

STADT GRANSEE

Bebauungsplan Nr. 19

„Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße“

Begründung zum Entwurf

Oktober 2018

Amt Gransee und Gemeinden
Der Amtsdirektor
Abteilung Bauen/Planen
Baustraße 56
16775 Gransee



Planungsbüro:
StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis

A.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
1.	Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	4
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	4
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	5
3.	Planverfahren.....	5
4.	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	6
4.1	Übergeordnete Planungen	6
4.1.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.1.2	Flächennutzungsplanung (FNP)	7
4.2	Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB)	8
4.2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	8
4.2.3	Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes.....	9
4.2.4	Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB).....	9
5.	Städtebauliche Bestandssituation.....	9
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	9
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur	10
5.3	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	11
5.4	Technische Infrastruktur	12
6.	Planungskonzept	12
6.1	Städtebauliches Zielkonzept	12
6.2	Freiraum- und Grünordnungskonzept	12
6.3	Verkehrliches Zielkonzept.....	12
6.4	Planungsalternativen	13
6.4.1	Gesamtstädtisch.....	13
6.4.2	Innerhalb des Plangebietes	13
7.	Begründung der Festsetzungen	14
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	14
7.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	14
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	15
7.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	15
7.2.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)	16
7.3	Örtliche Bauvorschriften.....	16
7.4	Verkehrerschließung.....	16

7.4.1	Motorisierter Individualverkehr	16
7.4.2	Fußgänger und Radverkehr	16
7.4.3	Ruhender Verkehr	17
7.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	17
7.5	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)	17
7.5.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	17
7.5.2	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)	18
7.6	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB)	18
7.6.1	Wasserversorgung	19
7.6.2	Entwässerung	19
7.6.3	Energieversorgung	19
7.6.4	Telekommunikation	19
7.6.5	Abfallentsorgung	19
7.7	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)	20
7.8	Hinweise	20
8.	Flächenbilanz	21
9.	Planverwirklichung	22
10.	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)	22
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB)	22
10.2	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	22
10.3	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	22
10.4	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	22
10.5	Belange des städtischen Haushaltes	22

Anlagen:

Anlage 1 - Umweltbericht

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 ist die Absicht eines Projektentwicklers, den am Standort Oranienburger Straße bestehenden Verbrauchermarkt mit ca. 830 m² Verkaufsfläche (inklusive Backshop) zu erweitern. Die Verkaufsfläche wird nach dem Umbau ca. 1.160 m² groß sein.

Die Erweiterung des Marktes soll im Wesentlichen durch eine Umwidmung von Flächen innerhalb des Bestandsgebäudes erfolgen. Der im Gebäude ebenfalls vorhandene Textilmarkt wird durch einen geplanten Anbau unter Beibehaltung der Verkaufsfläche (ca. 500 m²) nach Westen „verschoben“. Im Zuge des Umbaus wird auch der bereits bestehende Backshop im Objekt neu positioniert. Seine Verkaufsfläche soll nach dem Umbau 34 m² groß sein (jetzt: ca. 38 m²). Durch den Umbau werden auch Teile der Nebenräume (Sozialräume, Lager) sowie die Eingangssituation des Lebensmittelmarktes neu gestaltet.

Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes (breitere Gänge, niedrigere Regale) zu erhöhen. Damit wird der demografischen Entwicklung (steigendes Durchschnittsalter der Bevölkerung) und der unmittelbaren Nachbarschaft des Marktes zu einem Pflegeheim Rechnung getragen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht geplant.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung von Gransee zu sichern und zu verbessern.

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist eine planerische Steuerung und in diesem Zusammenhang eine Prüfung notwendig, ob mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche negative städtebauliche Auswirkungen verbunden sein könnten. Dazu ist gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Gransee liegt im Norden des Landes Brandenburg im Landkreis Oberhavel. Die Bundeshauptstadt Berlin (Oberzentrum) liegt ca. 60 km südlich. Die Stadt ist Amtssitz des Verwaltungszusammenschlusses „Amt Gransee und Gemeinden“, wodurch sie auch Verwaltungsfunktionen für vier nördlich und westlich angrenzende Gemeinden übernimmt.

Das zu betrachtende Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Gransee östlich der Oranienburger Straße. Die Fläche grenzt an den historischen Stadtkern an. Sie liegt in der Nähe seiner westlichen Zufahrt (Ruppiner Straße). Das Plangebiet berührt auf seiner Ostseite den Grüngürtel (ehemalige Wallanlagen), der die Stadtmauer umgibt. Etwa 100 m nördlich des Plangebietes liegt am Ruppiner Torturm die westliche Zufahrt zur Granseer Altstadt.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

96/7 teilw.	96/8	100/3	100/4	101/3	101/4
102/4	103	106	110/6	466 teilw.	491
492	493	511 teilw.			

Er befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Gransee und hat eine Größe von ca. 0,86 ha.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Im Westen verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 96/7. Da die Anbindung an die Oranienburger Straße in den Geltungsbereich einbezogen wird, verläuft die Grenze des Geltungsbereichs anschließend in westliche Richtung an der südlichen Grenze des Flurstücks 95 bis zum Straßenflurstück der Oranienburger Straße und danach wieder in östliche Richtung entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 102/3 und 101/8. Weiter in südliche Richtung folgt die westliche Grenze des Geltungsbereichs den östlichen Grenzen der Flurstücke 101/8, 101/10 und 104 sowie anschließend an der östlichen Gebäudekante des dort vorhandenen Gewerbegebäudes zur Oranienburger Straße.

