



Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Ortsteil Eggersdorf

Bebauungsplan Nr. 52 „Großflächiger Einzelhandel an der Ernst-Thälmann-Straße“

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

Auftraggeber:

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
Bürgermeister Herr M. Rutter
Am Markt 8
15345 Petershagen/Eggersdorf

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für
Stadt • Dorf • und Freiraumplanung
Am Wasserturm 39, 13089 Berlin
Tel.: 030/9253260, Fax.: 030/9253760

Mai 2024



Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Ortsteil Eggersdorf

Bebauungsplan Nr. 52 „Großflächiger Einzelhandel an der Ernst-Thälmann-Straße“

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

Planzeichnung



Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Ortsteil Eggersdorf

Bebauungsplan Nr. 52 „Großflächiger Einzelhandel an der Ernst-Thälmann-Straße“

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

Begründung

Bebauungsplan Nr. 52 **„Großflächiger Einzelhandel an der Ernst-Thälmann-Straße“**

Begründung zur Planungsanzeige und
frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung	1
2. Hinweise zum Verfahren	2
3. Das Plangebiet	4
3.1 Geltungsbereich.....	4
3.2 Lage in der Gemarkung	4
3.3 Gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung.....	6
4. Übergeordnete Planungen.....	7
4.1 Landes- und Regionalplanung	7
4.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes.....	9
4.3 Informelle Planungen	9
5. Planungsziele und städtebauliches Entwicklungskonzept	11
5.1 Planungsziele	11
5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept	11
5.3 Erschließung.....	12
6. Voraussichtliche Festsetzungen	14
6.1 Festsetzungen nach BauGB (Teil B I).....	14
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
6.1.4 Anschluss an Verkehrsflächen.....	17
6.1.5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
6.1.6 Immissionsschutz.....	17
6.2 Festsetzungen nach BbgBO (Teil B II).....	18
6.3 Nachrichtliche Übernahme (Teil B III)	18
7. Voraussichtliche Auswirkungen	19
7.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen	19
7.2 Vorläufige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	22
7.3 Weitere Auswirkungen	22
8. Flächenbilanz	23

Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation und -Analyse

Anlage 2: Schutzgebiete

Anlage 2: Biotoptypenerfassung

Anlage 4: Schallimmissionsprognose Anlagenlärm vom 28.02.2024

„Bauvorhaben NORMA Markt mit Getränkemarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Ernst-Thälmann-Straße / Neue Straße“ in Petershagen/Eggersdorf“, Berichtsnr. X1526.002.01.002, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG

Anlage 5: Auswirkungsanalyse zum Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes NORMA am Standort Ernst-Thälmann-Straße 13 in 15345 Petershagen/Eggersdorf, BBE Handelsberatung GmbH vom 03.05.2024

Rechtsgrundlagen (Auswahl)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung sind die Absichten der Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG an ihrem aktuellen Standort an der Ernst-Thälmann-Straße den bestehenden Lebensmittelmarkt auf einen großflächigen Einzelhandel zu erweitern. Dafür soll der bestehende NORMA-Markt abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, einschließlich Getränkemarkt. Für die Erweiterung und Errichtung eines großflächigen Einzelhandels bedarf es der Festsetzung eines Sondergebiets.

Vorgesehen war zunächst ein Bebauungsplan in Kombination mit der aktuellen Wohnbauflächenentwicklung westlich und nördlich des NORMA-Standortes und dessen Beplanung (Bebauungsplan Nr. 49 „Ernst-Thälmann-Straße / Neue Straße“). Diese Bereiche für den Wohnungsbau werden gegenwärtig in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger bearbeitet. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeinde gefasst. Das städtebauliche Konzept hierfür sieht im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Wohnsiedlungsflächen die Um- und Nachnutzung der gewerblichen Flächen zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Neue Straße sowie der nördlich liegenden Gartenbrachen vor. Der Standort des Lebensmitteleinzelhandels soll nun jedoch im Einklang mit dem Nahversorgungskonzept der Gemeinde gesichert und entwickelt werden. Die Gemeinde hat sich entschieden, für die beiden sehr unterschiedlich angelegten und strukturierten Teilbereiche zwei gesonderte Bauleitplanverfahren zu führen und diese zeitlich unabhängig voneinander zu erarbeiten und abzuschließen. Hierbei spielt insbesondere der zeitliche Vorlauf der Planungen für das Bauvorhaben von NORMA eine entscheidende Rolle.

Beide Bebauungspläne werden weiterhin in enger Abstimmung miteinander erarbeitet, insbesondere auch um den immissionsschutzrechtlichen Belangen ausreichend Rechnung tragen zu können.

Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf hat vor diesem Hintergrund in ihrer Sitzung am 27.02.2024 die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes Nr. 52 „Großflächiger Einzelhandel an der Ernst-Thälmann-Straße“ im Regelverfahren nach BauGB beschlossen (Beschl.-Nr.: BV/457/2024). Ziel der Planung ist die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Lebensmittelmarkt-Standortes an der Ernst-Thälmann-Straße zum großflächigen Einzelhandel.

Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 52 „Großflächiger Einzelhandel an der Ernst-Thälmann-Straße“ nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren fortzuführen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (siehe Kapitel 2).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelbar. Aufgrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Hinweise zum Verfahren

- Wechsel ins beschleunigte Verfahren

Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Großflächiger Einzelhandel an der Ernst-Thälmann-Straße“ im Regelverfahren nach § 2 BauGB beschlossen (Beschl.-Nr.: BV/457/2024). Die Gemeinde beabsichtigt jedoch nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einen Verfahrenswechsel und die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren auf folgender Rechtsgrundlage:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“ (§ 13a Abs. 1 BauGB)

Die Nachverdichtung ermöglicht unter anderem eine intensivere Nutzung des Grundstücks als bisher. Als „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ kann auch die Überplanung von gewachsenen Strukturen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, die nach § 30 BauGB oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, gezählt werden. Mit diesen Maßnahmen muss der Zweck verfolgt werden, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern oder für sie – ggf. in nur wenigen Beziehungen – die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern.

Mit dem Bebauungsplan wird eine intensivere Nutzung des Grundstücks (Erweiterung auf einen großflächigen Einzelhandel) vorbereitet. Weiterhin wird die vorhandene städtebauliche Struktur bauplanungsrechtlich gesichert und auch im Sinne des kommunalen Einzelhandelskonzeptes bedarfsgerecht entwickelt. Das Gebiet befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und wird durch die Planung nicht in den angrenzenden Außenbereich erweitert, sondern bleibt in seinen bisherigen Nutzungsgrenzen/ Flurstücksgrenzen. **Der vorgesehene Bebauungsplan dient somit der Anpassung und Fortentwicklung gewachsener städtebaulicher Strukturen und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.**

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 werden erfüllt (vgl. Tabelle 1). Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden.

Tabelle 1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

zulässige oder festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO (überbauter Anteil an Baugrundstück) beträgt weniger als 20.000 m ²	Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m ² nicht überschreiten. Der gesamte Geltungsbereich umfasst lediglich rund 4.800 m ² . → erfüllt
keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	Die potentiellen Bauvorhaben sind nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes <u>nicht UVP-pflichtig</u> . → erfüllt
Es ist keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie zu erwarten	Schutzgebiete nach FFH-Richtlinie oder der Vogelschutz-Richtlinie sind im Gebiet oder direkt angrenzend nicht vorhanden, so dass keine Gefahr der Beeinträchtigung besteht. → erfüllt

Keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind	Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die zu schweren Unfällen führen können. → erfüllt
--	--

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird

- von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB),
- vom Umweltbericht (§ 2a BauGB),
- von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB),
- von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10a BauGB), sowie
- vom Monitoring (§ 4c BauGB)

abgesehen.

Weiterhin gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 für Bebauungspläne mit einer Grundfläche kleiner als 20.000 m² Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, so dass von einem Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB abgesehen wird.

- Bisherige Verfahrensschritte

Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf beschloss in ihrer Sitzung am 24.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Ernst-Thälmann-Straße/Neue Straße" zur Entwicklung von Wohnbauflächen sowie eingeschränkten gewerblichen Bauflächen im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße (Beschl.-Nr.: BV/218/2021). Im Laufe des Verfahrens wurden Erweiterungsabsichten des ansässigen NORMA-Marktes in die Großflächigkeit bekannt, die auch in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde stehen. Mit Beschluss vom 19.10.2023 erfolgte daher eine Präzisierung der Planungsziele („Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Lebensmittelmarkt-Standortes an der Ernst-Thälmann-Straße als großflächiger Einzelhandel“, Beschl.-Nr. BV/421/2023).

Aufgrund unterschiedlicher Planungszeiträume zwischen der Wohnbauentwicklung und der Erweiterung des Einzelhandelsstandortes erfolgten durch Beschluss der Gemeindevertretung die Ausgliederung der Einzelhandelsthematik in einen gesonderten Bebauungsplan (BPL Nr. 52) und eine Reduzierung des ursprünglichen Geltungsbereiches von BPL Nr. 49. Auch weiterhin werden Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten der beiden Bebauungspläne im Zusammenhang betrachtet und bearbeitet.

Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf beschloss daraufhin in ihrer Sitzung am 27.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Großflächiger Einzelhandel an der Ernst-Thälmann-Straße“ (Beschl.-Nr.: BV/457/2024).

Im Folgenden werden die wesentlichen Verfahrensschritte dokumentiert:

- Aufstellungsbeschluss.....	27.02.2024
- Planungsanzeige und frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	_____
- frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	_____
- Verfahrenswechsel ins beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.....	_____
- Abwägungs- und Billigungsbeschluss 1. Entwurf	_____
- Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf.....	_____
- Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf.....	_____
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss.....	_____

3. Das Plangebiet

3.1 Geltungsbereich

Der vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rund 0,5 ha der folgenden Flurstücke in Flur 1 der Gemarkung Eggersdorf b. Strausberg: 2085 und 2376.

Es wurden ausschließlich die für die vorgesehene Entwicklung erforderlichen Flurstücke einbezogen, die sich vollständig im Besitz der Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG befinden. Der Geltungsbereich grenzt südlich unmittelbar an die Landesstraße L234 (Ernst-Thälmann-Straße) an, wodurch die Erschließung und überörtlich Anbindung gesichert sind.



Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäblich),
Luftbild © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0

3.2 Lage in der Gemarkung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf im Ortsteil Eggersdorf, an der Gemeindegrenze zur amtsfreien Stadt Strausberg. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs schließt der Bebauungsplan Nr. 49 an das Plangebiet an, welcher vorrangig Wohnbebauung vorsieht (heranrückende Wohnbebauung). Die Planung erfolgt in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Bebauungsplan Nr. 49. Hierzu hat es bereits erste Abstimmungen insbesondere aufgrund der potenziellen Lärmkonflikte gegeben, woraufhin die Planung zur Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels angepasst wurde (vgl. Kapitel 5.2). Gegenwärtig befinden

sich auf den angrenzenden Flächen verschiedene gewerbliche Nutzungen.

Östlich des Plangebiets schließt sich ein Waldgebiet an. Südlich des Plangebiets befindet sich die Ernst-Thälmann-Straße und die Bahnstrecke der S-Bahn (S5 Strausberg Nord – Westkreuz) sowie der Regionalbahn (RB 26 Berlin – Kostrzyn PL), welche an dem nahegelegenen Bahnhof Strausberg halten. Der Bahnhof Strausberg liegt circa 700 m Luftlinie entfernt und ist über die an das Plangebiet angrenzende Ernst-Thälmann-Straße zu erreichen. Westlich des Plangebietes grenzt im Anschluss an den BPL Nr. 49 die Wohnsiedlung des Ortsteils Eggersdorf an das Plangebiet.

Verkehrstechnisch angebunden wird das Gebiet über die Landesstraße L234 / Ernst-Thälmann-Straße im Süden, worüber das Plangebiet über eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Straßennetz, lokal sowie überörtlich, verfügt. Die Anbindung führt sowohl auf kurzem Weg ins Stadtzentrum des OT Eggersdorf als auch auf die übergeordnete Landesstraße L303 / Karl-Liebknecht-Straße. Das Stadtzentrum von Eggersdorf ist fußläufig in etwa 15 Minuten (1,2 km) erreichbar, die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen zu Fuß rund 750 m und 10 Minuten entfernt nahe des Marktes Eggersdorf (Eggersdorf Kirche) und am Bahnhof Strausberg (S Strausberg Bhf.). Dort gibt es die oben genannten Bahnverbindungen sowie Busverbindungen, welche unter anderem durch die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf führen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ sowie im Wasserschutzgebiet „Eggersdorf“ in der Schutzzone III B (siehe Kapitel 7.1).

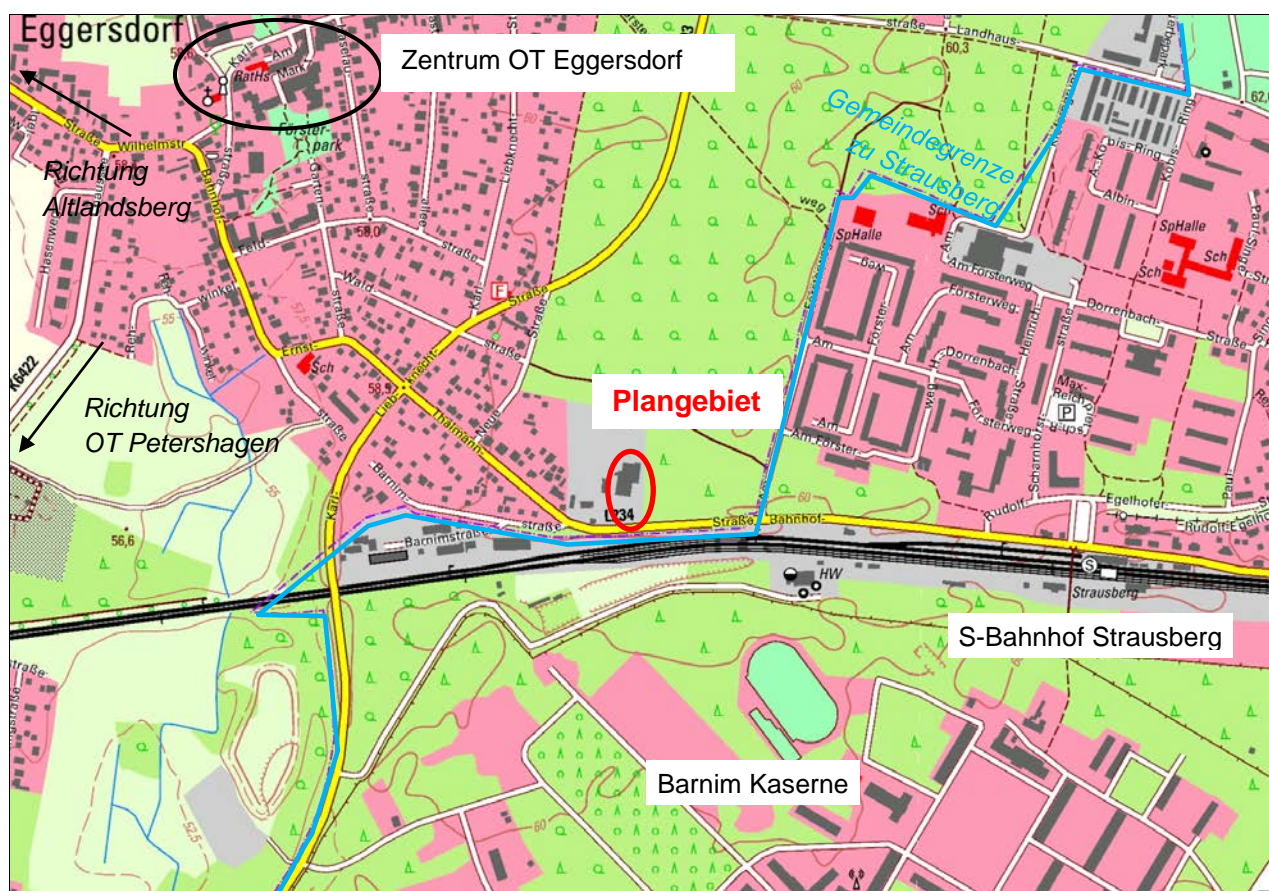


Abbildung 1 Lage des Plangebiets (unmaßstäblich), DTK10 © GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0

3.3 Gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich der zu erweiternde NORMA-Markt, der abgerissen und durch einen Neubau einschließlich Getränkemarkt ersetzt werden soll. Der Markt weist gegenwärtig eine Verkaufsfläche von rd. 772 m² auf. Neben dem NORMA-Markt befindet sich innerhalb des Gebäudes eine zweite Gewerbeeinheit (ehemaliger Getränkemarkt), die gegenwärtig leer steht.

