entsteht aber im nördlichen Teilbereich der Innenstadt ein moderner und leistungsfähiger Nahversorgungsstandort, sodass sich der Wettbewerb also innerhalb der Innenstadt vollzieht, ohne die Gesamtfunktion des zentralen Versorgungsbereich zu beeinträchtigen. Somit stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Bei dem geplanten Drogeriemarkt handelt es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Somit ist auch Z 2.7 LEP HR nicht einschlägig. Mit dem Drogeriemarkt erfolgt eine zusätzliche Qualifizierung der Wriezener Nahversorgungsstruktur. Infolgedessen ist mit einer spürbar verbesserten Nachfragebindung aus

dem Einzugsgebiet zu rechnen. Darüber hinaus ist von verbleibenden überregionalen Kaufkraftabflüssen auszugehen.

Insgesamt führen die Planvorhaben zu einer Stärkung der Nahversorgungsstrukturen und entsprechen einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

9. Beabsichtigte Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sondergebiets (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vor. Das Sondergebiet umfasst mit einer Größe von ca. 1,33 ha den Großteil des Geltungsbereichs. Die restlichen Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Um die Zweckbestimmung des Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung verbindlich abzusichern, konkretisieren die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die zulässige Art der baulichen Nutzung: Unter Berücksichtigung der Raumordnung und vorhabenbezogenen Auswirkungsanalysen werden die maximal zulässige Verkaufsfläche sowie die zulässigen Warensortimente in Form von Sortimentslisten für die Grund- und Nahversorgung festgesetzt. Weitere Nutzungen, die der Funktion eines Nahversorgungsstandortes dienen, werden ebenfalls als zulässig festgesetzt. Zudem wird eine Regelung zu Werbeanlagen als Gewerbenutzung getroffen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigen die Vorgaben des Planvorhabens und des östlichen Bestandsgebäudes.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll der Bebauungsplan Flächen für Stellplätze ausweisen; am Standort können maximal 110 bis 120 Stellplätze realisiert werden. Der Bebauungsplan trifft eine von der Stellplatzsatzung der Stadt Wriezen abweichende Regelung zur Anzahl der notwendigen Stellplätze. Es wird eine geringere Anzahl im Verhältnis zur Verkaufsfläche festgesetzt. Dies ist aufgrund von § 7 Abs. 5 der Stellplatzsatzung zulässig und lässt sich durch die integrierte Lage und hohe Dichte an Geschäften begründen. Die Vorschriften über die Zahl der notwendigen Fahrradstellplätze bleiben unberührt. Nach dem Vorhabenkonzept ergeben sich ca. 50 notwendige Fahrradstellplätze, die im Gebiet nachgewiesen werden können.

Um die Belange des Natur- und Umweltschutzes angemessen zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen zu treffen. U.a. wird im Nordosten des Plangebiets eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um das bestehende Grün in diesem Bereich aufzuwer-

ten. Es soll die auch die Anpflanzung einer Mindestanzahl an Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage geregelt werden. Zudem erfolgen Regelungen zur Niederschlagswasserversickerung und der Ausführung von befestigten Flächen. Im Laufe des Verfahrens werden die grünordnerischen Regelungen konkretisiert und dem Planstand entsprechend fortgeschrieben. Auch die Belange des besonderen Artenschutzes werden geprüft und soweit erforderlich durch den B-Plan geregelt.

Auf der Grundlage der fachplanerischen Zuarbeiten und der Ergebnisse der Beteiligung werden die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans im weiteren Verfahren konkretisiert. Ein Vorentwurf der genannten und beabsichtigten Festsetzungen kann in den als **Anlage 1, 2 und 3** beigefügten Dokumenten entnommen werden. Regelungen zu Lärmemissionen werden im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft.

10. Alternativen

Im Rahmen der Abwägung der Bauleitplanung bedarf es u.a. auch einer Prüfung von Alternativen. Die Aufgliederung der Bauleitplanung auf mehrere Planstufen hat dabei Auswirkungen auf den Inhalt und den Umfang der Alternativenprüfung auf der jeweiligen Planungsebene. Im Rahmen der Alternativenprüfung sind die ernsthaft in Betracht kommenden Alternativen zu prüfen. Die Pflicht zur Prüfung von Standortalternativen beschränkt sich auf das Gemeindegebiet. Es sind nur die planzielkonformen Alternativen einzubeziehen sowie solche, die aus der Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind.