Die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verläuft entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 489 und springt an der westlichen Grenze des Flurstücks 493 nach Norden an die südliche Grenze des Flurstücks 493 und weiter östlich des Flurstück 491.

Die östliche Grenze verläuft an der Grenze zum Grüngürtel, der die Stadtmauer umgibt (westliche Grenzen der Flurstücke 491, 110/6 und 96/7).

Die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bildet die nördliche Begrenzung des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes (im westlichen Teil identisch mit der südlichen Grenze des Flurstücks 96/6).

Die Festsetzung des Geltungsbereiches bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter Pkt. 1 ausgeführt. Die genaue Abgrenzung ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planverfahren

Es ist beabsichtigt, den am Rand des Stadtzentrums gelegenen, bestehenden Einzelhandelsstandort weiter zu entwickeln. Dabei soll die Verkaufsfläche des aus einem Lebensmittelmarkt und einem Textildiscounter bestehenden Standortes auf insgesamt ca. 1.700 m² vergrößert werden. Zur Erlangung des Planungsrechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans, um dem potentiellen Investoren einen möglichst großen Spielraum für die künftige bauliche Entwicklung einzuräumen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 19 kann nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Amtes Gransee entwickelt werden, da dieser im Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche ausweist. Die Änderung des FNP erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21. Juni 2018 von der Stadtverordnetenversammlung bestätigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen einer Bürgerversammlung am 7. August 2018 durchgeführt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27. Juni 2018 um Stellungnahme gebeten. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf

den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Gleichzeitig erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

- ***Landesentwicklungsplan (LEP B-B)***

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Gemäß Pkt. 2 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sind die Zentralen Orte Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Gesamttraum Berlin-Brandenburg. Sie übernehmen entsprechend ihrer Funktion und Einstufung im zentralörtlichen System Aufgaben für die Gemeinden ihres jeweiligen übergemeindlichen Verflechtungsbereiches.

Gransee ist als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit dem ca. 10 km östlich liegenden Zehdenick ausgewiesen und übernimmt bedeutende Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden (LEP B-B 2.9 Z).

Für die vorliegende Planung relevant sind insbesondere die folgenden Vorgaben des LEP B-B:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind (...) nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot) (LEP B-B Z 4.7 Abs. 1).

Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tab. 4 Nr. 1 nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot). Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist abweichend von Abs. 1 in den Zentralen Orten auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient (max. vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2.500 m², mind. 75% der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente) und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt (LEP B-B G 4.8 Abs. 1 und 5).

- ***Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Prignitz-Oberhavel***

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) wurde am 26. April 2017 von der Regionalversammlung als 2. Entwurf gebilligt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans gelten als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG).

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 9 „Granseer Platte – Lindower Kleinseenlandschaft“ (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. G 2.1 ReP FW). Die Planung begründet dahingehend keinen Widerspruch, da es sich um die Neubebauung eines bereits bebauten innerstädtischen Standortes handelt.

Für die Region Prignitz-Oberhavel existiert ein Regionales Leitbild. In der Leitbildkarte „Infrastruktur der Lebenswerten Region 2030“ ist Gransee ebenfalls als Schwerpunkt der mittellentralen Versorgung dargestellt.

Die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zur Erweiterung eines Lebensmittelmarkts im Mittelzentrum Gransee geht mit diesen Zielen der Landes- und Regionalplanung konform.

4.1.2 Flächennutzungsplanung (FNP)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan des Amtes Gransee und Gemeinden (rechtswirksam seit 30. April 2002 rechtswirksam, 4. Änderung ist seit 2. März 2018) ist der Standort des Lebensmittelmarktes als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der geplanten Größe der Verkaufseinrichtungen wird die Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entwickelt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (7. Änderung).