Die Erschließung erfolgt derzeit über zwei Zufahrten von der Ernst-Thälmann-Straße (L234) aus. Eine der beiden Zufahrten befindet sich teilweise auf dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurstück 2084 und dient gleichzeitig der Erschließung der angrenzenden Gewerbenutzungen. Im westlichen Bereich des Plangebiets sind die Flurstücke mit einem Wegerecht zugunsten der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke 2374 und 2375 belastet, über das die Erschließung der genannten Flurstücke gesichert ist. Im Rahmen der angrenzenden Wohnflächenentwicklung (BPL Nr. 49) ist eine neue Erschließungsstraße zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Neue Straße vorgesehen (siehe Abbildung 4 auf Seite 13). In diesem Zusammenhang erhalten die beiden Flurstücke 2374 und 2375 einen direkten Anschluss an das kommunale Erschließungsnetz, das Wegerecht erübrigt sich damit.

Die Stellplatzflächen liegen verkehrstechnisch günstig im südlichen Bereich des Plangebietes, das Hauptgebäude ist im nördlichen Bereich angesiedelt. Die Anlieferung erfolgt über eine Lieferzone / Laderampe an der östlichen Fassadenseite. Somit ist die Fläche bereits durch den Einzelhandel entscheidend vorgeprägt und nahezu vollständig versiegelt. Lediglich im östlichen und südlichen Randbereich sind vereinzelte kleinere Grünflächen, Hecken und Einzelbäume, teils zur Gliederung des Gebiets, vorhanden. Südlich entlang der Ernst-Thälmann-Straße befinden sich außerdem für Supermärkte übliche Werbeanlagen.



Abbildung 2 Gegenwärtige Nutzungen innerhalb und angrenzend des Plangebietes (unmaßstäblich),
Luftbild © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet (siehe Kapitel 7.1).

Eine detaillierte Bestandserfassung mit Biotoptypenerfassung erfolgt in Kapitel 7.1, Abschnitt Flora und Biotope. In der Anlage 1 sind die hier getroffenen Aussagen im Rahmen einer Fotodokumentation und -analyse untersetzt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Mit der Planung erfolgt die Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteleinzelhandels (NORMA-Markt) mit einer gegenwärtigen Verkaufsfläche von rd. 772 m² auf insgesamt 1.363 m², wovon 272 m² künftig auf einen Getränkemarkt entfallen. Es erfolgt somit die Erweiterung in die Großflächigkeit. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** besagt in Ziel (Z) 2.6, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte gebunden sind. Der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ist keine zentralörtliche Funktion im Sinne des LEP HR zugewiesen. Im **Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“** der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wird der Ortsteil Petershagen als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen, nicht jedoch der Ortsteil Eggersdorf, in dem sich das Plangebiet befindet.

Dennoch übernimmt die Gemeinde wichtige Grundversorgungsfunktionen. Im Grundsatz (G) 3.2 wird hierzu festgelegt, dass die Funktionen der Grundversorgung in allen Gemeinden abgesichert werden sollen. Darüber hinaus wurde Petershagen/Eggersdorf aufgrund der Nähe zu Berlin als „Gestaltungsraum Siedlung“ eingeordnet, die gemäß (Z) 5.6 „Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen“ sind. Diese Perspektive untersetzt das Ziel einer weiterzuentwickelnden Grundversorgung.

Gemäß (Z) 2.12 ist abweichend von (Z) 2.6 die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb zentraler Orte zulässig,

„wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.“

Das mit der Planung vorbereitete Vorhaben dient der Nahversorgung. Es erfolgen entsprechende Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche und zum zulässigen Sortiment (siehe Kapitel 6).

Die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf verfügt über ein aktuelles Einzelhandelskonzept, in dem zentrale Versorgungsbereiche und sogenannte integrierte Nahversorgungslagen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur ausgewiesen werden. Die Nahversorgungslagen übernehmen in Funktionsabstimmung mit den zentralen Versorgungsbereichen weiterführende Versor-

gungsfunktionen in der Nahversorgung und sind fester Bestandteil des Zentren- und Standortkonzepts der Gemeinde. Der Standort an der Ernst-Thälmann-Straße (das Plangebiet) stellt bereits heute eine dieser Nahversorgungslagen dar und übernimmt insbesondere im discountorientierten Bereich Versorgungsfunktion im südlichen Ortsteil von Eggersdorf. Eine Modernisierung des Standortes einhergehend mit einer funktionsgerechten Erweiterung der Verkaufsfläche wurde hierbei bereits berücksichtigt und dient ausdrücklich der quantitativen und qualitativen Verbesserung der wohnungs- und wohnortnahen Versorgung im Ortsteil Eggersdorf (weitere Ausführungen zum Einzelhandelskonzept erfolgen in Kapitel 4.3). Die Bedeutung des Standortes wird sich mit der unmittelbar angrenzenden Erweiterung der Wohnsiedlungsfläche um voraussichtlich 50 bis 70 Wohneinheiten erhöhen.

Die vorgesehene Erweiterung des Standortes um rd. 319 m² der Verkaufsfläche zuzüglich 272 m² für einen Getränkemarkt ist auf die eigenständige Nahversorgungsfunktion abgestimmt. Die geplante Erweiterung ist in diesem Sinne bereits im aktuellen Einzelhandelskonzept berücksichtigt und entspricht dem Zentren- und Standortkonzept der Gemeinde für die Nahversorgung.

Gemäß (Z) 2.6 sind Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot)“. Um die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels zur Nahversorgung zu klären wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet (siehe Anlage 5). Diese Auswirkungsanalyse zum Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes NORMA der BBE Handelsberatungs GmbH vom 03.05.2024 kommt zu dem Fazit, dass das NORMA-Vorhaben in Petershagen/Eggersdorf zum Erhalt und zur Stärkung des ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes beiträgt. **„Schädliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 11 Abs. 3 BauNVO und von § 34 Abs. 3 BauGB können somit ausgeschlossen werden.“**

Auch sind gemäß (Z) 2.7 und (Z) 2.14 keine Beeinträchtigungen benachbarter Zentren (Beeinträchtigungsverbot) oder die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (Agglomerationsverbot) zu erwarten.

Zusammenfassen kommt somit die Auswirkungsanalyse zu dem Schluss, dass schädliche, städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Petershagen/Eggersdorf und in Strausberg ausgeschlossen werden können.

In den Landes- und Regionalplänen werden darüber hinaus keine weiteren, für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung getroffen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels unter Beachtung des Nahversorgungskonzeptes der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf voraussichtlich im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Zielstellungen steht.

Das Nahversorgungskonzept sieht für den Bereich des NORMA-Markts an der Ernst-Thälmann-Straße 13 eine Nahversorgungslage vor. Der Standort übernimmt, ergänzend zum Nahversorgungszentrum Eggersdorf, insbesondere im discountorientierten Bereich eine Versorgungsfunktion im südlichen Ortsteil von Eggersdorf. Weiterhin gewinnt die Nahversorgungslage durch die Entwicklung von Wohnraum im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 49 an Bedeutung. „Die Ausweisung des Standortes als Nahversorgungslage, einschließlich damit verbundener Perspektiven zur Modernisierung und funktionsgerechten Verkaufsflächendimensionierung, zielt ausdrücklich auf die quantitative und qualitative Verbesserung der wohnungs- und wohnortnahen Versorgung im Ortsteil Eggersdorf.“ (Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf 2022)

Das vorliegende Material dient unter anderem der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Art. 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag.

4.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf von 2012 (einschließlich seiner rechtswirksamen Änderungen) stellt im Bereich des Plangebietes eine Gemischte Baufläche dar, die sich auf die nördlich und westlich liegenden Gewerbeflächen erstreckt (siehe Abbildung 4). Die als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche wird durch den Bebauungsplan Nr. 52 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 49 als solche umgesetzt. Insgesamt wird in dem gesamten Bereich eine Mischung aus Wohnen und verträglichem Gewerbe, einschließlich eines großflächigen Einzelhandels, entstehen. Somit wird auch der durch den Flächennutzungsplan angestrebte Charakter einer Nutzungsmischung umgesetzt.

Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelbar. Aufgrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

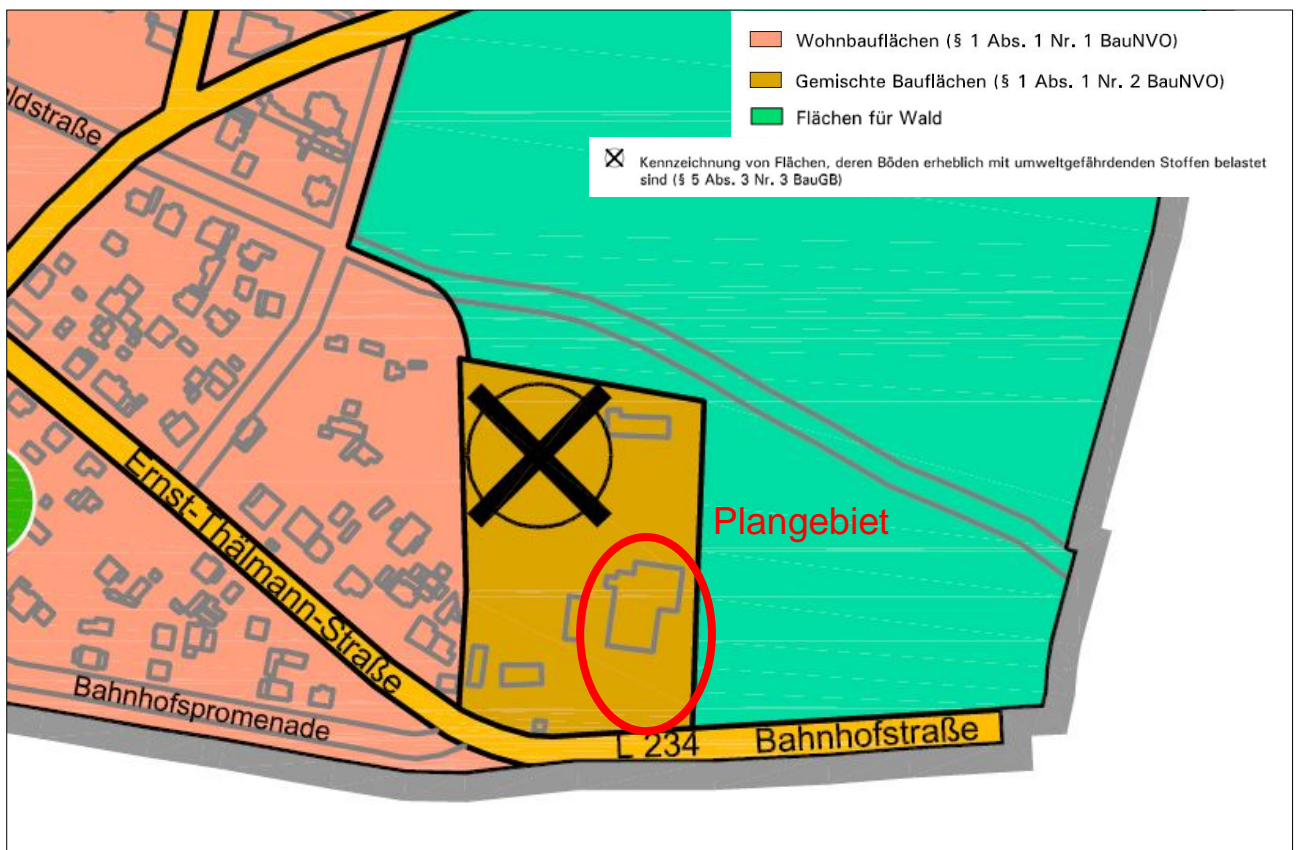


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2012 (unmaßstäblich)

4.3 Informelle Planungen

– Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf 2022

Für das Gemeindegebiet von Petershagen/Eggersdorf werden zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen neben zwei Zentralen Versorgungsbereichen drei integrierte Nahversorgungslagen mit standortspezifischem Funktionsumfang ausgewiesen. Die Nahversorgungslagen zielen auf eine wohnungsnah oder, aus Sicht peripherer Siedlungsgebiete, zumindest gut erreichbare, wohnortnahe Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich ab. Sie erfüllen eine ergänzende Versorgungsfunktion zu dem zentralen Versorgungsbereich und dienen der Bereitstellung

einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung. Sie sind neben den zentralen Versorgungsbereichen fester Bestandteil des Zentren- und Standortkonzept der Gemeinde. Eine Weiterentwicklung der Nahversorgungslagen ist möglich

- durch eine funktional abgestimmte Verkaufsflächenentwicklung des Lebensmittelmarktes,
- durch zusätzliche Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Anbieter in unmittelbarer Agglomeration mit dem Kernanbieter,
- wenn deren Verkaufsflächendimensionierung insgesamt auf die eigenständige Nahversorgungsfunktion und deren weiterer Entwicklung abgestimmt ist und zu keinen negativen Auswirkungen auf die städtebaulich angestrebte Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf führt.

Das Plangebiet ist eine der drei Nahversorgungslagen („Nahversorgungslage Ernst-Thälmann-Straße“).

„Im Süden des Ortsteils Eggersdorf ist in der Ernst-Thälmann-Straße 13 ein NORMA-Lebensmittelmarkt ansässig. Die Nahversorgungslage befindet sich zwar am Siedlungsrand der Gemeinde, künftig sind jedoch rd. 75 neue Wohneinheiten im direkten Standortumfeld geplant, welche den Wohngebietsbezug des Standortes weiterhin erhöhen. Ein ehemals durch einen Getränkemarkt genutztes Ladenlokal steht aktuell leer. Der Standort übernimmt, ergänzend zum Nahversorgungszentrum Eggersdorf, insbesondere im discountorientierten Bereich Versorgungsfunktion im südlichen Ortsteil von Eggersdorf.“

Die Ausweisung des Standortes als Nahversorgungslage, einschließlich damit verbundener Perspektiven zur Modernisierung und funktionsgerechten Verkaufsflächendimensionierung, zielt ausdrücklich auf die quantitative und qualitative Verbesserung der wohnungs- und wohnortnahen Versorgung im Ortsteil Eggersdorf.“ (Nahversorgungskonzept 2022, S. 35)

Die Sicherung und Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Ernst-Thälmann-Straße ist somit mit dem kommunalen Nahversorgungskonzept vereinbar. Es handelt sich um eine vergleichsweise geringe Erhöhung der Verkaufsfläche im Bereich der Nahversorgung, sodass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die zulässige Verkaufsfläche und zulässiges Warensortiment werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt (siehe Kapitel 6).

- *Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie (2017)*

Für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ist kein konkretes Entwicklungsziel für das Plangebiet verankert. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der Wohnraumförderkulisse „Vorranggebiet Wohnen“ Nr. 1 „Ortskern Eggersdorf“. Diese Ausweisung steht der Planung im Grundsatz nicht entgegen, die Förderkulisse erstreckt sich nahezu über den gesamten südlichen Bereich des Ortsteils Eggersdorf. Der Nahversorgungsstandort ist als solcher in das Ortsentwicklungskonzept integriert und zu erhalten.

5. Planungsziele und städtebauliches Entwicklungskonzept

5.1 Planungsziele

Grundlegendes Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandels durch ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO durch Erweiterung des bereits vorhandenen Einzelhandelsmarktes.

Im Einzelnen lassen sich folgende wesentliche Planungs- und Entwicklungsziele zusammenfassen:

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung durch Nutzung und Optimierung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes,
- Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Lebensmittelmarkt-Standortes an der Ernst-Thälmann-Straße als großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung,
- Sicherung einer geordneten und umweltverträglichen städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans,
- Klärung der Altlastenproblematik.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Stand 2012) ist auf den Flurstücken 1482/6 und 1628, Flur 1 eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. In diesem Bereich konnten bei der Begehung entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 1482/6, 1627 und 1682, Flur 1 ein Wall und alte Reifen vorgefunden werden. Die genannten Flurstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Laut Karte 4 – Boden des Landschaftsplanes sind im Bereich des NORMA-Markts (Flurstück 1627, Flur 1) Altlasten/Altstandorte in Form einer Müllkippe vorhanden (Flurstück wurde geteilt und besteht jetzt aus 3 Flurstücken: 2374, 2375, 2376). Diese Müllkippe war zum Begehungszeitpunkt im Jahr 2022 nicht mehr vorhanden. Im Laufe des Verfahrens soll die Altlastenthematik geklärt und die genaue Art und Lage eventuell vorhandener Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bestimmt werden. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wird zur Klärung des Sachverhaltes am Verfahren beteiligt.