Die Stadt Wriezen verfolgt das Ziel, das Nahversorgungsangebot zu verbessern und zu qualifizieren, wodurch im Sinne des beschlossenen Nahversorgungskonzept die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wriezen für großflächige Nahversorgungsangebote geeignet sind. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der Vollsortimenter aufgrund seiner Verkaufsflächenengröße auch nur innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zulässig ist, um nicht den Zielen der Raumordnung zu widersprechen. Die im zentralen Versorgungsbereich liegende Plangebietsfläche ist aufgrund ihrer Größe, Lage, der bisherigen Nutzungen und von ihrer Erschließung her für die Vorhaben geeignet. Zudem entspricht das Planvorhaben auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im Ergebnis erweist sich der Standort für das Planvorhaben als geeignet. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sprechen keine Belange gegen das Planvorhaben, die einen Alternativstandort als vorzugswürdig erscheinen lassen.

Konzeptalternativen wurde im Rahmen der Qualifizierung des Standortes selbst geprüft. Dabei ergab sich, dass die vorhandene Gebäudesubstanz nicht geeignet

ist, einen modernen Lebensmittelmarkt nach aktuellen energetischen Standards und einer vergrößerten Verkaufsfläche aufzunehmen. Für die Errichtung eines zeitgemäßen, nachhaltigen Neubaus muss die vorhandene Gebäudesubstanz zum Teil abgerissen werden. Die Anordnung des Neubaus im Bereich des Bestandsmarktes im hinteren Grundstücksbereich ergibt aus dem Zuschnitt der zur Verfügung stehenden Fläche. So kann auch der östliche Gebäuderiegel erhalten bleiben, um das Nahversorgungsangebot weiterhin durch kleinteilige Gewerbenutzungen und Dienstleistungsangebote abzurunden. Der Drogeriemarkt soll als gänzlich neues Angebot hinzukommen. Dessen Gebäude kann nördlich des östlichen Gebäuderiegels angeordnet werden. Um genügend Stellplätze unterzubringen, wird die Stellplatzanlage zweckmäßig umorganisiert und überwiegend zur Straße hingewandt platziert. Bepflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage sind zur optischen Aufwertung der Verkehrsfläche und aus ökologischen Aspekten sinnvoll.

11. Verfahren, Kosten

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regel-Verfahren aufgestellt. Nach den Bestimmungen des BauGB muss das Aufstellungsverfahren zum B-Plan daher mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden. Weiterhin ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Um Fragen der Erschließung sowie der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt abzusichern, wird die Bauleitplanung voraussichtlich durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ergänzt. Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Planumsetzung werden vom Vorhabenträger übernommen.

12. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und mit welchem Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblatts und den beigelegten Anlagen.

Eine erste Bestandsaufnahme und vorläufige Bewertung der Umweltbelange sowie eine entsprechende Biotopkartierung wurde bereits durch einen Fachplaner vorgenommen. Angaben zum geplanten Untersuchungsumfang der Umweltprüfung werden ebenfalls formuliert (vgl. **Anlage 4**).

Zur Aufklärung der Auswirkungen der Planung wurden die bereits unter Punkt erwähnten Gutachten eingeholt:

- Auswirkungenanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des REWE-Planvorhabens (BBE Handelsberatung GmbH, 2025)
- Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungenanalyse für den REWE-Ersatzneubau in der Stadt Wriezen – Neuansiedlung eines Drogeriemarktes am Projektstandort (BBE Handelsberatung GmbH, 2026)

13. Frühzeitige Beteiligungen und weiteres Vorgehen

Zum Zwecke der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1, der Behörden und Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB werden zusammen mit diesem Informationsblatt folgende Unterlagen bereitgestellt:

1. Vorentwurf Planzeichnung B-Plan (Stand Mai 2026)
2. Vorentwurf Planzeichenerklärung zum B-Plan (Stand April 2026)
3. Vorentwurf textliche Festsetzungen B-Plan (Stand April 2026)
4. Bestandsaufnahme und vorläufige Bewertung der Umweltbelange und Angaben zum Untersuchungsumfang der Umweltprüfung inkl. Biotopkartierung (IUS Team Ness - Stand Mai 2025)
5. Auswirkungenanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, Stand Januar 2025)
6. Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungenanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, Stand April 2026)
7. Lageplan Bauvorhaben (Bauplanungsbüro Skalda + REWE Markt GmbH, Stand April 2026)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung und Einstellung der vorgenannten Unterlagen in das Internet.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Erstellung der Entwurfsunterlagen erfolgt die zweite Stufe der Beteiligung durch öffentliche Auslegung des vollständigen Planentwurfs einschließlich der Gutachten für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie durch förmliche Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.