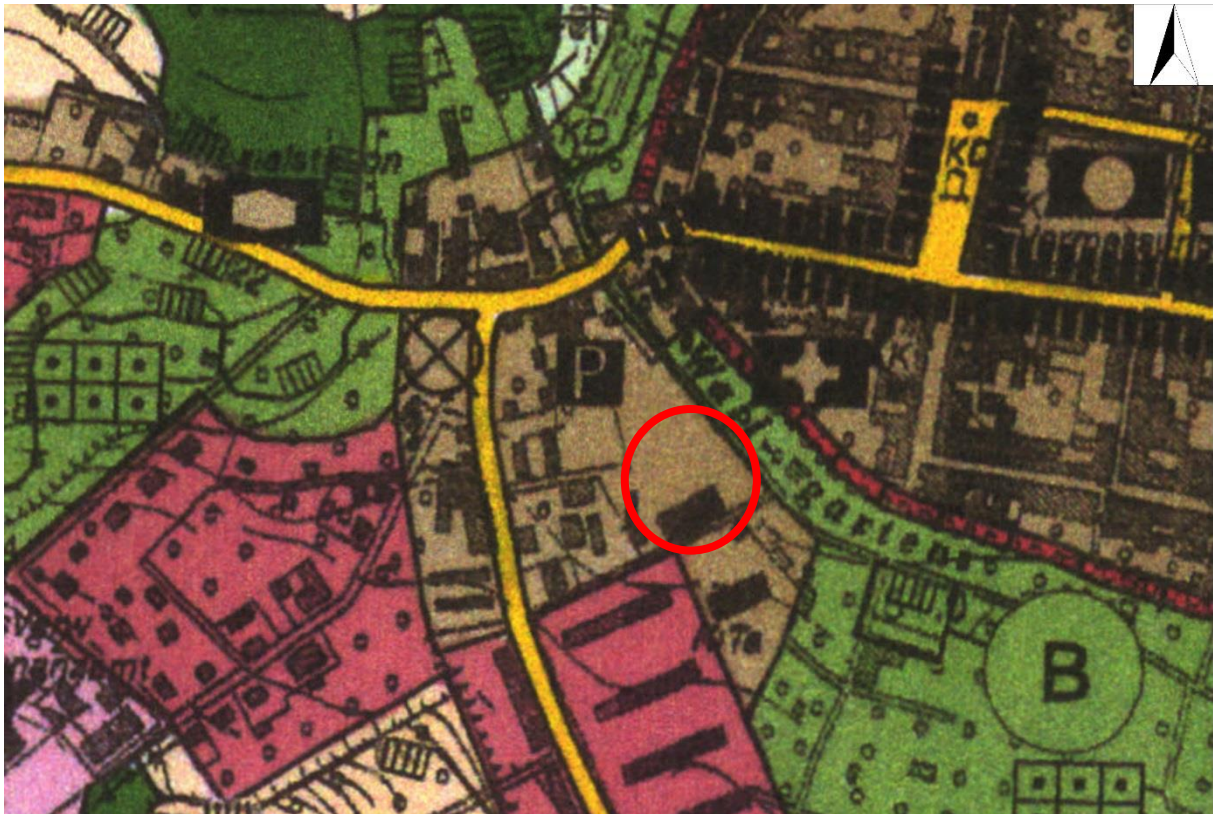


Abb. 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des FNP

4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB)

4.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Für die Städte Fürstenberg/Havel, Gransee und Zehdenick wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK FGZ – Stand 2015) erarbeitet [1], für den Teil Gransee von der Stadtverordnetenversammlung am 17. Dezember 2015 beschlossen wurde.

Das INSEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und findet seine Rechtsgrundlage in §171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen. Es ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Das INSEK thematisiert unter Pkt. 7 die Themen Einzelhandel und Dienstleistungen. Das Plangebiet wird darin als Teil des Ergänzungsstandortes „Vor dem Ruppiner Tor“ genannt. Unter Stärken des Granseer Einzelhandels wird ausgeführt, dass der Standort vor dem Ruppiner Tor zentrumsergänzend wirkt und zu kombinierten Besuchen Altstadt/Discounter/Bekleidungsdiscounter führt. Weiter wird festgestellt, dass die vor einigen Jahren vollzogene Aufwertung des Standortes auch der Altstadt zugute kommt.

Im Leitbild wird Folgendes formuliert:

„Für Gransee wird weiterhin ein umfassendes und vielfältiges Waren- und Dienstleistungsangebot angestrebt. Damit erfüllt die Kernstadt auch in diesem Sektor wichtige Aufgaben für die Ortsteile. Zentrum des Einzelhandels bleibt die Altstadt, die durch den Bereich vor dem Ruppiner Tor mit größeren Läden ergänzt wird.“

4.2.3 Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes

Die städtebaulichen Auswirkungen der vorliegenden Planung wurden in einer Auswirkungsanalyse geprüft [2].

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind im April 2017 mehrere Begehungen des Standortes, des Stadtkerns Gransee sowie sonstiger Einzelhandelslagen erfolgt. Als weitere Datenbasis dienten Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) und aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik sowie EHI Handelsdaten.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu städtebaulich relevanten Auswirkungen i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Lebensmittelmarktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes wurden ausgeschlossen.

4.2.4 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des förmlich festgelegten **Sanierungsgebietes „Altstadt“ Gransee**. Die Grenze des Sanierungsgebietes wird in der Planzeichnung dargestellt.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der **Erhaltungssatzung** der Stadt Gransee.

Für das Sanierungsgebiet wurde eine Gestaltungssatzung erlassen, die in ihrer aktuellen Fassung am 30. September 2004 in Kraft getreten ist.

Aus der Lage innerhalb des Sanierungsgebietes und des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung ergeben sich auf den Planinhalt dieses Bebauungsplans keine beschränkenden oder verpflichtenden Auswirkungen.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die folgenden Flurstücke (Gemarkung Gransee, Flur 5) befinden sich im Eigentum der Stadt Gransee

96/7 teilw.	102/4	103	106	466 teilw.	492
511 teilw.					

Dem Projektentwickler gehören die Flurstücke (Gemarkung Gransee, Flur 5):

96/8	100/3	100/4	101/3	101/4	110/6
491	493				

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind ein Netto-Markt und der Textilmarkt KiK im westlichen Gebäudeteil ansässig. Die Anlieferung erfolgt über eine eingehaute Laderampe an der Ostseite des Gebäudes. Der Vorraum des Discounters wird durch die Landbäckerei Janke genutzt.

Nördlich des Gebäudes befinden sich zunächst die Pkw-Stellplätze des Discounters und nördlich davon ein öffentlicher Parkplatz. Nördlich des öffentlichen Parkplatzes befinden sich eine aktuell leerstehende Gewerbeimmobilie (ehemals Getränkeland) und ein Spielcasino.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Direkt südlich grenzen eine Seniorenwohnanlage und mehrere 3 bis 4-geschossige Wohngebäude aus den 1970er Jahren entlang der Oranienburger Straße an.