5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den Nahversorgungsstandort an der Ernst-Thälmann-Straße auf der bebauten und bereits genutzten Fläche zu sichern und zu erweitern. Hierfür wird ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Dies steht in Übereinstimmung mit dem Nahversorgungskonzept der Gemeinde, weshalb sich eine Prüfung von Standortalternativen erübrigt (siehe Kapitel 4.3). Weiterhin birgt das Plangebiet auf Grund seiner Größe kaum Planungsalternativen hinsichtlich der Anordnung des Gebäudes und der Stellplatzflächen. Auch ein Abrücken vom bestehenden Wald östlich des Geltungsbereichs an die westliche Geltungsbereichsgrenze wurde geprüft – ist jedoch nicht möglich.

Die Entwurfsplanung sieht die Vergrößerung des bestehenden NORMA Lebensmittelmarktes von 772 m² auf 1.091 m² mit integriertem Getränkemarkt, welcher 272 m² Verkaufsfläche haben soll, sowie den notwendigen Fahrrad- und PKW-Stellplätzen und sonstigen Außenanlagen vor. Hierfür sind der Komplettabbruch des bestehenden NORMA-Marktes sowie der Ersatzneubau mit Getränkemarkt geplant.

Hierbei wird auch bereits die heranrückende Wohnbebauung auf den unmittelbar angrenzenden

Nachbargrundstücken im Norden und Westen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 49 (siehe Abbildung 4) beachtet und verschiedene aktive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen. Die Maßnahmen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan und ergänzende vertragliche Regelungen zu sichern. Im Einzelnen handelt es sich um:

- Verlagerung der Lieferzone an die Ostseite des NORMA-Marktes (von der Wohnbebauung abgewandte Seite),
- Einhausung der Laderampe,
- Abschirmung der nördlich liegenden Wohnbebauung von Pkw-Parkverkehr durch nördliche Einordnung des Marktgebäudes,
- Einhausung der westlichen Stellplätze durch Errichtung von Carports,
- Stellplätze mit asphaltierten Fahrgassen,
- Keine Betriebstätigkeiten während der Nacht (einschließlich Lieferverkehr).

Im Rahmen der vorgesehenen Erweiterung des NORMA-Supermarktes liegt eine „Schallimmissionsprognose Anlagenlärm“ vom 28.02.2024 vor (siehe Anlage 4), die bereits die beabsichtigte Wohnbebauung berücksichtigt und mögliche Lärmschutzkonflikte aufzeigt. Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose ist unter Beachtung der vorgenannten Schallschutzmaßnahmen festzustellen, dass in Abhängigkeit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 (hier insbesondere zur Nutzungsart) weitere passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des benachbarten BP Nr. 49 notwendig sein können (z.B. Abrücken von Baugrenzen, Ausschluss maßgeblicher Immissionsorte auf der dem Markt zugewandten Seite).

Von dem geplanten NORMA-Markt ausgehende Lärmkonflikte mit der heranrückenden Wohnbebauung und hiermit verbundene schädliche Umweltauswirkungen können in jedem Fall durch Schallschutzmaßnahmen vermieden werden. Es wurde für die frühzeitige Beteiligung vorsorglich die Festsetzung zur Einhausung der westlichen Stellplätze durch die Errichtung von Carports aufgenommen. In Abhängigkeit von der gewählten Planungsvariante innerhalb des Bebauungsplans Nr. 49 ist diese Maßnahme gegebenenfalls nicht notwendig und entfällt.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist ver- und entsorgungstechnisch sowie verkehrlich erschlossen. Mit der Planung zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes ergeben sich darüber hinaus keine speziellen Anforderungen an die stadttechnische Erschließung.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ernst-Thälmann-Straße. Im Bestand gibt es derzeit zwei Anbindungen (eine Einfahrt und eine Ausfahrt), wobei diese teilweise auch der Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen dient. Mit der Planung soll es für den Lebensmitteleinzelhandel künftig nur noch eine Anschlussstelle an die Ernst-Thälmann-Straße mit einer Ein- und Ausfahrt geben, die neu herzustellen ist. Eine entsprechende Festsetzung regelt die Lage der Zufahrt verbindlich. Die Ernst-Thälmann-Straße ist gleichzeitig Landesstraße (L234), der Landesbetrieb Straßenwesen wird frühzeitig an der Planung beteiligt.

Die Stellplatzflächen bleiben weiterhin im südlichen Bereich des Plangebietes. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf vom 29.10.2020 sind 59 Pkw-Stellplätze und 26 Fahrradstellplätze erforderlich. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind jedoch nur 54 Pkw-Stellplätze und 26 Fahrradstellplätze geplant. Der Sachverhalt soll vertraglich geregelt werden.

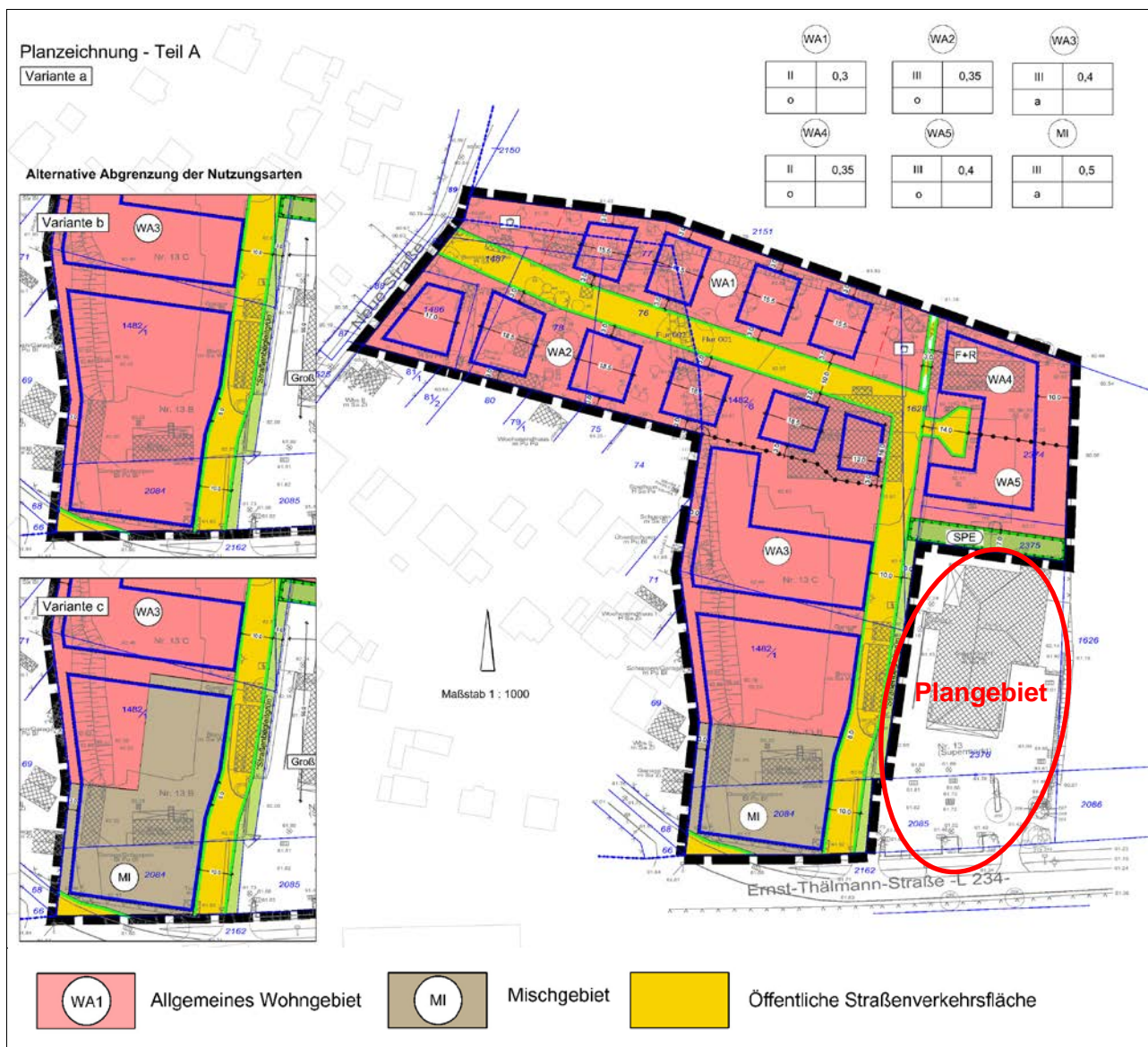


Abbildung 4 Planzeichnung BPL Nr. 49, Vorentwurf in Varianten, Arbeitsstand April 2024 - unmaßstäblich

6. Voraussichtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Schwerpunkte der voraussichtlichen Festsetzungen erläutert. Dieser **vorläufige Festsetzungskatalog** aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden ist **nicht abschließend** und dient als Grundlage für die weitere Planung. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen basieren auf dem städtebaulichen Entwicklungskonzept (siehe Kapitel 5.2) und werden entsprechend der zu erwartenden Hinweise und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abschließend geprüft, konkretisiert, angepasst und ergänzt. Die Festsetzungen sind im Einzelnen auf der Planzeichnung abgebildet.

6.1 Festsetzungen nach BauGB (Teil B I)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

- **Textliche Festsetzung 1:**

Sondergebiet der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel

Das Sondergebiet der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dient der Unterbringung eines großflächigen Supermarktes inklusive Getränkemarkt zur Nahversorgung. Zulässig sind maximal 1.370 m² Verkaufsfläche und folgendes Sortiment:

1.1 Auf mindestens 75% der Verkaufsfläche (zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung):

- | | |
|---|---|
| – Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren | – Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel) |
| – Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro-zwecke | – Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf |

1.2 Auf höchstens 25% der Verkaufsfläche (sonstige zentrenrelevante):

- | | |
|---|---|
| – Textilien | – Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde |
| – Bekleidung | – Zoologischer Bedarf und lebende Tiere |
| – Schuhe und Lederwaren | – Augenoptiker |
| – Beleuchtungsartikel | – Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) |
| – Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten) | – Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software |
| – Keramische Erzeugnisse und Glaswaren | – Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone |
| – Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren | – Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör |
| – Heimtextilien | – Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und |
| – Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente | |

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">– <i>Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel</i>– <i>Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck</i>– <i>Spielwaren</i> | <ul style="list-style-type: none"><i>Freizeitboote und Zubehör</i>– <i>Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe</i>– <i>Antiquitäten und Gebrauchtwaren</i> |
|--|--|

1.3 Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Lärmschutzanlagen, Einfriedungen, Zugänge und Zufahrten, Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -bewirtschaftung, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder Werbeanlagen sind allgemein zulässig.

Begründung der textlichen Festsetzung:

Mit der Festsetzung wird das Planungsziel verfolgt, einen Supermarkt inklusive Getränkemarkt städtebaulich verträglich als Nahversorger zu erweitern. Das Sondergebiet dient der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Supermarkt mit Vollsortiment zur Nahversorgung inklusive Getränkemarkt). Um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes verträglich zu gestalten und eine Verdrängung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen zu verhindern, erfolgt mit dem Bebauungsplan eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.370 m² in Kombination mit der Festsetzung, dass mindestens 75 % des Sortiments der Nahversorgung dienen muss. Damit werden ein über die Nahversorgung hinausgehendes, zentrenrelevantes Sortiment und somit erhebliche negative Auswirkungen vermieden.

Der Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg definiert nahversorgungsrelevante Sortimente vor allem als Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln (siehe Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg v. 17. Juni 2014).

Die in der Zweckbestimmung verwendeten Begriffe *Supermarkt zur Nahversorgung* sind in der Rechtsprechung gängig und werden daher in diesem Sinne hier verwendet (vgl. Bundesarbeitsgericht, Urteil vom 5.9.2012, 4AZR 584/10 und VG Minden, Urteil vom 18.9.2008, Az. 9 K 893/03): „*Ein Supermarkt dient der Nahversorgung der Bevölkerung und verfügt daher über ein sog. Vollsortiment.*“ (Zitat des Gabler Wirtschaftslexikon in Bundesarbeitsgericht, Urteil vom 5.9.2012, 4AZR 584/10).

Gemäß Z 2.12 des LEP HR müssen bei Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden, damit ein Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient. Dies wird durch die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 gesichert. Die Tabelle 1 des LEP HR von 2019 gleicht sich überwiegend mit der Anlage 1 (Sortimentsliste) des Einzelhandelserlass Brandenburg von 2014.

Im Sondergebiet sind zusätzlich zum Hauptgebäude die erforderlichen Anlagen zur Verkehrerschließung, zum Parken als auch weitere Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung 1.3 zulässig. Eventuell erforderliche (unterirdische) Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung oder –versickerung können innerhalb des Baugebietes ebenfalls untergebracht werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bebauungsplan setzt in Abhängigkeit von der Vorhabenplanung für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Um die erforderlichen Stellplatzflächen und Nebenanlagen einordnen zu können, ist darüber hinaus eine Überschreitung erforderlich. Dies ergibt sich insbesondere auch aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes. Die Überschreitung wird auf eine GRZ von 0,9 begrenzt (textliche Festsetzung 2). Sie ist für das geplante Vorhaben aus den genannten Gründen erforderlich und städtebaulich vertretbar.

- **Textliche Festsetzung 2:**

In dem Sondergebiet der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,9, durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.

- Höhe baulicher Anlagen

Zeichnerisch ist die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß mit 76 m über NHN festgesetzt, was die Vorhabenplanung einschließlich Spielraum für die technische Ausgestaltung beachtet. Mit der Festsetzung sind gebäudehöhen von rd. 14 m möglich. Somit bleibt das Ortsbild gewahrt und wird nicht durch übermäßig hohe Gebäude beeinträchtigt. Der Einzelhandel fügt sich demnach in die Höhen der umliegenden Bebauung ein.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- **Textliche Festsetzung 3:**

In dem Sondergebiet der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel kann innerhalb des Baufensters bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Begründung der textlichen Festsetzung:

Das Hauptgebäude soll insbesondere auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen soweit wie möglich im östlichen Bereich des Plangebietes eingeordnet werden. Durch die vergleichsweise geringe Größe des Grundstücks sowie die Größe des geplanten NORMA-Markts wird hierfür eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Hauptgebäude kann bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die Abstandsflächen sind gemäß Brandenburgischer Bauordnung einzuhalten und können auch auf den benachbarten Grundstücken liegen. Im Norden und Westen sind in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 49 auf den unmittelbar angrenzenden Flächen die Festsetzung einer SPE-Fläche und öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Im Osten befindet sich Waldflächen, sodass die Abstandsflächen in jedem Falle eingehalten werden können.

6.1.4 Anschluss an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- **Textliche Festsetzung 4:**

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs für Ein- und Ausfahrten zulässig.

Begründung der textlichen Festsetzung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den zeichnerisch festgesetzten Bereich. Hiermit soll eine Beeinträchtigung der Verkehrsströme auf der Landesstraße vermieden und ein geordneter Anschluss an diese ermöglicht werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 5 BbgNatSchAG)

- **Textliche Festsetzung 4:**

Im Sondergebiet der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sind Stellplätze wasser- und luftdurchlässig auszuführen.

- **Textliche Festsetzung 5:**

Aus Gründen des Artenschutzes sind negative Auswirkungen auf Tiere durch Licht zu minimieren durch Verwendung von LED- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen.

Begründung der textlichen Festsetzungen 4 und 5:

Der durch den großflächigen Einzelhandel sowie für den Parkplatz benötigten Fahrgassen hohe Versiegelungsgrad soll minimiert werden. Weiterhin soll dem Umstand, dass das Sondergebiet an einen Wald angrenzt, Rechnung getragen werden, indem die Lichtverschmutzung und dadurch das Anlocken von Insekten und anderen Arten reduziert wird.

6.1.6 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- **Textliche Festsetzung 6:**

Die baulichen Anlagen zur Anlieferung sind nur im Baufenster A zulässig. Sie sind überdacht und in geschlossener Ausführung zu errichten. Von der Festsetzung ausgenommen ist die Anlieferung für den Getränkemarkt.

- **Textliche Festsetzung 7:**

Fahrgassen innerhalb des Sondergebietes der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sind zu asphaltieren.

- **Textliche Festsetzung 8:**

Innerhalb der Fläche B sind geschlossene Stellplätze (Carport) zu errichten. Die Mindesthöhe

auf westlicher Seite beträgt 1,9 m über dem Boden und auf östlicher Seite 3,0 m über dem Boden. Die Überdachung muss eine Tiefe (in West-Ost-Ausdehnung) von mindestens 5,2 m aufweisen. Zwischen der nördlichsten Carportwand und dem Hauptgebäude ist eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu errichten. Die Wände der baulichen Einfassungen müssen ein Mindest-Schalldämmmaß von $R_w = 20$ dB aufweisen.