Östlich des Marktes befinden sich zwischen dem Plangebiet und der Stadtmauer Grünanlagen (überwiegend Gärten) und ein öffentlicher Geh- und Radweg.

Westlich und nördlich des Plangebietes sind gemischte Gebäudestrukturen vorhanden, die neben Wohnfunktionen auch gewerbliche Nutzungen aufweisen (u. a. Fahrschule, Imbiss, Restaurant, Baumarktbedarf/Landgeräthandel, Ärzte, Tierarzt, Fußpflege). Westlich der Oranienburger Straße schließt sich zwischen Wartestraße und Pappelallee eine Einfamilienhaussiedlung an.



Blick aus nördlicher Richtung zum Markt



Seniorenwohnanlage



Westseite – Blick zu Wohngebäuden an der Oranienburger Straße



Blick über den öffentlichen Parkplatz zur leerstehenden Gewerbeimmobilie

Fotos: StadtLandGrün

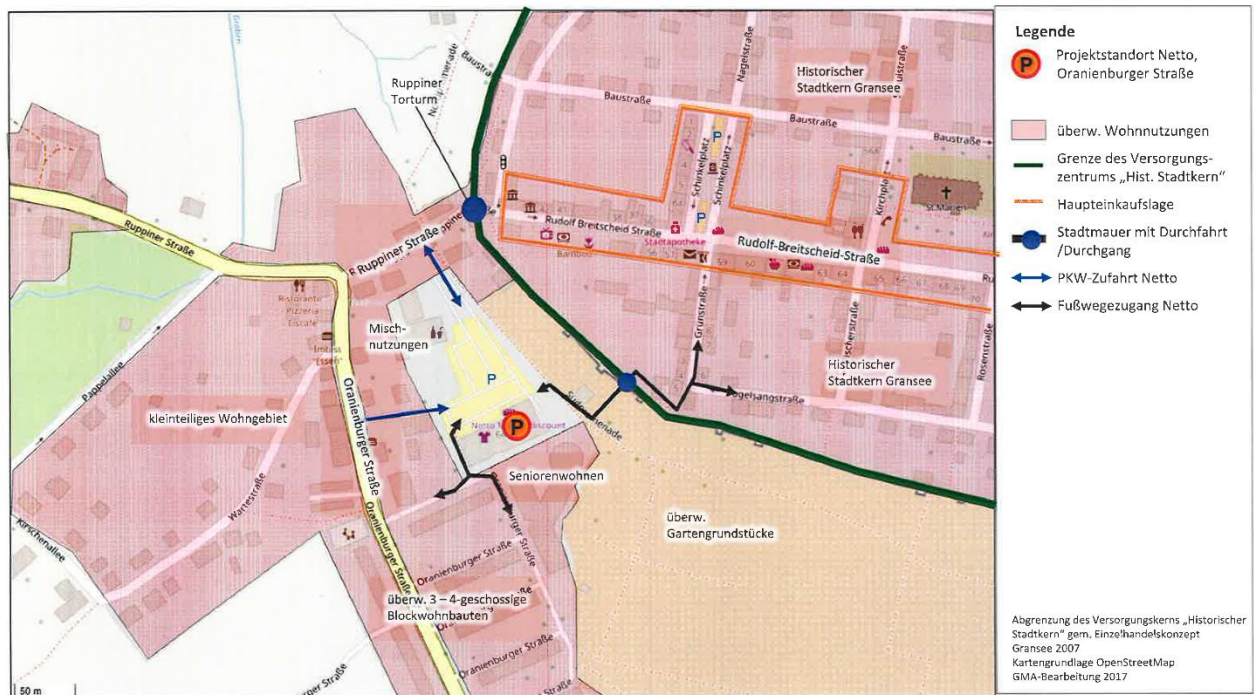


Abb. 2: Umfeld des Plangebietes (Quelle: Auswirkungsanalyse [2])

5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Überregional ist Gransee über die Bundesstraße B 96 (Neustrelitz - Gransee - Oranienburg - Berlin) erreichbar. Die nächstgelegene Anbindung an das Schnellstraßennetz erfolgt ca. 25 km südlich an der autobahnähnlich ausgebauten Ortsumgehung B 96 Oranienburg.

Die Anschlussstelle Neuruppin an die Autobahn BAB 24 ist ca. 35 km entfernt.

Das Plangebiet ist über die Oranienburger und die Ruppiner Straße an das innerstädtische Straßennetz angebunden, wobei aus Richtung Oranienburger Straße nur die Einfahrt möglich ist, nicht aber die Ausfahrt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Gransee gehört zum Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg.

Gransee ist per Bahn (Regionalverbindungen u. a. nach Oranienburg/Berlin und Neustrelitz/Rostock/ Stralsund) zu erreichen.

Busverbindungen bestehen u. a. in die Granseer Ortsteile sowie nach Zehdenick, Löwenberg (Mark), Fürstenberg (Havel) und zum Bahnhof Gransee. Betrieben wird der Busverkehr durch die Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH (OVG). In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere innerstädtische Bushaltestellen (ca. 500 - 700 m: Kirchplatz, Ruppiner Straße/ Wasserwerk, Gransee/Gymnasium).

Fuß- und Radwege

Fußläufig ist das Plangebiet aus den umliegenden Wohngebieten ist durch straßenbegleitende Gehwege sowie mehrere Fußwege innerhalb des Wohngebietes gewährleistet. Darüber hinaus sind beidseitig der Granseer Stadtmauer Fußwege im Bereich der Grünanlagen vorhanden (u. a. Südpromenade). Hier besteht auch ein direkter Fußwegedurchgang durch

die Stadtmauer in Richtung Vogelsangstraße/Grünstraße mit Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich des Stadtkerns Gransee (vgl. Abb. 2).

Ruhender Verkehr

Der jetzige Lebensmittelmarkt verfügt nördlich des Gebäudes über 42 Pkw-Stellplätze.

5.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist stadtechnisch vollständig erschlossen.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung der Flächen unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Anforderungen
- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO, um die Vergrößerung der Verkaufsfläche zu ermöglichen
- Stärkung der mittelfunktionalen Funktion der Stadt Gransee
- Sicherung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Die städtebaulichen Ziele können mit der Planung vollständig erreicht werden. Wie diese Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept

Durch den hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad des Plangebietes sind die naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits nur noch sehr eingeschränkt funktionstüchtig. Als Zielvorstellung gilt deshalb, den vorhandenen Zustand mittels der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen zu verbessern. Vorgesehen ist die Strukturierung der Stellplätze durch Baumpflanzungen.

Das grünordnerische und Freiraumkonzept kann mit der Planung weitestgehend umgesetzt werden. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung verwiesen.

6.3 Verkehrliches Zielkonzept

Mit der Planung werden aus verkehrlicher Sicht die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der Verkehrserschließung in der Art, dass die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden.

- Sicherung von Flächen für notwendige Stellplätze

Das verkehrlichen Ziele können mit der Planung erreicht werden. Hierzu wird auf die Darstellungen unter Pkt. 7.3 verwiesen.

6.4 Planungsalternativen

6.4.1 Gesamtstädtisch

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um einen eingeführten Nahversorgungsstandort, dessen Erweiterung aufgrund unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung im Interesse der Kundenfreundlichkeit notwendig ist.

Der bestehende Lebensmittelmarkt erfüllt seit Jahren maßgebliche Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Umfeld. Insbesondere mit Blick auf die umliegenden Wohngebiete und den Stadtkern, stellt der Lebensmittelmarkt in diesem Segment eine fußläufig sehr gut zu erreichende Versorgungsmöglichkeit an einem integrierten Standort dar.

Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich „Historischer Stadtkern“ Gransee und ergänzt diesen als Nahversorgungslage.

Des Weiteren ist das Plangebiet an den ÖPNV und an das bestehende Fußwegenetz angebunden. Somit ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten erreichbar.

Ziele der Erweiterung sind eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation. Durch die Modernisierung und die damit einhergehende moderaten Verkaufsflächenenerweiterung wird die Zukunftsfähigkeit des Marktes und somit die Versorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung gesichert. Der demografischen Entwicklung wird beispielsweise durch breitere Gänge und niedrigere Regale Rechnung getragen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht geplant.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse [2] hat gutachterlich bestätigt, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu städtebaulich relevanten Auswirkungen i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB im Lebensmittelbereich führen werden (vgl. hierzu Pkt. 4.2.3).

Ein anderer Standort kommt nicht in Frage, da die bereits bebaute und versiegelte Fläche weiter genutzt werden soll, auch um damit die Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet zu vermeiden.

Im Plangebiet sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die anthropogene Überprägung zu nennen. Zudem ist der Standort bereits erschlossen und bebaut.

6.4.2 Innerhalb des Plangebietes

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen, da der gleiche Betreiber beabsichtigt, die derzeitige Nutzung im erweiterten Gebäude fortzuführen und dabei die Bedingungen auch für die Kunden wesentlich zu verbessern (vgl. Pkt. 6.4.1).

Bei Verzicht auf die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, bestünde die Gefahr, dass das bestehende Gebäude voraussichtlich leerfiele und somit ein städtebaulicher Missstand entstünde.

7. Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Regelungen des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet.

Weiterhin wird auf die – im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO Bezug genommen.

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Den Ausgangspunkt für das planerische Grundkonzept bildet die vorgefundene Situation, die von der vorhandenen Bebauung, Nutzungsstruktur und Lage des Plangebietes bestimmt wird. Davon ausgehend soll ein bestehender Nahversorgungsstandort gestärkt werden.

Dies erfolgt durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

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

TF 1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

TF 1.1.1 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche.

TF 1.1.2 Zulässig ist ein Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m² Verkaufsfläche.

TF 1.1.3 Zulässig ist ein Laden des Lebensmittelhandwerks mit maximal 50 m² Verkaufsfläche.

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist nahversorgungsrelevant für die Kernstadt Gransee und für ihre ländlich geprägten Ortsteile, da dort kaum Einkaufsmöglichkeiten bestehen.

Mit den o. g. Festsetzungen wird die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen gewährleisten aber auch, dass der zentrale Versorgungsbereich „Stadtkern Gransee“ in seiner Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährdet wird. Größe und Art der möglichen Ansiedlungen orientiert sich an der Versorgungsfunktion in der Stadt Gransee.

Mit den vorstehenden Festsetzungen wird sichergestellt, dass mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche keine städtebaulich relevanten Auswirkungen i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB im Lebensmittelbereich verbunden sind.

Mit der textlichen Festsetzung 1.1.2 wird ein Textilfachmarkt ermöglicht, der nicht größer ist, als der jetzt bereits vorhandene. Geplant ist lediglich die Verlagerung des bestehenden Textilfachmarktes innerhalb des Gebäudes.