Begründung der textlichen Festsetzungen 6 – 8:

Die textlichen Festsetzungen dienen dem Lärmschutz zugunsten der heranrückenden Wohnbebauung und beruhen auf der Schallimmissionsprognose Anlagenlärm und den dort vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen (siehe Anhang 4). Zu diesen zählen die Gliederung des Grundstücks (Lage der Laderampe), Ausgestaltung der Ladezone sowie der Fahrgassen und die Errichtung von Carports entlang der westlich gelegenen Stellplätze (bauliche Einfassung der Stellplätze). Die Einhausung der Stellplätze ist nicht zwingend erforderlich. Hier kommt es auf die Entwicklungen des Bebauungsplans Nr. 49 an. In Abhängigkeit von der dort gewählten Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung kann hierauf im Weiteren verzichtet werden (siehe hierzu auch Kapitel 5.2).

Unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen sind keine Lärmschutzkonflikte mit der heranrückenden Wohnbebauung zu erwarten (vgl. Kapitel 5.2).

6.2 Festsetzungen nach BbgBO (Teil B II)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. BbgBO)

• Textliche Festsetzung 9:

Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Blinkende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Begründung der textlichen Festsetzung:

Mit der Festsetzung zu Art, Gestaltung und Anbringungsort der Werbeanlagen soll eine Gestaltung gesichert werden, die der vorhandenen und verfolgten städtebaulichen Situationen angemessen ist und grobe Verunstaltungen oder Beeinträchtigungen von Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild ausschließt – insbesondere auch unter Beachtung der heranrückenden Wohnbebauung. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die für Lebensmittelmärkte typischen Werbeanlagen, die allgemein zulässig sein sollen.

6.3 Nachrichtliche Übernahme (Teil B III)

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erschließung der Flurstücke 2374 und 2375, Flur 001, Gemarkung Eggersdorf b. Strausberg, welches gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. Im Rahmen der angrenzenden Wohnflächenentwicklung (BPL Nr. 49) ist eine neue Erschließungsstraße zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Neue Straße vorgesehen, sodass sich dieses künftig erübrigt.

7. Voraussichtliche Auswirkungen

7.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Wie in Kapitel 2 – Hinweise zum Verfahren beschrieben, beabsichtigt die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf für den Bebauungsplan Nr. 52 nach der frühzeitigen Beteiligung einen Verfahrenswechsel in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB, in welchem unter anderem von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und dem darauf aufbauenden Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen wird. Im Folgenden werden wesentliche Aussagen zu den zu erwartenden Umweltauswirkungen kurz zusammengefasst.

- Auswirkungen auf die Schutzgüter

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 „Großflächiger Einzelhandel an der Ernst-Thälmann-Straße“ bereits ein bestehender NORMA-Markt, der im Rahmen der Planung vollständig abgerissen und erneuert werden soll. Das Plangebiet ist durch den bestehenden Einzelhandel und die dazugehörigen Stellflächen für Kraftfahrzeuge, Verkehrsflächen und Nebenanlagen in einem hohen Maße anthropogen überprägt und fast vollständig versiegelt. Dies ist bei der Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen zu berücksichtigen.

Natur und Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Innerhalb des LSG sind entsprechend § 26 BNatSchG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Da mit der vorliegenden Planung der bereits vorhandene NORMA-Markt abgerissen und erneuert wird kann eine Veränderung des Charakters des Gebietes ausgeschlossen werden. Die Planung läuft den besonderen Schutzzwecken des LSG nicht zuwider (siehe Anlage 2 – Schutzgebiete).

Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes Eggersdorf (ID:7372) welches nach §19 WHG geschützt ist. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes sind der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eggersdorf (15.November 2006, GVBl.II/06, [Nr. 30], S. 497) zu entnehmen und werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Es kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung den Schutzbestimmungen der Zone III B des Wasserschutzgebietes nicht entgegensteht. Mit der Planung werden keine Verbotstatbestände gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung erfüllt. Die Planung ist zulässig. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete in der Umgebung kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden und Fläche

Die Böden im Bereich des Plangebietes sind nahezu vollständig versiegelt und erfüllen abgesehen von einem kleinen unversiegelten Teil im östlichen Randbereich des Plangebietes keine natürlichen Bodenfunktionen. Die mit der Planung zulässige maximale Versiegelung für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel wird durch die GRZ von 0,8 sowie die zulässige Überschreitung auf 0,9 begrenzt. Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen (textliche Festsetzung 5). Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Fläche kann trotz der Vergrößerung des NORMA-Marktes von 772 m² auf 1.091 m² ausgeschlossen werden, da sich der

Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes mit der Umsetzung der Planung nicht wesentlich ändert.

Schutzgut Wasserhaushalt

Der Wasserhaushalt im Plangebiet ist durch die bestehende großflächige Bodenversiegelung erheblich vorgeprägt. Die Bodenversiegelung verhindert eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Bereich des Plangebietes und wirkt sich so auch auf die Anreicherung von Grundwasser aus. Da mit der Planung keine erhebliche Zunahme der Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes zu erwarten ist, kann auch eine zusätzliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasserhaushalt mit der Planung nicht ändert. Eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet stellt aufgrund der anthropogenen Überprägung (Bodenversiegelung) keinen besonderen klimatisch oder lufthygienisch bedeutsamen Ausgleichsraum dar. Da sich mit der Umsetzung der Planung weder die Nutzung noch der Grad der Versiegelung innerhalb des Plangebietes erheblich ändert, kann eine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Schutzgut Flora und Biotope sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung insgesamt eine sehr geringe Natürlichkeit und eine sehr geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Es kommen keine nach § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope vor. Im östlichen Randbereich kommen eine kleinteilige Rasenfläche, welche nach Norden von einer kurzen Hecke begrenzt wird sowie eine etwa einen Meter hohe, stark beschnittene und artenarme Hecke zur Begrenzung der Stellflächen vor (siehe Anlage 3). Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Laub- und Nadelholzbäume. Es kommen unter anderem Kiefern (*Pinus sylvestris*) und Eichen (*Quercus robur*) vor. Zwei Kiefern im Bereich der Stellflächen können durch die Planung gesichert werden und bleiben erhalten.

Im Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Forstflächen auf den Flurstücken 1626 und 2086 der Flur 001 in der Gemarkung Eggersdorf b. Strausberg, die nach § 2 LWaldG einen Wald darstellen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Waldflächen kann nicht ausgeschlossen werden, da der geplante NORMA-Markt näher an die Waldflächen heranrückt. Ein Abrücken des Baufensters in Richtung Westen wurde geprüft, ist allerdings aufgrund verschiedener funktioneller Belange des Supermarktes nicht umsetzbar. Um notwendige Abstandsflächen zu sichern bestünde die Option einer Entwicklung eines abgestuften Waldsaumes im Randbereich der bestehenden Forstflächen (außerhalb des Plangebietes), der eine Kompensation im Rahmen einer Waldumwandlung erforderlich machen würde. Diese ist im weiteren Verlauf der Planung zu prüfen. Um das weitere Vorgehen bezüglich potenzieller Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Bebauung und den angrenzenden Wald-/Forstflächen zu klären, wird von Seiten der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ein Termin mit den zuständigen Forstbehörden und den Waldeigentümern angestrebt. Die zuständige Forstbehörde wird am Verfahren beteiligt.

Schutzgut Fauna

Das Plangebiet besitzt aus artenschutzfachlicher Sicht eine sehr geringe Bedeutung und Wertigkeit. Dies ist auf die nahezu vollständige Versiegelung des Plangebietes zurückzuführen. Es kommen

keine naturnahen und ungestörten Lebensräume für potenziell vorkommende Arten der Fauna vor. Eine Nutzung der im südöstlichen Grenzbereich des Plangebietes vorkommenden Bäume und Gehölze kann nicht ausgeschlossen werden. Da Teile der vorhandenen Bäume (zwei Kiefern) im Rahmen der Planung gesichert werden und erhalten bleiben, kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fauna durch Lebensraumverlust ausgeschlossen werden. Durch die textliche Festsetzung 6 werden zudem negative Auswirkungen auf Tiere durch Licht minimiert.

Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Plangebietes und dessen unmittelbarer Umgebung (Gewerbeflächen im Westen und Norden, Ernst-Thälmann-Straße, Gleisanlagen der S-Bahn usw.) ist lediglich mit dem Vorkommen von störungsunempfindlichen Arten der Fauna zu rechnen. Ein mögliches Vorkommen geschützter Arten sowie eine Einschätzung über deren potenzielle Beeinträchtigung durch die Umsetzung der Planung wurde im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages (Natur- und Umweltservice Baeseler) vom 23.01.2024 untersucht. Der Artenschutzfachbeitrag ist dem Anhang zu entnehmen und stellt insgesamt fest, dass im Untersuchungsgebiet, welches sich aus dem Geltungsbereich der vorliegenden Planung sowie dem Plangebiet des angrenzenden BP Nr. 49 „Ernst-Thälmann-Straße/Neue Straße“ und der unmittelbaren Umgebung der beiden Planungen zusammensetzt, besonders und streng geschützte Arten vorkommen (siehe Kapitel 3 des AFB - Relevanzprüfung). Bei den festgestellten Arten handelt es sich ausschließlich um typische Arten der Avifauna. Im Bereich des Plangebietes der vorliegenden Planung konnten jedoch keine Revierschwerpunkte der kartierten Arten festgestellt werden. Nutzbare Strukturen für Gebäudebrüter wie den Haussperling (*Passer domesticus*) oder den Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen stellt auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Planerfordernis dar und erfolgt dementsprechend unabhängig des angestrebten Verfahrenswechsels vollständig und inklusive der Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zum 1. Entwurf.

Schutzgut Landschaft, Erholung, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Mit der Umsetzung der Planung wird der bestehende NORMA-Markt abgerissen und erneuert. Planungsrelevante Kultur- und Sachgüter befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet hat keine Erholungsfunktion. Es ist daher davon auszugehen, dass sich mit der Umsetzung der Planung die Nutzung des Plangebietes nicht bedeutend ändert und eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft, Erholung, Mensch, Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden kann. Zur Ermittlung von möglichen Nutzungskonflikten zur westlich geplanten Bebauung (Bebauungsplan Nr. 49 – Ernst Thälmann-Straße/Neue Straße) wurde eine „Schallimmissionsprognose Anlagenlärm“ vom 28.02.2024 erarbeitet (siehe Kapitel 7.3 – Immissionsschutz). Diese benennt Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung wie die Verortung der Laderampe im Osten sowie deren Einhausung und die Errichtung von Carports in Richtung Westen. Die in der „Schallimmissionsprognose Anlagenlärm“ genannten Maßnahmen werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen 7-9 in die laufende Planung integriert, sodass schädliche Umweltbelastungen und Lärmkonflikte mit der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden können. Die geplanten Maßnahmen wirken sich somit in hohem Maße positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

- Zusammenfassung

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass das Plangebiet durch den bestehenden NORMA-Markt sowie die dazugehörigen Stellplätze und Verkehrsflächen fast vollständig versiegelt ist und insgesamt nur eine sehr geringe naturschutzfachliche Wertigkeit aufweist. Eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter mit der Umsetzung der Planung kann ausgeschlossen werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die bereits gegebene hohe Beeinträchtigung der Schutzgüter mit der Erneuerung des NORMA-Marktes in ihrer bisherigen Form bestehen bleibt. Für das Schutzgut Mensch sind aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen positive Auswirkungen zu erwarten. Die potenzielle Beeinträchtigung der Wald-/Forstflächen im Osten des Plangebietes ist gesondert zu betrachten. Hier wäre der Aufbau eines gestuften und artenreichen Waldmantels zu empfehlen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens in Bezug auf den zu erwartenden Eingriff in Wald- und Forstflächen ist ein Termin mit den Waldeigentümern und der zuständigen Forstbehörde geplant. Die zuständige Forstbehörde wird außerdem am Verfahren beteiligt.

7.2 Vorläufige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Da das Plangebiet fast vollständig versiegelt ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine erhebliche zusätzliche Bodenversiegelung, welche einen Eingriff nach § 14 BNatSchG darstellen würde, nicht zu erwarten ist. Auch eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasserhaushalt, Klima und Luft sowie Landschaft, Erholung und Mensch ist aufgrund der Vorprägung des Plangebietes auszuschließen. Abgesehen von den im Osten liegenden Wald-/Forstflächen befinden sich sowohl innerhalb des Plangebietes, als auch in der direkt angrenzenden Umgebung des Plangebietes, keine aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen oder bedeutsamen Bereiche. Die potenzielle Beeinträchtigung der Schutzgüter Flora und Biotope sowie biologische Vielfalt und Fauna durch den zu erwartenden Eingriff in bestehende Wald-/Forstflächen wird im Rahmen einer Waldumwandlung gesondert betrachtet und bilanziert. Weitere Verluste von naturnahen Biotoptypen werden nicht vorbereitet.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Vorentwurf) lässt sich feststellen, dass mit der Planung keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz verzichtet werden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

7.3 Weitere Auswirkungen

- Verkehr

Der durch die Planung induzierte Verkehr wird sich vordergründig auf den Kundenverkehr sowie Lieferverkehr des Nahversorgers beschränken. Weiterhin ist ein entsprechender Mitarbeiterverkehr zu erwarten.

Eine erhebliche Verkehrszunahme ist im Rahmen der Planung ist nicht zu erwarten. Es handelt sich diesbezüglich lediglich um eine vergleichsweise geringfügige Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes, die keine wesentliche Verkehrszunahme erwarten lässt.

- Altlasten

Es liegen Anhaltspunkte für verschiedene Altlasten und Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. in den angrenzenden Bereichen vor (siehe Kapitel 5.1).

Die genaue Art und Lage eventueller Altlasten und Altlastverdachtsflächen werden im Rahmen des Verfahrens geklärt. Die unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wird am Verfahren beteiligt.

8. Flächenbilanz

Planbezeichnung	Bebauungsplan Nr. 52 „Großflächiger Einzelhandel an der Ernst-Thälmann-Straße“	
Gemeinde / Ortsteil	Gemeinde Petershagen/Eggersdorf / Ortsteil Eggersdorf	
Amt	--	
Landkreis	Märkisch - Oderland	
Reg. Nr. GL	Referat GL 5	
	Bestand	Planung
Geltungsbereich	0,5 ha	
Sonderbauflächen	0,5 ha	0,5 ha

Quelle: eigene Ermittlungen (Angaben gerundet)

Karten und Pläne

- Anlage 1: Fotodokumentation und -Analyse
- Anlage 2: Schutzgebiete
- Anlage 3: Biotoptypenerfassung
- Anlage 4: Schallimmissionsprognose Anlagenlärm vom 28.02.2024
„Bauvorhaben NORMA Markt mit Getränkemarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Ernst-Thälmann-Straße / Neue Straße“ in Petershagen/Eggersdorf“, Berichtsnr. X1526.002.01.002, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zum Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes NORMA am Standort Ernst-Thälmann-Straße 13 in 15345 Petershagen/Eggersdorf, BBE Handelsberatung GmbH vom 03.05.2024

Anlage 1: Fotodokumentation und -analyse



Bild 1 und 2: Das Plangebiet wird bereits gewerblich durch NORMA genutzt. Die Einfahrt auf Bild 1 wird durch die Neuplanung für NORMA nicht mehr benötigt. Das Plangebiet soll zukünftig durch eine Ein- und Ausfahrt erschlossen werden (vgl. Bild 6). Die Beiden Bäume entlang der Landesstraße sollen erhalten bleiben (Bild 2).

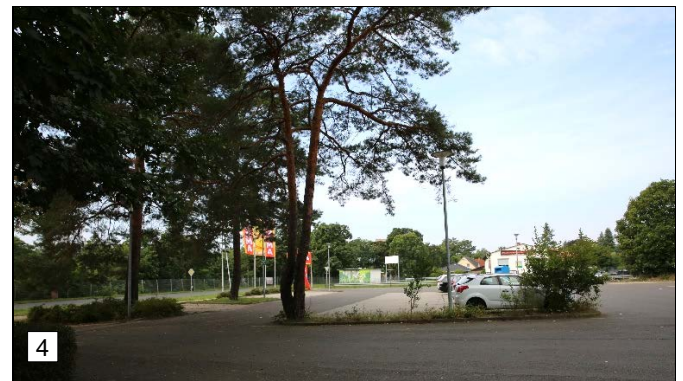


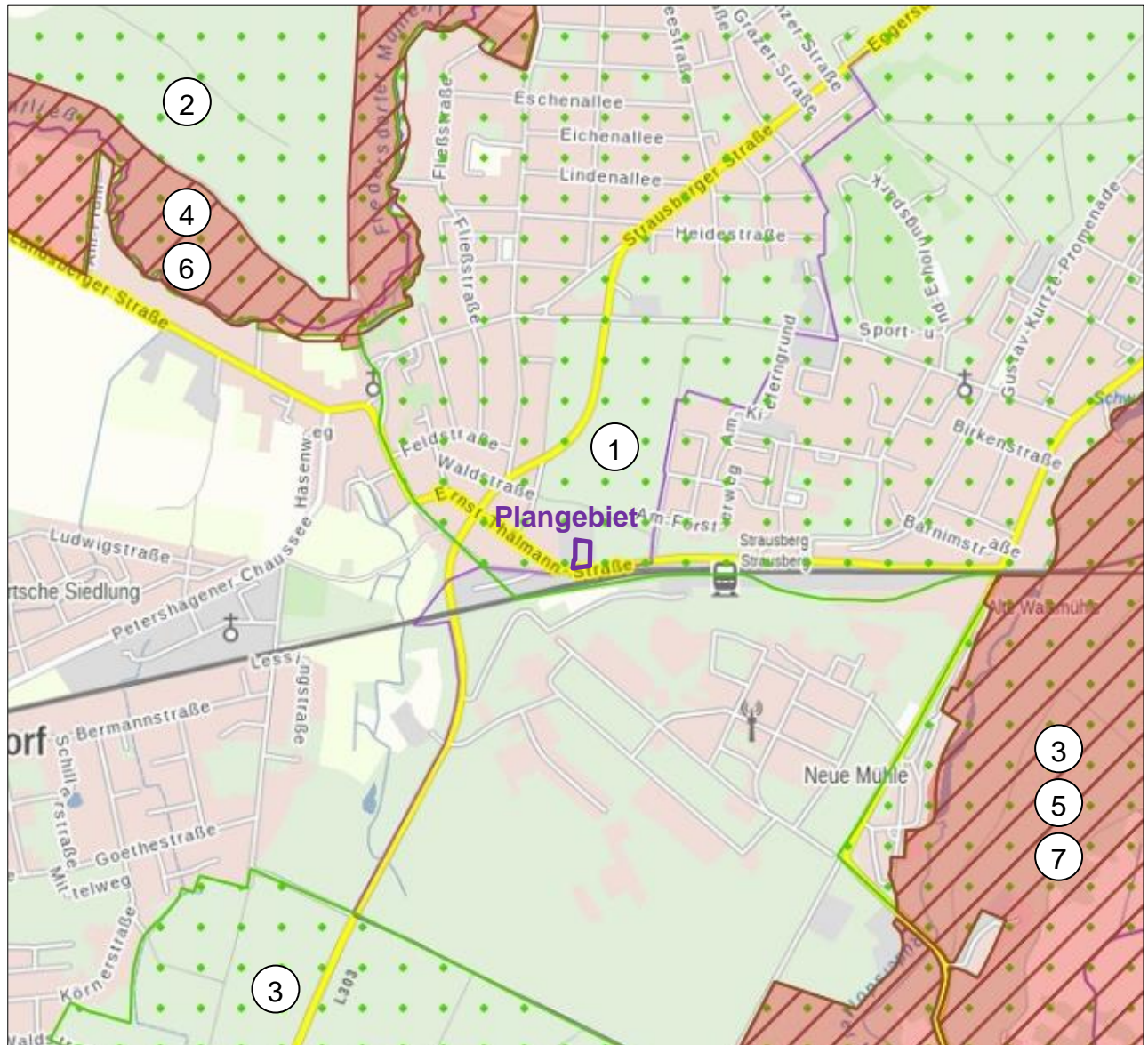
Bild 3 und 4: Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind bereits fast vollständig durch Gebäude und Stellplatzanlagen versiegelt.






Bild 5 und 6: Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Straße, welche das rückseitige Grundstück erschließt. Diese Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht belastet, welches durch die Neuplanung des Bebauungsplans Nr. 49 künftig nicht mehr benötigt wird (Bild 5).

Bild 6 zeigt die Zufahrt, welche verbreitert werden und die Zufahrt auf Bild 1 ersetzen soll.

Anlage 2: Schutzgebiete (Kartendienst des LfU)



- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“
(innerhalb des Plangebiets) |
| 2 | | LSG „Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“
(Entfernung zum Plangebiet ~ 0,7 km) |
| 3 | | LSG „Strausberger Sander-, Os- und Barnimhanglandschaft“
(Entfernung zum Plangebiet ~ 1,3 km) |
| 4 |  | NSG „Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch“
(Entfernung zum Plangebiet ~ 0,7 km) |
| 5 | | NSG „Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnim-Hänge“
(Entfernung zum Plangebiet ~ 1,3 km) |
| 6 |  | FFH „Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch“
(Entfernung zum Plangebiet ~ 0,7 km) |
| 7 | | FFH „Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnimhänge“
(Entfernung zum Plangebiet ~ 1,3 km) |

1) LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“

Name der Schutzanordnung:

Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965

Eine detaillierte Beschreibung ist für das FFH-Gebiet „**Fängersee und unterer Gamengrund**“ vorhanden, in dem auch die LSG „**Gamengrund**“ und „**Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet**“ beschrieben werden:

Region und Gebietsgröße

Das FFH-Gebiet umfasst eine Größe von 248,54 ha.

Beschreibung

Der Gamengrund ist eine 300 bis 400 m breite glaziale Rinne, die die Grundmoränenplatte des Barnim zerschneidet. Er umfasst eine Vielzahl wertvoller Lebensräume mit naturnahen Gräben, eutrophen Flachseen, verlandenden Torfstichen, Erlen-Eschen- und Laubmischwäldern sowie Feuchtwiesen, Staudenfluren und kleineren Sandtrockenrasen.

[...]

Die Landschaftsschutzgebiete „Gamengrund“ und „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ umfassen die gesamte Landschaftsform. Im südlichen Bereich zwischen Strausberg, Werneuchen und Leuenberg stehen zudem zwei Teilgebiete unter europarechtlichem Schutz: Die FFH-Gebiete „Gamengrundseen“ sowie „Fängersee und unterer Gamengrund“.

Schützenswerte Lebensräume und Lebensgemeinschaften im Überblick

- Übergangs- und Schwingrasenmoore
- Natürliche und naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer
- Kalkreiche Niedermoores
- Feuchte Hochstaudenfluren
- Magere Flachland-Mähwiesen
- Erlen-Eschen- und Weichholzaauenwälder

Besondere Arten:

Säugetiere: Fischotter, Großes Mausohr

Vögel: Teichrohrsänger, Graureiher, Kranich, Eisvogel, Neuntöter, Roter Milan

Amphibien: Rotbauchunke, Kammmolch
Fische: Steinbeißer, Schlammpeitzger

Wirbellose: Schmale und Bauchige Windelschnecke

Pflanzen: Breitblättriges Knabenkraut, Fleischfarbendes Knabenkraut, Großes Zweiblatt, Draht-Segge, Stumpfblütige Binse, Schlangen-Knöterich

NABU-Flächenbesitz und Naturschutzziele:

Die vorrangigen Ziele im Projektgebiet „Unterer Gamengrund“ sind hierbei die Verhinderung der weiteren Entwässerung des Gebietes und die Aushagerung der Wiesenbrachen. Auf diese Weise wird die Entstehung von Braunmoos-Seggenrieden gefördert, die hier noch bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts eines ihrer Schwerpunktorkommen im Land Brandenburg besaßen.

Ein weiterer naturschutzfachlicher Schwerpunkt im Gamengrund besteht darin, den vorrangig aus Kiefer und Eiche, aber auch aus Buche und Ahorn bestehenden Wäldern eine naturnahe Entwicklung zu ermöglichen. Die Waldflächen der NABU-Stiftung stehen deshalb unter Prozessschutz und dürfen sich zu ungestörten Naturwäldern mit hohem Totholzanteil und standorttypischer Artenvielfalt entwickeln.

[Steckbrief der Natura 2000 Gebiete 3349-302 Fängersee und unterer Gamengrund vom 3. Februar 2021]

2) LSG „Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“

Das LSG „Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ hat eine Größe von 2.085 ha.

„(1) Die Unterschutzstellung der in § 1 Abs. 1 bis 3 bezeichneten Landschaftsteile als Landschaftsschutzgebiet bezweckt

- 1. den Erhalt, die Entwicklung bzw. die Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft im Gebiet der betroffenen Gemarkungen, insbesondere*
 - der glazialen Ablauffinnen als für den Naturraum typische Landschaftselemente pleistozänen Ursprungs*
 - der natürlichen und der naturnahen Fließgewässer als für den Naturraum typische Landschaftsstrukturen und natürliche Faktoren der Landschaftsgenese - der eingeschlossenen Parkanlagen und parkartigen Flächen*
 - der Grünzäsuren im Siedlungsgebiet*
 - der eingebundenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Forstbestände als landschaftsprägende und landschaftsgliedernde Strukturen*
 - des durch unterschiedliche Waldbilder, zahlreiche markante Einzelbäume, eingelagerte Moore, ein verhältnismäßig bewegtes Relief und die angrenzenden Gewässer geprägten Altlandsberger Forstes*
 - der sonstigen landschaftsprägenden und landschaftsgliedernden Gehölzstrukturen (Kopfeidenbestände, Feldhecken, Feldgehölze, Baumreihen u. ä.)*
- 2. den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im betroffenen Gebiet, insbesondere durch*
 - den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung des linearen Verbunds der besonders wertvollen Biotopkomplexe der natürlichen und naturnahen Fließgewässer, Feuchtwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Quellbereiche, Röhrichte, Moore, Bruch-, Moor- und Auwälder und der Biotopkomplexe der verschiedenen sonstigen Wald- und Gehölzbestände unter Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung*
 - den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Vernetzung der Biotope der Niederungsgebiete mit den angrenzenden Biotopkomplexen*
 - den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung von als Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten wertvollen Kultur- und Halbkulturformationen*
 - den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung eines natürlichen bzw. naturnahen Verlaufs der Fließgewässer einschließlich einer natürlichen bzw. naturnahen Tiefe der Fließgewässerbetten*
 - den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung einer möglichst guten Wasserqualität in den Gewässern*
 - den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung eines naturnahen Gebietswasserhaushalts*
 - den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung von Niedermooren*
 - den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der im Siedlungsachsenbereich gelegenen Abschnitte des Schutzgebiets als klimatische Ausgleichsflächen*
 - den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung naturnaher Waldbestände.*
- 3. die Sicherung des Gebiets als Erholungsraum und seiner Einbindung in ein Netz stadt- bzw. ortsnaher Erholungsräume für eine ökologisch verträgliche Erholungsnutzung, insbesondere durch*
 - den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Einsehbarkeit und der Erlebbarkeit der Niederungen von den das Schutzgebiet seitlich begrenzenden und querenden öffentlichen Wegen, Gemeinde-, Kreis- und Landesstraßen sowie Eisenbahntrassen*
 - den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der strukturellen Vielfalt des Gebiets*
 - den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Parkanlagen, parkähnlichen Flächen und der Forsten*
 - die Unterbindung lärmintensiver Freizeitnutzungsarten.“*

[Rechtsverordnung über die Erklärung von Landschaftsteilen zum Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ sowie zum Naturschutzgebiet „Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch“ des Landkreises

Märkisch-Oderland vom 09.11.2004 (Amtsblatt für den Landkreis Märkisch-Oderland vom 15.11.2004)]

3) LSG „Strausberger Sander-, Os- und Barnimhanglandschaft“

Das LSG „Strausberger Sander-, Os- und Barnimhanglandschaft“ hat eine Größe von 2.790 ha.

„§2 Schutzzweck

(1) Die Unterschutzstellung der in § 1 Abs. 1 bis 3 bezeichneten Landschaftsteile als Landschaftsschutzgebiet bezweckt

1. den Erhalt, die Entwicklung bzw. die Wiederherstellung der durch glaziale Ausformung und anthropogenen Einfluss bedingten Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft des Gebiets, insbesondere

- *der glazialen Ablauffinnen und des Sanders als für den Naturraum typische Landschaftselemente pleistozänen Ursprungs*
- *der Osrücken als für den Naturraum sehr seltene Landschaftselemente pleistozänen Ursprungs*
- *der natürlichen und der naturnahen Fließgewässer als für den Naturraum typische Landschaftsstrukturen und natürliche Faktoren der Landschaftsgenese*
- *der durch unterschiedliche Waldbilder, ein teilweise sehr bewegtes Relief und die eingebundenen Gewässer und anderen Feuchtgebiete geprägten Forsten*
- *des durch ein leicht bewegtes Relief, feuchte Senken, Wiesen, kleinere Waldinseln und den östlich angrenzenden Wald geprägten Gebiets östlich der Tasdorfer Schäferei*
- *des noch weitgehend unverbaut erhaltenen Abschnitts der Niederung des Strausberger Mühlenfließes südlich der B 1*
- *der durch Staudenfluren und Feuchtwiesen sowie ein teilweise sehr bewegtes Relief geprägten Senke westlich Schulzenhöhe*
- *des durch Trockenhänge, ufernahe Waldbestände, Staudenfluren und Feuchtwiesen sowie ein teilweise sehr bewegtes Relief und den Hohlen See geprägten Gebiets östlich Berghof*
- *der sonstigen landschaftsprägenden und landschaftsgliedernden Gehölzstrukturen (Kopfweidenbestände, Feldhecken, Feldgehölze, Baumreihen u. ä.)*

2. den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im betroffenen Gebiet, insbesondere durch

- *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung des linearen Verbunds der besonders wertvollen Biotopkomplexe der natürlichen und naturnahen Fließgewässer, Feuchtwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Quellbereiche, Röhrichte, Moore, Bruch-, Moor- und Auwälder und der Biotopkomplexe der verschiedenen sonstigen Wald- und Gehölzbestände*
- *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Vernetzung der Biotope der Niederungsgebiete mit den angrenzenden Biotopkomplexen*
- *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung von als Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten wertvollen Kultur- und Halbkulturformationen*
- *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung eines natürlichen bzw. naturnahen Verlaufs der Fließgewässer einschließlich einer natürlichen bzw. naturnahen Tiefe der Fließgewässerbetten*
- *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung einer möglichst guten Wasserqualität in den Gewässern*
- *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung eines naturnahen Gebietswasserhaushalts*
- *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Niedermoore*
- *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Gebiete als klimatischer Ausgleichsflächen*
- *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung naturnaher Waldbestände.*

3. die Sicherung des Gebiets als Erholungsraum und seiner Einbindung in ein Netz stadt- bzw. ortsnaher Erholungsräume für eine ökologisch verträgliche Erholungsnutzung, insbesondere durch

- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Einsehbarkeit und der Erlebbarkeit der verschiedenen Schutzgebietsteile von den das Schutzgebiet seitlich begrenzenden und querenden Wanderwegen, Forstwegen und sonstigen öffentlichen Wegen.
- den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der strukturellen Vielfalt des Gebiets
- die Unterbindung lärmintensiver Freizeitnutzungsarten.“

[Rechtsverordnung über die Erklärung von Landschaftsteilen zum Landschaftsschutzgebiet "Strausberger Sander-, Os- und Barnimhang-Landschaft" sowie den Naturschutzgebieten "Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnim-Hänge" sowie "Zimmersee"]

4) NSG „Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch“

NSG „Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch“ (932 ha):

„(2) Die Unterschutzstellung der in § 1 Abs. 4 ff. bezeichneten Landschaftsteile als Naturschutzgebiet bezweckt

1. den Erhalt und die Entwicklung der Abschnitte der Niederungen, die gegenwärtig den höchsten Anteil für die Niederungen typischer und weitgehend intakter, als Lebensraum für gefährdete und/oder seltene Tier- und Pflanzenarten bzw. Tier- und Pflanzengesellschaften besonders wertvoller Biotope der Gewässer, Niedermoore, Übergangs- und Trockenstandorte aufweisen (natürliche oder naturnahe Abschnitte der Fließgewässer, Feuchtwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Seggenrieder, Röhrichte, Quellbereiche, Moore, Bruch-, Moor- und Auwälder, Weidengebüsche, sonstige naturnahe Gehölze, Übergangsstandorte, Trockenrasen).
2. den Erhalt von potentiell hochwertigen Biotopen der unter 1. genannten Standorte und Typen, die gegenwärtig als Lebensraum für gefährdete und/oder seltene Tier- und Pflanzenarten bzw. Tier- und Pflanzengesellschaften geringer wertig sind, zum Zweck der Herstellung bzw. Wiederherstellung des hohen Biotopwerts.
3. den Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung des Gesamtspektrums der für das Niederungssystem typischen Biotope und einer für die natürliche Artenvielfalt optimalen Biotopstruktur.
4. den Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung eines für den Biotopverbund und die Entwicklung bzw. Wiederherstellung der außerhalb der Naturschutzgebiete gelegenen Niederungsstandorte ausreichend dichten Netzes hochwertiger Biotope der unter 1. Genannten Standorte und Typen.
5. den Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung der Vorkommen für Biotope der unter 1. genannten Standorte und Typen typischer, insbesondere seltener, gefährdeter und/oder geschützter Pflanzen- und Tierarten sowie Pflanzen- und Tiergesellschaften.
6. die Schaffung von Pufferzonen zum Schutz der aktuell und potentiell besonders wertvollen Biotopkomplexe.
7. die Erhaltung, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
8. die Erhaltung, die Entwicklung und die Wiederherstellung als Lebensraum von Arten nach Anhang II und Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
9. die Erhaltung, die Entwicklung und die Wiederherstellung eines natürlichen bzw. naturnahen Fließlaufs, insbesondere der Mäander, als im Gebiet“