Zusätzlich zum Lebensmittelmarkt ein kleiner Laden als typische Ergänzung von Lebensmittelmärkten ermöglicht. Dabei wird die Nutzung nicht festgeschrieben, um einen Spielraum für potentielle Ansiedlungen einzuräumen. Nach bisherigem Kenntnisstand wird auch zukünftig der bereits jetzt vorhandene Bäcker den Laden nutzen. Mit der Flächenbegrenzung und der

Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente werden schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich verhindert.

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

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 wird hier die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft. Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist möglich. Damit wird auch dem Stellplatzbedarf, der vorhandenen und geplanten, planungsrechtlich zu sichernden Nutzungen, Rechnung getragen.

Der hohe Versiegelungsgrad, der durch die Festsetzung entstehen kann, entspricht weitgehend der angetroffenen Bestandssituation. Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration der Bebauung an dafür geeigneten innerstädtischen Standorten sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch eine ökologische Stadtentwicklung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung des vorliegenden Entwurfes (Vorhabenplanung).

Im Bebauungsplan wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN2016). Sie ermöglicht eine max. Gebäudehöhe von ca. 10 m.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Die Festsetzung erfolgt im Plangebiet über Baugrenzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wurde mittels geschlossener Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Im Norden und Osten orientiert sich die festgesetzte Baugrenze weitgehend am Bestandsgebäude, da die nördlich vorgelagerten Stellplätze und die im Osten vorhandenen schmalen Grünbereiche weitgehend beibehalten werden sollen.

Die Baugrenze wurde Süden im Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass die notwendigen Abstandsflächen nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) von 3 m in jedem Fall eingehalten sind. Auf der Westseite ist die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zur Grundstücksgrenze aufgrund der geplanten Gebäudekubatur nicht möglich. Die Baugrenze wird auf der Grundstücksgrenze festgesetzt. Deshalb ist die Eintragung einer Baulast auf dem benachbarten städtischen Grundstück 492 erforderlich.

7.2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

Für das Sondergebiet wird eine Bauweise festgesetzt. Das geschieht vor allem, um auf die gewachsene Bestandssituation zu reagieren und die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen.

Es erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wie folgt:

TF 3.1 Für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude, die an der westlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Die Festsetzung ermöglicht eine einseitige Grenzbebauung. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 87 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) kann die Gemeinde örtlichen Bauvorschriften erlassen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmälern und Naturdenkmälern erforderlich ist.

Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Gransee vorliegend Gebrauch. Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern und zu der unter Denkmalschutz stehenden Stadtmauer wurden örtliche Bauvorschriften zu Anordnung, Größe/Anzahl von Werbeanlagen getroffen (vgl. textliche Festsetzungen II, Nr. 1 bis 3).

7.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das unmittelbar angrenzende Straßennetz gesichert. Dieses ist entsprechend ausgebaut. Da sich der Standort in integrierter Lage befindet, ist nicht zu erwarten, dass mit der Umsetzung der Planung eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden ist.

7.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Sowohl die Pkw- als auch die Lkw-Erschließung sollen wie bisher beibehalten bleiben.

Die innerhalb des räumlichen gelegenen Teile der Oranienburger Straße und der Ruppiner Straße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

7.4.2 Fußgänger und Radverkehr

Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Geh- und Radwege sind für die fußläufige Erschließung des Plangebietes ausreichend. Deshalb erfolgt lediglich westlich der Sonder-

gebietsfläche die Festsetzung eines Geh- und Radweges, der den dort bestehenden Weg ersetzt, der aufgrund der Erweiterung des Gebäudes entfällt.

Da der Lebensmittelmarkt aus den angrenzenden Wohngebieten mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist, sind Fahrradstellplätze entsprechend dem zu erwartenden Bedarf vorzusehen.

7.4.3 Ruhender Verkehr

Die Stadt Gransee verfügt über eine Stellplatzsatzung [3]. Als Richtzahl für großflächige Einzelhandelsbetriebe werden in Anlage 1 der Stellplatzsatzung 1 notwendiger Stellplatz je 20 m² Brutto-Grundfläche genannt, was bei derzeit geplanten ca. 2.060 m² 103 Stellplätzen entspricht.

Der Stellplatzbedarf wird wie folgt abgedeckt:

innerhalb des Sondergebietes	49 Stellplätze
auf dem westlich der Ruppiner Straße vorhandenen Parkplatz	33 Stellplätze
geplanter Parkplatz westlich der Sondergebietsfläche und an der Oranienburger Straße	26 Stellplätze
Summe	108 Stellplätze

7.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Planung hat keinen Einfluss auf den öffentlichen Nahverkehr, da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes bei Beibehaltung der Flächen des angegliederten Textilfachmarktes und des Bäckers mit überwiegend fußläufigem Einzugsbereich handelt.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr kann deshalb in der bisherigen Form beibehalten werden.

7.5 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind die auch künftig zulässigen Nutzungen überwiegend bereits vorhanden. Der Versiegelungsgrad ist im Bestand schon sehr hoch. Daher soll mit dem Bebauungsplan keine wesentliche Erhöhung begründet werden. Der vorhandene Baumbestand, soweit er standortgerecht und heimisch ist, sollte erhalten werden.

Die Bestandsbäume unterliegen den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Gransee.

7.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Ergebnis der Umweltprüfung, die hinsichtlich des Schutzgutes Boden eine weitere Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen prognostiziert, werden Verminderungs- (TF 4.1) und Ausgleichsmaßnahmen (TF 5.1) festgesetzt.