[Rechtsverordnung über die Erklärung von Landschaftsteilen zum Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ sowie zum Naturschutzgebiet „Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch“ des Landkreises Märkisch-Oderland vom 09.11.2004 (Amtsblatt für den Landkreis Märkisch-Oderland vom 15.11.2004)]

5) NSG „Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnim-Hänge“

„§2 Schutzzweck

(2) Die Unterschutzstellung der in § 1 Abs. 4 ff. bezeichneten Landschaftsteile als Naturschutzgebiete bezweckt

- 1. den Erhalt und die Entwicklung, die Herstellung und die Wiederherstellung des Gesamtspektrums der für den Sander, die Barnimhänge und die Oser typischen und weitgehend intakten, als Lebensraum für gefährdete und/oder seltene Tier- und Pflanzenarten bzw. Tier- und Pflanzengesellschaften besonders wertvollen Biotope der Gewässer, Niedermoores und Trockenstandorte (natürliche oder naturnahe Abschnitte der Fließgewässer, Extensivwiesen und –weiden nasser bis frischer Standorte, Seggenrieder, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Röhrichte, Quellbereiche, Bruch-, Moor- und Auwälder, Weidengebüsche, sonstige naturnahe Gehölze, Übergangstandorte, Trockenrasen, pontische Hänge).*
- 2. den Erhalt von potentiell hochwertigen Biotopen der unter 1. genannten Standorte und Typen, die gegenwärtig als Lebensraum für gefährdete und/oder seltene Tier- und Pflanzenarten bzw. Tier- und Pflanzengesellschaften geringerwertig sind, zum Zweck der Herstellung bzw. Wiederherstellung des hohen Biotopwerts.*
- 3. den Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung einer für die natürliche Artenvielfalt optimalen Biotopstruktur.*
- 4. den Erhalt, die Entwicklung, die Herstellung und die Wiederherstellung eines Verbundsystems der unter 1. bezeichneten Biotope, der Wechselbeziehungen dieser Biotope untereinander und mit denen der angrenzenden Gebiete sowie einer für die natürliche Artenvielfalt optimalen Biotopstruktur.*
- 5. den Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung der Vorkommen für Biotope der unter 1. genannten Standorte und Typen typischer, insbesondere seltener, gefährdeter und/oder geschützter Pflanzen- und Tierarten sowie Pflanzen- und Tiergesellschaften.*
- 6. die Schaffung von Pufferzonen zum Schutz der aktuell und potentiell besonders wertvollen Biotopkomplexe.*
- 7. die Erhaltung, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) .*
- 8. die Erhaltung, die Entwicklung und die Wiederherstellung als Lebensraum von Arten nach Anhang II und Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).*
- 9. den Schutz vor einer ökologisch unverträglichen Erholungsnutzung.*

(3) Die Unterschutzstellung der in § 1 Abs. 4 und 5 bezeichneten Landschaftsteile als Naturschutzgebiet bezweckt über die in Abs. 2 genannten Bestimmungen hinaus

- 1. den Erhalt der aus dem gleichzeitigen Vorkommen verschiedener seltener Landschaftselemente (subglaziale Rinnen, Glazialseen, Osrücken, Quellen) und des Sanders resultierenden besonderen Eigenart, Vielfalt und hervorragenden Schönheit des Gebiets.*
- 2. die dauerhafte Sicherung des Gebiets als auf Grund der standörtlichen Vielfalt und der besonderen erdgeschichtlicher Bedeutung vorkommender Landschaftselemente (Geotope: Subglaziale Rinnen, Glazialseen, Osrücken, Quellen) bedeutendem und traditionellem Objekt der wissenschaftlichen (insbesondere botanischen und geologischen) Forschung und Lehre.*

[Rechtsverordnung über die Erklärung von Landschaftsteilen zum Landschaftsschutzgebiet "Strausberger Sander-, Os- und Barnimhang-Landschaft" sowie den Naturschutzgebieten "Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnim-Hänge" sowie "Zimmersee"]

6) FFH „Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch“

FFH „Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch“ (800 ha):

„Region und Gebietsgröße
kontinentale Region
ca. 800,04 ha.

Lebensraumtypen

7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
7230	Kalkreiche Niedermoore
6430	Feuchte Hochstaudenfluren
6510	Magere Flachland-Mähwiesen
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandböden mit Stieleiche
91D0	Moorwälder
91E0	Erlen-Eschen- und Weichholzauenwälder
9160	Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder
3260	Fließgewässer mit flutender Wasservegetation
6120	Subkontinentale basenreiche Sandrasen

Beschreibung

naturnahes, repräsentatives Fließgewässer des Barnim mit ausgedehnten bachbegleitenden Feuchtwäldern, mesophilen Laubmischwäldern, Hochstaudenfluren und Resten von Feuchtwiesen und angrenzende, mesotroph-saure Übergangsmoore

Anhang II - Arten

Säugetiere	Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)
Amphibien	Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>); Rotbauchunke (<i>Bombina bombina</i>)
Fische	Europäischer Schlammpeitzger (<i>Misgurnus fossilis</i>)

Ziele und Maßnahmen für Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL und für weitere wertgebende Biotope (Auszug)

- Verbesserung des Wasserhaushaltes, als Grundlage für den Erhalt und die Entwicklung arten- und strukturreicher Waldbiotope im Nordteil und artenreicher Wiesen und Weiden im Südteil
- Die erheblichen Beeinträchtigungen entlang des Fließes durch Ablagerungen von Gartenabfällen bis hin zur Anlage von Stegen, Faschinen u. ä. in den siedlungsnahen Bereichen des Fredersdorfer Mühlenfließes sollten kurzfristig beseitigt werden

Forstwirtschaft:

- forstwirtschaftliche Nutzung der bachbegleitenden Erlenwälder (91E0) und Erlenbruchwälder sollte weitestgehend eingestellt werden
- Die Eichenhainbuchenwälder (9160, 9170) in den Randbereichen des Fließtales sollten extensiv genutzt werden.
- Dabei sollen die lebensraumtypischen Arten und ein mehrschichtiger Bestandsaufbau gefördert werden.
- Strukturreiche Bestände mit einem hohen Anteil von Altholz und Totholz sollen erhalten und weiter gefördert werden.
- Die vorhandenen Nadelholzforsten und weiteren standortfremden Bestände (z.B. *Populus trichocarpa*) sollen langfristig zu Eichenhainbuchenwäldern und Eichenmischwäldern umgebaut werden.
- entsprechend des Gebietscharakters sollen der Erhalt und die Entwicklung von Eichen (-Hainbuchen)-wäldern priorisiert und dementsprechend auf einen weiteren Unterbau bzw. Voranbau von Rot-Buchen verzichtet werden
- Zurückdrängen von Neophyten durch waldbauliche Maßnahmen
- Schalenwildbestand im Gebiet verringert werden, um die Naturverjüngung im Gebiet zu fördern

Grünland:

- Die intensiv genutzten sowie dieutzungsaufgelassenen Grünlandbereiche sollten in eine extensive Nutzung überführt werden. Dabei sollten folgende Grundsätze eingehalten werden:
 - Umbruch von Dauergrünland darf nicht stattfinden.
 - Es dürfen keine Reliefveränderungen durchgeführt werden.
 - Es sollte keine Entwässerung von Feuchtwiesen stattfinden.
 - Es sollte keine Einsaat von Futterpflanzen stattfinden.
 - Zur Aushagerung der Flächen sollte das anfallende Mähgut von den Flächen entfernt werden.

- Beweidung mit maximal 1,4 GVE/ha.
- Der hohe Nutzungsdruck durch Erholungssuchende soll mit Hauptaugenmerk auf die Grünlandbereiche durch Aufklärung mittels Beschilderung minimiert werden.

Maßnahmen für die LRT (Lebensraumtypen)-Flächen im FFH-Gebiet "Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch" (Auszug):

- Aufstellen von Informationstafeln
- Maßnahmen Wälder und Forste: u. a. Erhalt und Entwicklung von Habitatstrukturen (Maßnahmenkombination), Begünstigung des Laubholzunter- bzw. –zwischenstandes aus standortheimischen Baumarten zur Eindämmung florenfremder, expansiver Baumarten und langfristige Überführung zu standortheimischen u. naturraumtypischen Baum- und Straucharten
- Maßnahmen Offenlandschaften: u. a. extensive Grünlandnutzung, erste Mahd nicht vor dem 15.8. und keine Düngung
- Maßnahmen Gewässer und Moore: u. a. Schaffung von Gewässerrandstreifen an Fließ- und Standgewässern, Unterlassen bzw. Einschränken von Maßnahmen der Gewässerunterhaltung, kein Fischbesatz“

[Steckbrief der Natura 2000 Gebiete 3448-302 Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites Luch und Krummes Luch]

7) FFH „Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnimhänge“

FFH „Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnimhänge“ (1.082 ha):

Beschreibung:

reich gegliederte Schmelzwasserrinne des Barnim mit dem überwiegend naturnahen Annafließ, dem stark verlandeten Herrensee, mehreren wertvollen, orchideenreichen Feuchtwiesen, Feucht- und Moorwäldern sowie mesophilen Laubmischwäldern und Quellbereichen

Lebensraumtyp:

*3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition
3260 Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis
6120* * Subkontinentale Blauschillergrasrasen (Koelerion glaucae)
6240* * Subpannonische Steppen-Trockenrasen
6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden und Lehm Boden (Eu-Molinion)
6430 Feuchte Hochstaudensäume der planaren bis alpinen Höhenstufe inkl. Waldsäume 7230 Kalkreiche Niedermoore
9160 Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum)
9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)
9190 Alte bodensaure Eichenwälder mit Quercus robur auf Sandebenen
91E0* * Erlen- und Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*

Arten (Anhang II (FFH Richtlinie)):

Lutra lutra, Bombina orientalis, Triturus cristatus, Misgurnus fossilis, Euphydryas aurinia, Vertigo angustior, Vertigo moulinsiana“

[BfN – Natura 2000 Gebiete in Deutschland, www.bfn.de]

„Die Schutzgebiete [Herrensee, Lange Dammwiesen und Barnimhänge / Lange Dammwiesen und Unteres Annatal] liegen im Nordosten Berlins zwischen Strausberg und Petershagen sowie Rehfelde und Rüdersdorf. Bereits 1910 in Teilen unter Schutz gestellt wurde das Gebiet mehrmals erweitert, zuletzt 2005, als dem Naturschutzgebiet „Lange Dammwiesen und Unteres Annatal“ (116 ha) das Naturschutzgebiet „Herrensee, Lange Dammwiesen und Barnimhänge“ angefügt wurde. Beide gehören als Fauna-Flora-Habitat- (FFH) Gebiet dem europäischen Naturschutznetzwerk Natura 2000 an.

NABU-Flächenbesitz und Naturschutzziele

Ein Teil der Stiftungsflächen liegt südlich der B1 im äußersten Süden des Schutzgebietsteils „Herrensee, Lange Dammwiesen und Barnimhänge“. Dieser Bereich des Strausberger Mühlenfließes ist der einzige noch weitgehend unverbaut erhaltene Abschnitt der Niederung. Er zeichnet sich durch das Vorkommen wertvoller Feuchtbiotope aus. Diese Flächen und alle weiteren Wald- und Brachflächen der NABU-Stiftung sind der natürlichen Sukzession überlassen.“

[Auszug aus dem Schutzgebietssteckbrief der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe vom 03.02.2022 der Naturschutzgebiete Herrensee, Lange Dammwiesen und Barnimhänge / Lange Dammwiesen und Unteres Annatal]



Bestandserfassung

Biotoptypen gemäß Kartieranleitung Brandenburg

- 03200 Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren
- 08500 Laubholzforste mit Nadelholzarten
- 08500 Laubholzforste mit Nadelholzarten im Bereich ehemaliger Gartenbrachen
- 08600 Nadelholzforste mit Laubholzarten
- 10111 Gärten, genutzt
- 12260 Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten

- 12300 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb), z.T. mit Rasenflächen
- 12610 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken
- 12651 unbefestigte Wege
- 12653 teilversiegelte Wege
- 12654 versiegelte Wege
- 12661 Gleisanlagen außerhalb der Bahnhöfe

Sonstige Darstellungen

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 52

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Bebauungsplan Nr. 52 "Großflächiger Einzelhandel an der Ernst-Thälmann-Straße"



Anlage 3: Biotoptypenerfassung

Mai 2024

Maßstab 1 : 1.500

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt-Dorf- und Freiraumplanung



Anlage 4

Bauvorhaben NORMA Markt mit Getränkemarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Ernst-Thälmann-Straße / Neue Straße“ in Petershagen/Eggersdorf

Schallimmissionsprognose Anlagenlärm

Auftraggeber: MGR Grundstücksgesellschaft Petershagen GmbH & Co. KG
c/o NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG
Möbel-Hübner-Straße 1
16356 Ahrensfelde

Berichtsnummer: X1526.002.01.002

Dieser Bericht umfasst 14 Seiten Text und 20 Seiten Anhang.



Akkreditierung nach
DIN EN ISO/IEC 17025
für die Prüfarten Geräusche,
Erschütterungen und
Bauakustik

Höchberg/Berlin, 28.02.2024

Bekanntgegebene
Messstelle nach
§ 29b BImSchG
für Geräusche und
Erschütterungen



Dipl.-Ing. (FH) J. Genth
Bearbeitung
fachliche Verantwortung



Dipl.-Geophys. S. Ibbeken
Prüfung und Freigabe

VMPA-anerkannte
Schallschutzprüfstelle
nach DIN 4109,
VMPA-SPG-210-04-BY

Änderungsindex

Version	Datum	Geänderte Seiten/Kapitel	Hinzugefügte Seiten/Kapitel	Erläuterungen
001	31.08.2023	-	-	Erstellung
002	28.02.2024	alle	-	Komplettüberarbeitung gemäß Abstimmung der Schallschutzmaßnahmen im Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung.....	3
2	Unterlagen	4
3	Örtliche Situation, Anforderungen des Schallimmissionsschutzes.....	5
4	Anlagenbeschreibung, Ermittlung der Geräuschimmissionen	7
4.1	Vorbelastung.....	7
4.2	NORMA-Markt und Getränkemarkt.....	8
5	Berechnung der Schallimmissionen.....	11
6	Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz.....	12
6.1	Bewertung NORMA- und Getränkemarkt i. V. m. städtebauliche Variante 1	12
6.2	Bewertung Planungsalternative, Variante 1 (zur Information).....	13
6.3	Bewertung Planungsalternative, Variante 2 (zur Information).....	13
6.4	Hinweise zum Schallimmissionsschutz für die weiteren Planungen	13
Anhang A	Planunterlagen, Daten.....	A-1
	Darstellungen der Flächennutzungspläne.....	A-1
	Bebauungsplan Nr. 49.....	A-2
	Lageplan NORMA- und Getränkemarkt.....	A-4
Anhang B	Berechnungsmodell, Ergebnisse	B-1
	Berechnungsmodell, Übersichtslageplan	B-1
	Berechnungsmodell, Detaillageplan Betrieb	B-2
	Skizze Carport	B-3
	Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel	B-4
	Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel ohne Carport (zur Information)	B-6
	Einzelpunktberechnungen der Beurteilungspegel.....	B-8
Anhang C	Eingabedaten der Berechnung.....	C-1

Tabellenverzeichnis

Tabelle 3.1:	Orientierungswerte, DIN 18005	6
Tabelle 4.1:	Vorbelastung, flächenbezogene Schallleistungspegel	7
Tabelle 4.2:	Lieferverkehr	9
Tabelle 5.1:	Beurteilungspegel	12

1 Aufgabenstellung

Im Ortsteil Eggersdorf der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ist der Komplettabbruch des bestehenden NORMA-Marktes an der Ernst-Thälmann-Straße sowie der Ersatzneubau eines NORMA-Marktes mit Getränkemarkt geplant. Das Plangrundstück liegt im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 49 „Ernst-Thälmann-Straße / Neue Straße“.

Zur Prüfung der Verträglichkeit des Betriebs mit den geplanten zu schützenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie mit den bestehenden zu schützenden Nutzungen in der Umgebung sind die Geräuschemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln und auf der Basis der TA Lärm zu bewerten.

Bei Überschreitung der zulässigen Schallimmissionen sind Hinweise zum Schallimmissionsschutz zu erarbeiten.

2 Unterlagen

Nr.	Dokument/Quelle	Bezeichnung/Beschreibung
/1/	NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG	Angaben zu den zu erwartenden Kunden- und Pkw-Zahlen (per Mail im Januar 2021 und im August 2023) Datenblatt CO ₂ -Gaskühler GGHC CD 063.1/12-35 (per Mail am 18.01.2021) Abstimmungen bezüglich aktiver Schallschutzmaßnahmen (Carport) im Januar und Februar 2024 (persönlich und telefonisch)
/2/	Die Baudenker Krebs Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG	Objektbezogener Lageplan (Stand 04.09.2023)
/3/	Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt - Dorf - und Freiraumplanung	Bebauungsplan Nr. 49 "Ernst-Thälmann-Straße / Neue Straße", Möglicher Festsetzungskatalog als Diskussionsgrundlage - Arbeitsstand 08.11.2022 sowie aktualisierter Stand 12.01.2024
/4/	Gemeinde Petershagen/Eggersdorf	Flächennutzungsplan, April 2012 (eigener Download am 07.01.2021)
/5/	Stadt Strausberg	Flächennutzungsplan, März 1999 (eigener Download am 12.01.2021)
/6/	Geobroker der Landesvermessung und Geobasisinformation (LGB) Brandenburg	Flurkarte (ALKIS) und digitales Geländemodell (DGM), eigener Download im August 2023
/7/	DIN 18005, 2023-07 DIN 18005 Beiblatt 1, 2023-07	Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
/8/	TA Lärm, 1998-08 zuletzt geändert 2017-06	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)
/9/	Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg	Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage August 2007
/10/	Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie	Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche von Verbrauchermärkten, Heft 3, 2005
/11/	Hessische Landesanstalt für Umwelt	Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Heft 192, 1995
/12/	B.Sc. Martin Heroldt / Uppenkamp und Partner GmbH	Schallpegelanalyse von Be- und Entladevorgängen mit Palettenhubwagen und beladener Palette bei Lkw in Logistikzentren, 43. Deutsche Jahrestagung für Akustik DAGA in Kiel, März 2017
/13/	Wölfel Engineering GmbH + Co. KG	„IMMI“ Release 20230627, Programm zur Schallimmissionsprognose, geprüft auf Konformität gemäß den QSI-Formblättern zu VDI 2714:1988-01, VDI 2720 Blatt1:1997-03, DIN ISO 9613-2:1999-10, Schall 03:1990/2015, RLS-90:1990 und gemäß TEST-20 der BAST für RLS-19:2019

3 Örtliche Situation, Anforderungen des Schallimmissionsschutzes

Das Plangrundstück liegt im Süden des Ortsteils Eggersdorf der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1627, dort gibt es bereits einen NORMA-Markt. Das Grundstück wird über die im Süden angrenzende Ernst-Thälmann-Straße (Landesstraße L 234) erschlossen, die östlich des Plangrundstücks den Namen Bahnhofstraße trägt. Die Fläche, auf der das Plangrundstück liegt, ist im Flächennutzungsplan (FNP) /4/ als Mischbaufläche dargestellt. Der FNP stellt die Flächen, die westlich und nördlich an das Plangrundstück angrenzen, ebenfalls als Mischbauflächen dar. Auf diesen Flächen finden derzeit überwiegend Lagertätigkeiten statt.

Das Plangrundstück und die umliegenden Flächen liegen im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplans (BP) Nr. 49 „Ernst-Thälmann-Straße / Neue Straße“. Gemäß der vorliegenden „Städtebaulichen Variante 1“ /3/ für den BP Nr. 49 ist für das Plangrundstück die Festsetzung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen. Im übrigen Geltungsbereich sind überwiegend allgemeine Wohngebiet (WA) vorgesehen und direkt westlich an das Plangrundstück angrenzend ein Mischgebiet (MI). Für die westlich an das Plangrundstück angrenzenden Flächen gibt es zudem zwei alternative Planungsvorschläge, zum einen die Ausweisung der gesamten Fläche als WA-Gebiet, zum anderen ein erweitertes MI-Gebiet. Die vorliegende Untersuchung bezieht sich auf die städtebauliche Variante 1 und behandelt die Planungsalternativen informativ. Bei den geplanten bzw. vorgeschlagenen WA-Gebieten handelt es sich um eine an den bestehenden Markt heranrückende Wohnbebauung, die einen strengeren Schutzanspruch hat, als die derzeit an den Markt angrenzenden Gebiete bzw. Nutzungen. So können sich für den Betrieb des Marktes Einschränkungen ergeben.

Derzeit befindet sich auf dem Plangrundstück ein NORMA-Markt, der abgerissen und durch den geplanten Neubau ersetzt werden soll. Bei der Planung des neuen Marktgebäudes wurde das Heranrücken der Wohnbebauung (vgl. Planungskonzept BP Nr. 49) berücksichtigt, indem die Lieferzone an die Ostfassade des geplanten Marktgebäudes und damit an die von der heranrückenden Wohnbebauung abgewandte Seite verlagert wird. Das Marktgebäude soll im Norden des Grundstücks errichtet werden und die geplanten Stellplätze südlich davon, so dass die Schallemissionen aus dem Pkw-Parkverkehr durch das Marktgebäude von dem nördlich geplanten WA-Gebiet abgeschirmt werden. Im westlichen Teil des geplanten Marktgebäudes soll ein Getränkemarkt untergebracht werden, im übrigen Teil der NORMA-Markt. Die Anlieferzone des NORMA-Marktes ist wie bereits beschrieben im Osten des Gebäudes geplant und die Anlieferung des Getränkemarktes erfolgt von Süden über den Eingang des Getränkemarktes.

Wie bereits beschrieben, schließen nördlich und westlich die Flächen des sich in Aufstellung befindlichen BP Nr. 49 an das Plangrundstück an. Direkt östlich sowie weiter nördlich liegen Waldflächen ohne zu schützende Nutzungen. Etwa 250 m östlich des Plangrundstücks befindet sich auf dem Gebiet der Stadt Strausberg ein Wohngebiet an der Straße Am Försterweg. Südlich der Ernst-Thälmann-Straße verläuft die Bahnstrecke Berlin Warschauer Straße – Strausberg und südlich davon liegen auf dem Gebiet der Stadt Strausberg Gewerbeflächen (GE), Flächen für die Energieversorgung sowie ein Sondergebiet „SO Bund“, in dem die Barnim-Kaserne untergebracht ist. Große Teile des Kasernengeländes sind als Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen und im Norden des Geländes liegen Sporteinrichtungen, die auch von örtlichen Vereinen genutzt werden.

Als zu untersuchende Immissionsorte in der Nachbarschaft werden im Westen und Norden beispielhafte Immissionspunkte an den nächstgelegenen Baugrenzen des BP Nr. 49 gesetzt. Darüber hinaus wird das dem Plangrundstück nächstgelegene Gebäude auf dem Gebiet der Stadt Strausberg als Immissionsort gewählt (Fl.-Nr. 63). Der Immissionspunkt für die Berechnung wird hier an der dem Plangrundstück zugewandten Fassade gewählt. Eine Überprüfung, ob dort tatsächlich ein Immissionsort mit Schutzanspruch im Sinne der TA Lärm vorliegt, erfolgte nicht.

Auf den Seiten A-1 bis A-4 sind die Flächennutzungspläne der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf und der Stadt Strausberg, das Planungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 49 „Ernst-Thälmann-Straße / Neue Straße“ inkl. Planungsalternativen sowie ein Lageplan des geplanten Marktes dokumentiert.

Der Übersichtslageplan des Berechnungsmodells auf Seite B-1 zeigt die beschriebene örtliche Situation inkl. Lage der Immissionspunkte.

Die Anforderungen an den Lärmschutz in der Bauleitplanung konkretisiert für die Praxis die DIN 18005 /7/. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen dabei jeweils für sich mit den Orientierungswerten (OW) verglichen und nicht addiert werden. Folgende Tabelle zeigt die OW der DIN 18005 für Anlagenlärmimmissionen in WA- und MI-Gebieten.

Tabelle 3.1: Orientierungswerte, DIN 18005

Beurteilungszeitraum		OW WA	OW MI
Tag	(06:00 - 22:00 Uhr)	55 dB(A)	60 dB(A)
Nacht	(22:00 - 06:00 Uhr)	40 dB(A)	45 dB(A)

Die OW der DIN 18005 für Anlagenlärm sind identisch mit den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm /8/, welche für Gewerbelärmimmissionen gemäß Rechtsprechung auch im Rahmen der Bauleitplanung bindend sind.

Sie gelten für die Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen (d. h. Vorbelastung + Zusatzbelastung des zu untersuchenden Betriebes). Auf die Untersuchung der Vorbelastung kann verzichtet werden, wenn die Immissionen des zu betrachtenden Anlagenbetriebes die IRW um mindestens 6 dB unterschreiten und ihr Beitrag damit bei einer evtl. Richtwertüberschreitung durch die Vorbelastung als nicht relevant einzustufen ist (sog. Irrelevanzkriterium).

Während der Nacht ist die lauteste Stunde maßgebend. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die IRW tags um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Gemäß TA Lärm ist in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit bei der Ermittlung der Beurteilungspegel für Immissionsorte in Wohngebieten (WA, WR) die besondere Störwirkung von Geräuschen bei der Ermittlung der Beurteilungspegel durch einen Zuschlag von 6 dB (energetisch der Faktor 4) zu berücksichtigen, ΔL_{RZ} .

Die Zeiten erhöhter Empfindlichkeit sind:

an Werktagen	06:00 - 07:00 Uhr, 20:00 - 22:00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	06:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr, 20:00 - 22:00 Uhr

Gemäß TA Lärm, Nr. 7.4, sind Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen bis zu einer Entfernung von 500 m zu berücksichtigen. Ggf. hat der Anlagenbetreiber für Immissionsorte außerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten organisatorische Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen, wenn durch diese Geräuscheinwirkungen:

- die Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB erhöht werden,
- keine Vermischung mit dem übrigen Straßenverkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die An- und Abfahrt der Kunden und Mitarbeiter sowie der Anlieferungsverkehr erfolgt über die südlich verlaufende Ernst-Thälmann-Straße. Es ist nicht zu befürchten, dass der Kunden- und Mitarbeiterverkehr des geplanten NORMA- und Getränkemarktes den Verkehr auf der Ernst-Thälmann-Straße verdoppelt (dies entspräche einer Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB) und an der Zufahrt erfolgt die sofortige Vermischung mit dem übrigen Straßenverkehr. Eine detaillierte Betrachtung des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf der öffentlichen Straße wird daher nicht vorgenommen.

4 Anlagenbeschreibung, Ermittlung der Geräuschimmissionen

4.1 Vorbelastung

Zur Berücksichtigung der möglichen Vorbelastung durch die umliegenden bestehenden bzw. planungsrechtlich möglichen gewerblichen Nutzungen sowie durch das Gelände der Bundeswehr werden flächenbezogene Ansätze in der Berechnung berücksichtigt. Eine detaillierte Betrachtung einzelner Betriebe bzw. Nutzungen sind aus schallschutzfachlicher Sicht hier nicht zielführend, da es im vorliegenden Fall bei der Betrachtung der gewerblichen Nutzungen in der Umgebung nicht um die Zulässigkeit einzelner Betriebe geht, sondern darum, die planungsrechtlich mögliche Vorbelastung hinreichend sicher zu berücksichtigen. Auch spricht gegen eine detaillierte Betrachtung einzelner Betriebe bzw. Nutzungen die Tatsache, dass jederzeit Betriebswechsel auf einzelnen Flächen bzw. Nutzungsänderungen auf dem Gelände der Kaserne möglich sind.

Gemäß DIN 18005 machen flächenbezogene Schallleistungspegel von tags/nachts 60/60 dB(A) gewerbetypische Nutzungen sowohl am Tag als auch in der Nacht uneingeschränkt möglich. Für den Nachtzeitraum ergeben sich jedoch regelmäßig durch die Nähe zu Wohnnutzungen Einschränkungen. Für gewerbliche Nutzungen in der Nähe von Wohnnutzungen oder für Gewerbegebiete, in denen zur Nachtzeit zu schützende Nutzungen nicht ausgeschlossen sind, können daher flächenbezogene Schallleistungspegel von tags/nachts 60/45 dB(A) als typische Schallemissionen angenommen werden.

Für die vorliegende Untersuchung werden unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausgangslage sowie unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs bereits bestehender zu schützender Nutzungen die in der folgenden Tabelle aufgeführten flächenbezogenen Schallleistungspegel berücksichtigt. Für das SO Bund wird dabei eine Unterteilung der Fläche vorgenommen, wobei davon ausgegangen wird, dass die Intensität geräuschrelevanter Nutzungen im Bereich der Sporteinrichtungen am geringsten, in den bewaldeten und teilweise unter Natur- bzw. Landschaftsschutz stehenden Randbereichen höher und im zentralen Bereich am höchsten ist.

Tabelle 4.1: Vorbelastung, flächenbezogene Schallleistungspegel

Teilfläche	L _w tags / nachts	mittlere Schallquellenhöhe
GE Barnimstraße	58 / 43 dB(A)	2,0 m
GE Süd	60 / 45 dB(A)	2,0 m
Heizkraftwerk	55 / 50 dB(A)	3,0 m
SO Bund, Sport	58 / 38 dB(A)	3,0 m
SO Bund, Rand	60 / 45 dB(A)	3,0 m
SO Bund, Zentral	60 / 50 dB(A)	3,0 m

Die Lage der berücksichtigten Flächen kann dem Plan auf Seite B-1 entnommen werden.

4.2 NORMA-Markt und Getränkemarkt

Die Berechnungen werden auf der Basis der vorliegenden Informationen und Planunterlagen (/1/ und /2/) für den regulären Betrieb durchgeführt. Die Schallemissionsansätze basieren auf allgemein anerkannten technischen Berichten zur Untersuchung von Geräuschemissionen, Schallleistungsangaben zu technischen Anlagenkomponenten bzw. Erfahrungswerten aus vergleichbaren Anlagen.

Zum erwarteten Betrieb des NORMA-Marktes liegen folgende Angaben vor:

Anzahl der Mitarbeiter	ca. 6 Angestellte, max. 4 pro Schicht
Nettoverkaufsfläche	ca. 1.091 m ²
Betriebszeiten	Montag bis Samstag: 07:00 bis 21:30 Uhr
Kundenparkplatz	Pkw-Stellplätze mit asphaltierten Fahrgassen Abschirmung der westlichen Stellplatzreihe mittels eines Carports
Einkaufswagen	Standard-Einkaufswagen mit Metallkorb
Lieferverkehr	Lieferungen im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr), täglich i. d. R. 2 Lieferfahrzeuge, maximal 6 Fahrzeuge in Ausnahmefällen Leergut/Pappe etc. wird durch die Anliefer-Lkw mitgenommen, die übrige Entsorgung erfolgt durch örtliche Entsorgungsunternehmen.
Technische Aggregate	CO ₂ -Kühler am nördlichen Teil der Ostfassade.

Zum erwarteten Betrieb des Getränkemarktes liegen folgende Angaben vor:

Anzahl der Mitarbeiter	ca. 4 Angestellte, max. 2 pro Schicht
Nettoverkaufsfläche	ca. 272 m ²
Betriebszeiten	Montag bis Samstag: 08:00 bis 20:00 Uhr
Kundenparkplatz	Pkw-Stellplätze mit asphaltierten Fahrgassen
Einkaufswagen	Standard-Einkaufswagen mit Metallkorb
Lieferverkehr	Lieferungen im Tageszeitraum (07:00 bis 18:30 Uhr), maximal 6 Fahrzeuge pro Woche Leergut/Pappe etc. wird ins Zentrallager verbracht, die übrige Entsorgung erfolgt durch örtliche Entsorgungsunternehmen.
Technische Aggregate	Keine.

Schallabstrahlung aus dem Gebäude

Aus den Verkaufsräumen und den Nebenräumen sind keine relevanten Geräuschemissionen zu erwarten.

Parkverkehr Pkw, Einkaufswagen

Die Schallemissionen des Pkw-Parkverkehrs werden nach dem zusammengefassten Berechnungsverfahren der Parkplatzlärmstudie /9/ ermittelt, hierbei ist die Anzahl der Stellplätze nicht relevant. Betreiberangaben zufolge werden für den geplanten NORMA-Markt aufgerundet 600 Kunden pro Tag erwartet, 60 % davon mit Pkw. Dies ergibt 360 Pkw pro Tag. Den ungünstigsten Fall annehmend wird diese Zahl verdoppelt, um zusätzliche Kunden des Getränkemarkts sowie Tage mit besonders vielen Kunden zu berücksichtigen. So ergeben sich insgesamt 720 Pkw. Für jeden berücksichtigten Pkw wird die Nutzung eines Einkaufswagens mit Metallkorb angenommen. Die Einkaufswagen-Box ist an der Südfassade des Marktgebäudes geplant. Entlang der westlichen Stellplätze wird der geplante Carport im Berechnungsmodell modelliert, s. Seiten B-2 und B-3.