TF 4.1 Stellplätze, die neu errichtet werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von großflächigen Versiegelungen der Stellplätze dient und damit dem Schutz des Wasserhaushalts. Das im Bereich der genannten Stellplätze anfallende Oberflächenwasser soll so-

weit möglich auf dem Parkplatz versickern. Es wird somit wieder dem Wasserhaushalt zugeführt. Fahrgasse und Zufahrten zur Parkfläche bleiben von dieser Festsetzung ausgenommen.

7.5.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)

Die folgenden Festsetzungen dienen einerseits dem Ausgleich und andererseits der Durchgrünung des Plangebietes vor dem Hintergrund des Klimaschutzes bzw. zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

TF 5.1 Begrünung von Stellplätzen

Auf öffentlichen Parkflächen, die neu errichtet werden, ist ab 3 Stellplätzen je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen.

Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, 3x verpflanzt

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

Für Stellplätze wird eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Diese trägt zur Verringerung von durch die Versiegelung ggf. verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Die festgesetzte Größe der Baumscheiben einschließlich des durchwurzelbaren Raumes soll einen angemessen großen Wurzelraum ermöglichen, um den Bäumen ausreichende Wachstumsbedingungen zu bieten und diese auch dauerhaft zu erhalten.

TF 5.2 Baumpflanzungen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Oranienburger Straße sind 5 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, 3x verpflanzt

Diese Festsetzung dient dem Ersatz von notwendigen Baumfällungen im Bereich westlich des Sondergebietes. Zum einen werden zwei Jungbäume mit der Festsetzung der Baugrenze, die für eine Erweiterung des Baukörpers notwendig ist, überplant. Zum anderen stehen drei Bäume im Bereich der geplanten Parkfläche. Es ist nicht möglich die Stellplätze so anzuordnen, dass der Baumbestand vollständig erhalten werden kann. Daher wurde die Anordnung so gewählt, dass der Verlust an Bäumen so gering wie möglich erfolgt. Da es sich bei den zu ersetzenden Bäumen um einen Obstbaum und zwei Spitzahorn-Bäume handelt, wird der Ersatz mit 1 : 1 bemessen.

7.6 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB)

Das Plangebiet wird auch künftig über das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz erschlossen (vgl. hierzu Pkt. 5.4).

7.6.1 Wasserversorgung

Die *Trinkwasserbereitstellung* erfolgt aus dem bestehenden Trinkwassernetz.

Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 2 zu erfolgen.

Aufgrund der Erweiterung des Lebensmittelmarktes am bisherigen Standort ist davon auszugehen, dass eine Löschwasserbereitstellung wie bisher aus dem Trinkwassernetz möglich ist.

7.6.2 Entwässerung

Die vorhandenen Anschlüsse für die Schmutz- und Regenwasserableitung sind prinzipiell weiterhin zu nutzen. Inwieweit aufgrund der geänderten Gebäudekubatur Umverlegungen erforderlich sind, ist im Rahmen der Objektplanungen für die Erschließungsanlagen zu klären.

7.6.3 Energieversorgung

Elektrotechnik

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist prinzipiell gesichert. Die Details zur Erschließung des erweiterten Gebäude sind im Rahmen der Objektplanungen für die Erschließungsanlagen zu klären.

Gasversorgung

Südlich des Plangebietes sowie auf seiner Westseite verlaufen Gasleitungen in Trägerschaft der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (0,1 bis 1 bar). Aus diesem Netz erfolgt die Versorgung des Bestandsgebäudes mit Erdgas. Ein Anschluss des Ersatzneubaus ist somit möglich.

Die vorhandene Gasversorgungsleitung wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplans übertragen und als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt.

7.6.4 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gewährleistet. Südlich des bestehenden Lebensmittelmarktes verläuft eine Telekommunikationsleitung, an die das Bestandsgebäude angebunden ist.

Die vorhandene Telekommunikationsleitung wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplans übertragen und – soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt – als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt.

7.6.5 Abfallentsorgung

Entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen, soweit sie die Abfälle nicht in eigenen Anlagen beseitigen. Die Stadt Gransee ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Dazu sind entsprechend bemessene Zufahrten zu schaffen.

Konkret bezogen auf die vorliegende Planung ist zunächst festzuhalten, dass die Abfallsorgung wie bisher beibehalten wird.

Auf dem westlich der Ruppiner Straße vorhandenen öffentlichen Parkplatz befinden sich 12 Container für Glasrecycling, deren Standort die insgesamt positive Gestaltung des Parkplatzes beeinträchtigt. Deshalb ist vorgesehen, diese in einer der Parktaschen neu einzuordnen (vgl. Planzeichnung). Am jetzigen Standort der Container sollen dafür 4 Stellplätze neu eingeordnet werden.

Auf der Nordseite der Oranienburger Straße ist ein eingezäunter Stellplatz für Müllbehälter für die Wohngebäude südlich der Straße vorhanden. Dieser liegt im Bereich des geplanten Geh-/Radweges bzw. der auf der Westseite des Marktes geplanten zusätzlichen Pkw-Stellplätze (vgl. Pkt. 7.3.2 und 7.3.3). Der Müllplatz muss deshalb weiter westlich neu angelegt werden.

7.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)

Bergbauberechtigungen

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb folgender Bergbauberechtigung:

Erlaubnis für das *Feld Zehdenick-Nord* (Feldesnummer: 11-1576).

Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 9. November 2020 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die Jasper Resources GmbH, Schmelzstraße 9 in 16792 Zehdenick.

Die Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig.

Für die Erlaubnis liegen dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe derzeit aber noch keine Betriebspläne, Planungen oder Informationen über geplante Arbeiten der Jasper Resources GmbH vor. Eine zukünftige bergbauliche Tätigkeit richtet sich somit nach der dann vorliegenden Sachlage (vorhandene Bebauung).

Denkmalschutz

Die „Altstadt Gransee“ steht als Denkmalbereich unter Schutz.

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung. Die Abgrenzung des Denkmalbereichs wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich die folgenden Denkmale, die daher von der Planung mittelbar betroffen sind:

- Stadtbefestigung, bestehend aus Stadtmauer, Ruppiner Tor, Pulverturm
- und Warte (Altstadtbereich, Warteberg).

7.8 Hinweise

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans war auch zu prüfen, ob der Umsetzung des Bebauungsplans Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz entgegenstehen. Diese Prüfung ist auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung erfolgt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht (vgl. Anlage 1) dargestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der vorhandenen sehr intensiven Nutzung ist ein Potenzial nur für Brutvögel und Fledermäuse abzuleiten. Geeignete Brut- und Fortpflanz-

zungsstätten für Vögel können sowohl in den Bäumen als auch am Gebäude angenommen werden. Fledermäuse sind gleichfalls nur am Gebäude zu erwarten, wo Ritzen und Spalten genutzt werden können.

Für andere Arten oder Artengruppen weist das Plangebiet keine Lebensraumeignung auf. Da der Prüfung keine Erfassungen zugrunde liegen, der Standort auch nur suboptimal ausgestattet ist, werden bei Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten sein.

Belange des Artenschutzes

Baumfällungen sind nur innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 BNatSchG), d.h. außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig.

Ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gehölzentnahmen erst nach Kontrolle auf einen Besatz der Bäume und Sträucher durch einen Fachgutachter und einem Negativnachweis zulässig. Sollte eine Brut nachgewiesen werden, so ist die Fällung dieses Baumes bis zum Brutende auszusetzen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben

Vor Beginn von Abrissarbeiten oder Arbeiten an der Fassade der Gebäude sind durch einen Fachgutachter Kontrollen auf ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen. Die Kontrollen sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Ein Abriss der Gebäude oder Fassadenarbeiten sind erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. der Naturschutzbehörde möglich.

Die vg. Vermeidungsmaßnahmen für den besonderen Artenschutz werden als Hinweise auf der Planzeichnung aufgebracht.

Für das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet von Gransee ist eine Baumschutzsatzung verordnet [4]. Diese ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten. Darauf wird hiermit hingewiesen.

Baumschutzsatzung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist der Schutz von Bäumen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Gransee zu beachten.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 umfasst eine Fläche von ca. 8.620 m², die wie folgt festgesetzt wird:

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	5.040 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	550 m ²
öffentliche Parkfläche	2.150 m ²
öffentliche Grünfläche	880 m ²
Summe	8.620 m²

9. Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB)

Für die Bevölkerung wird sich die Nahversorgung durch die geplante Erweiterung des Gebäudes qualitativ verbessern.

Aufgrund der beabsichtigen Beibehaltung der eingehausten Anlieferzone ist nicht zu befürchten, dass die vorgesehene größere Verkaufsfläche des Marktes zu erhöhten Schallimmissionen führt. Insofern sind die Belange der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

10.2 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten innerstädtischen Standort. Die für eine Bebauung bzw. Befestigung vorgesehenen Flächen sind bereits weitgehend versiegelt, so dass bereits alle Schutzgüter überprägt sind. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind demzufolge nicht berührt.

Belange des Artenschutzes sind bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten für Baumfällungen sowie bei vorherigen Kontrollen am Gebäudebestand nicht betroffen.

10.3 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Positive Effekte sind für die Wirtschaft der Stadt Gransee insofern zu verzeichnen, als mit der Umsetzung der Planung vorhandene Arbeitsplätze gesichert bzw. neue Arbeitsplätze entstehen werden.

10.4 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Planung wird voraussichtlich nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, weil am Standort bereits ein Lebensmittelmarkt vorhanden ist und es sich um einen integrierten Standort mit sehr guter fußläufiger Anbindung und mit ÖPNV-Anbindung handelt.

Aufgrund der Funktion des Lebensmittelmarktes als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete ist auch nicht mit wesentlich größeren Kundenströmen als im Bestand zu rechnen.

10.5 Belange des städtischen Haushaltes

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der gemeindlichen/städtischen Planungshoheit durch den Grundstückseigentümer übernommen.

Zur Kostenübernahme durch den Eigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden oder verursachten Kosten durch den Grundstückseigentümer. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen gemäß § 18 sowie § 19 HOAI.

Sofern während der Aufstellung des Bebauungsplans aus städtebaulichen o. a. Gründen ein Planungsmehraufwand als sachgerecht erscheint, wird der Grundstückseigentümer die daraus resultierenden Kosten ebenfalls übernehmen.

Quellenangaben

- [1] Integriertes Stadtentwicklungskonzept Fürstenberg/Havel-Gransee-Zehdenick, Spath + Nagel Büro für Städtebau und Stadtforschung, Ergänzungen Gransee, Stand: 18.11.2015
- [2] Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Gransee, Oranienburger Straße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 15.05.2017
- [3] Satzung der Stadt Gransee über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung Gransee am 15.12.2005
- [4] Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Gransee (Baumschutzsatzung), beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung Gransee am 16.12.2010