Die geplanten Öffnungszeiten liegen ausschließlich im Tageszeitraum. Der NORMA-Markt ist derzeit von 07:00 bis 20:00 Uhr geöffnet und soll in Zukunft eventuell maximal von 07:00 bis 21:30 Uhr geöffnet sein, der Getränkemarkt deutlich kürzer. In der Berechnung werden für Immissionsorte in WA-Gebieten 10 % aller Vorgänge in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit berücksichtigt. Aufgrund der geplanten Öffnungszeiten ist während der Nacht nicht mit Pkw-Park- und Fahrverkehr oder mit Geräuschen durch Einkaufswagen zu rechnen.

Pkw-Parkverkehr nach Parkplatzlärmstudie, Kap. 8.2.2, zusammengefasstes Verfahren

$L_{w,r}$	=	$L_{w0} + K_{PA} + K_I + 10 \lg (B \cdot N)$	
L_{w0}	=	Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung je Stunde auf einem P+R Parkplatz	= 63,0 dB(A)
K_{PA}	=	Zuschlag für die Parkplatzart Einkaufszentrum, Standard-Einkaufswagen auf Asphalt	= 3,0 dB
K_I	=	Zuschlag für das Taktmaximalpegelverfahren Einkaufszentrum, Standard-Einkaufswagen auf Asphalt	= 4,0 dB
K_D	=	Pegelerhöhung, Durchfahr- und Parksuchverkehr $2,5 \lg (f \cdot B - 9)$ für $f \cdot B > 10$ $B = 1.363 \text{ m}^2$, $f = 0,11$	$2,5 \lg (0,11 \cdot 1.363 - 9) = 5,4$
$B \cdot N$	=	Parkbewegungen je Stunde im Beurteilungszeitraum	
P Pkw	Tag	720 Pkw je 2 Bewegungen	$10 \lg (720 \cdot 2 / 16) = 19,5 \text{ dB}$
	ΔL_{RZ}		$10 \lg ((0,1 \cdot 4 + 0,9 \cdot 1) / 1) = 1,1 \text{ dB}$
P Pkw	Tag	$L_{w,r} = 63,0 + 3,0 + 4,0 + 19,5 + 5,4 =$	94,9 dB(A)
	Tag, WA	$L_{w,r} = 94,9 + 1,1 =$	96,0 dB(A)

Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen (Ekw) nach Studie Heft 3, Tab. 8 /10/

$L_{w,r}$	=	$L_{WA,1h} + 10 \lg (n) + 10 \lg (1h / T_r)$	
$L_{WA,1h}$	=	zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für ein Ereignis je Stunde (Ein- oder Ausstapeln) Standard-Einkaufswagen mit Metallkorb	= 72,0 dB(A)
n	=	Anzahl Vorgänge, 1 Ekw je Pkw Tag 720 Ekw, Ein- u. Ausstapeln	$10 \lg (720 \cdot 2) = 31,6 \text{ dB}$
T_r	Tag	16 Stunden	$10 \lg (1 / 16) = -12,0 \text{ dB}$
	ΔL_{RZ}		$10 \lg ((0,1 \cdot 4 + 0,9 \cdot 1) / 1) = 1,1 \text{ dB}$
EKW-Box	Tag	$L_{w,r} = 72,0 + 31,6 - 12,0 =$	91,6 dB(A)
	Tag, WA	$L_{w,r} = 91,6 + 1,1 =$	92,7 dB(A)

Lieferverkehr, Verladungen

Für einen Tag mit vergleichsweise viel Lieferverkehr ergeben sich die in der folgenden Tabelle dokumentierten Daten auf der Basis der Anlagenbeschreibung. Auf der sicheren Seite liegend werden alle Lieferfahrzeuge als „Lkw“ angesetzt, obgleich die Fahr- und Parkvorgänge für Klein-Lkw oder Kleintransporter mit geringeren Schallleistungspegeln zu berechnen wären.

Tabelle 4.2: Lieferverkehr

	Zeitraum	Anzahl der Fahrzeuge	Transportgut	Verladung mit	Ort
NORMA	Tag	4 Lkw	durchschnittlich je 15 Paletten	Palettenhubwagen	Laderampe, Ost
Getränkemarkt	Tag	1 Lkw	30 Paletten	Palettenhubwagen	Eingang, Süd

Für das Abstellen bzw. die Inbetriebnahme der Lieferfahrzeuge werden 2 Parkbewegungen je Fahrzeug berücksichtigt. Bei den Lieferungen für den NORMA-Markt werden für Immissionsorte in WA-Gebieten 25 % aller Vorgänge in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit berücksichtigt.

Aufgrund der nördlich geplanten WA-Gebiete wird in der Berechnung davon ausgegangen, dass die Laderampe geschlossen¹ ausgeführt wird.

¹ Dies bedeutet, dass die Laderampe im Norden und Osten über eine Außenwand verfügt und dass sie überdacht ist. Die geschlossene Ausführung betrifft nicht die gesamte Lieferzone, d. h. der von Lkw befahrbare Teil muss nicht geschlossen ausgeführt werden.

Teilemissionen aus dem Fahrverkehr nach Studie Heft 3

$L'_{w,r}$	=	$L'_{w,1h} + K_I + 10 \lg(n) + 10 \lg(1h / T_r)$	
$L'_{w,1h}$	=	zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für 1 Lkw > 105 kW pro Stunde auf einer Strecke von 1m	= 63,0 dB(A)
K_I	=	Zuschlag für besondere Fahrzustände, Rangieren, gewählt	= 3,0 dB
n	=	Anzahl der Fahrzeuge in der Beurteilungszeit T_r	
NORMA	Tag	4 Lkw an der Laderampe	$10 \lg(4) = 6,0$ dB
		ΔL_{RZ}	$10 \lg((0,25 \cdot 4 + 0,75 \cdot 1) / 1) = 2,4$ dB
Getränke	Tag	1 Lkw vor Eingang	$10 \lg(1) = 0,0$ dB
T_r	=	Beurteilungszeitraum Tag 16 Stunden	$10 \lg(1 / 16) = -12,0$ dB
		Beurteilungszeitraum Nacht 1 Stunde	$10 \lg(1 / 1) = 0,0$ dB
NORMA Lkw	Tag	$L'_{w,r} = 63,0 + 3,0 + 6,0 - 12,0$	= 60,0 dB(A)
	Tag, WA	$L'_{w,r} = 60,0 + 2,4$	= 62,4 dB(A)
Getränke Lkw	Tag	$L'_{w,r} = 63,0 + 3,0 + 0,0 - 12,0$	= 54,0 dB(A)

Teilemissionen aus den Parkbewegungen nach Parkplatzlärmstudie, Kap. 8.2.2, getrenntes Verfahren

$L_{w,r}$	=	$L_{W0} + K_{PA} + K_I + 10 \lg(B \cdot N)$	
L_{W0}	=	Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung je Stunde auf einem P+R Parkplatz	= 63,0 dB(A)
K_{PA}	=	Zuschlag für die Parkplatzart Abstellplätze für Lastkraftwagen	= 14,0 dB
K_I	=	Zuschlag für das Taktmaximalpegelverfahren Abstellplätze für Lastkraftwagen	= 3,0 dB
$B \cdot N$	=	Parkbewegungen je Stunde im Beurteilungszeitraum	
NORMA	Tag	4 Lkw an Laderampe	$10 \lg((4 \cdot 2) / 16) = -3,0$ dB
		ΔL_{RZ}	$10 \lg((0,25 \cdot 4 + 0,75 \cdot 1) / 1) = 2,4$ dB
Getränke	Tag	1 Lkw vor Eingang	$10 \lg((1 \cdot 2) / 16) = -9,0$ dB
NORMA Lkw P	Tag	$L_{w,r} = 63,0 + 14,0 + 3,0 - 3,0$	= 77,0 dB(A)
	Tag, WA	$L_{w,r} = 77,0 + 2,4$	= 79,4 dB(A)
Getränke Lkw P	Tag	$L_{w,r} = 63,0 + 14,0 + 3,0 - 9,0$	= 71,0 dB(A)

Verladungen nach /12/

$L_{w,r}$	=	$L_{WAT,1h} + 10 \lg(n) + 10 \lg(1h / T_r)$	
$L_{WAT,1h}$	=	zeitlich gemittelter impulsbehafteter Schallleistungspegel für ein Ereignis je Stunde, Paletten mit Palettenhubwagen über Außenrampe/Ladebordwand (Entladung: voll raus, leer rein)	= 82,2 dB(A)
n	=	Anzahl der Vorgänge	
NORMA	Tag	4 · 15 Paletten	$10 \lg(60) = 17,8$ dB
		ΔL_{RZ}	$10 \lg((0,25 \cdot 4 + 0,75 \cdot 1) / 1) = 2,4$ dB
Getränke	Tag	30 Paletten	$10 \lg(30) = 14,8$ dB
T_r	=	Beurteilungszeitraum Tag 16 Stunden	$10 \lg(1 / 16) = -12,0$ dB
		Beurteilungszeitraum Nacht 1 Stunde	$10 \lg(1 / 1) = 0,0$ dB
NORMA Verladung	Tag	$L_{w,r} = 82,2 + 17,8 - 12,0$	= 88,0 dB(A)
	Tag, WA	$L_{w,r} = 88,0 + 2,4$	= 90,4 dB(A)
Getränke	Tag	$L_{w,r} = 82,2 + 14,8 - 12,0$	= 85,0 dB(A)

Für einen Kühl-Lkw zur Belieferung des NORMA-Marktes wird der Betrieb eines externen Kühl-aggregates berücksichtigt. Die Parkplatzlärmstudie gibt einen Schallleistungspegel von 97 dB(A) und eine Laufzeit der Aggregate von 15 Minuten pro Stunde an. Damit ergibt sich folgende Schallemission:

$$\text{NORMA Lkw} \quad \text{Tag} \quad L_{w,r} = 97,0 + 10 \lg ((15 / 60) / 16) = 78,9 \text{ dB(A)}$$

Auf der sicheren Seite liegend wird für die Berechnung davon ausgegangen, dass der Kühl-Lkw in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit anliefert und für Immissionsorte in WA-Gebieten wird ein entsprechender Zuschlag $\Delta L_{RZ} = 6 \text{ dB}$ berücksichtigt.

Technische Aggregate, Haustechnik

Nach vorliegenden Informationen /1/ sind für den Getränkemarkt keine technischen Aggregate zur Aufstellung im Freien oder mit schalltechnisch relevanten Öffnungen ins Freie geplant. Für die NORMA-Filiale ist die Installation eines CO₂-Kühlers im Norden der Ostfassade geplant, ein entsprechendes Datenblatt liegt vor /1/.

Für die vorliegende schalltechnische Untersuchung wird eine entsprechende Punktschallquelle modelliert, wobei für die Nacht ein um 5 dB reduzierter Betrieb angesetzt wird:

Tag	$L_{w,r}$	= 66 dB(A)
Nacht	$L_{w,r}$	= 61 dB(A)

Auf der sicheren Seite liegend wird ein Zuschlag von 3 dB für eine mögliche Tonhaltigkeit der Geräusche berücksichtigt. Der Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit beträgt bei Dauergeräuschen über den gesamten Beurteilungszeitraum werktags $\Delta L_{RZ} = 1,9 \text{ dB}$.

Spitzenpegel

Spitzenpegelereignisse sind aufgrund der Rahmenbedingungen und der örtlichen Situation (Abstände, Gebietstypen, Vorhabenplanung etc.) zur Tagzeit als unkritisch zu bewerten. Während der Nacht finden keine betrieblichen Tätigkeiten statt.

5 Berechnung der Schallimmissionen

Die Gesamtbelastung der Geräuscheinwirkungen (d. h. Vorbelastung + Zusatzbelastung durch den geplanten NORMA- und Getränkemarkt) wird an den untersuchten Immissionsorten für den Tag und die lauteste Nachtstunde mit dem Berechnungsprogramm IMMI /13/ auf der Basis der TA Lärm mit nachgeordneten Regelwerken ermittelt und dokumentiert. Die Geländetopografie wird bei der Berechnung durch das vorliegende digitale Geländemodell (DGM) /6/ berücksichtigt. Die Abschirmung und die Reflexionen durch das geplante Marktgebäude sowie den Carport werden in der Berechnung berücksichtigt.

Auf Seite B-1 ist ein Übersichtslageplan des Berechnungsmodells mit der Lage des Plangrundstücks, der Lage des BP Nr. 49, den Flächen der Vorbelastung und den berücksichtigten Immissionsorten dokumentiert, Seite B-2 zeigt den Detaillageplan der Schallquellen auf dem Plangrundstück sowie die Lage des Carports und in Anhang C sind die Eingabedaten der Berechnung dokumentiert.

Die Ergebnisse der flächenhaften Berechnungen der Beurteilungspegel sind für den Tag auf den Seiten B-4 und B-5 in der Berechnungsebene 5,8 m ü. GOK (entspricht etwa 1. Obergeschoss) dokumentiert.

Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen für den Tag und die lauteste Nachtstunde sind auf den Seiten B-8 und B-9 dokumentiert. Dort ist auch der Beitrag der einzelnen Schallquellen an der Gesamtimmission ersichtlich und auf Seite B-10 sind die Berechnungsergebnisse für die Vor- und Zusatzbelastung zusammengefasst.

Folgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen zusammen (Beurteilungspegel gerundet) und vergleicht sie mit den IRW der TA Lärm für WA-Gebiete bzw. MI-Gebiete (Überschreitungen markiert). Der Beurteilung wird die auf Seite A-2 dokumentierte städtebauliche Variante 1 zugrunde gelegt.

Tabelle 5.1: Beurteilungspegel

Immissionsort	Beurteilungspegel in dB(A)		WA-IRW der TA Lärm in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP 1 WA 4, südl. Baugrenze	50	38	55	40
IP 2 WA 3, östl. Baugrenze Nord	52	39		
IP 3 WA 3, östl. Baugrenze Süd	<u>56</u>	40		
IP 4 MI, östl. Baugrenze	56	40	60	45
IP 5 (Fl.-Nr. 63), WA	50	38	55	40

Die ermittelten Gesamtbeurteilungspegel (untersuchter Betrieb des NORMA- und des Getränkemarktes + Vorbelastung) unterschreiten an den Immissionsorten im Norden und Osten (IP 1 und IP 5) die IRW der TA Lärm für WA-Gebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht. Im westlich des Plangrundstücks gelegenen WA 3 des BP Nr. 49 werden die zulässigen IRW für WA-Gebiete im Norden unterschritten (IP 2), im Süden (IP 3) werden sie jedoch am Tag um bis zu 1 dB überschritten und in der lautesten Nachtstunde eingehalten. Im westlich des Plangrundstücks liegenden MI-Gebiet (IP5) werden die IRW für MI-Gebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht unterschritten.

Die zu erwartenden Beurteilungspegel an weiteren Immissionsorten können den flächenhaften Berechnungsergebnissen im Anhang entnommen werden.

6 Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz

6.1 Bewertung NORMA- und Getränkemarkt i. V. m. städtebauliche Variante 1

Die Schallemissionen aus dem Betrieb des NORMA- und des Getränkemarktes wirken auf die bestehenden und geplanten zu schützenden Nutzungen in der Umgebung ein.

Die berücksichtigten Ansätze liegen für die Berechnung auf der sicheren Seite, da sie z. B. den vom Vorhabenträger erwartenden Kundenverkehr überschätzen und einen Tag mit vergleichsweise viel Lieferverkehr berücksichtigen. Gleichzeitig wurde bei den in den Kapiteln 4 und 5 beschriebenen Berechnungen verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die geeignet sind, die Schallemissionen der geplanten Märkte zu mindern, um den aktuellen Planungen in Bezug auf den BP Nr. 49 Rechnung zu tragen. So wurden Öffnungszeiten berücksichtigt, die sicherstellen, dass während der Nacht keine betrieblichen Tätigkeiten stattfinden, und es wurde eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines Carports entlang der westlichen Stellplätze berücksichtigt, s. hierzu auch die Skizze und die Hinweise auf Seite B-3. Weiter wurde berücksichtigt, dass die Ladezone des NORMA-Marktes an die Ostfassade verlagert und geschlossen ausgeführt wird, dass Lieferungen ausschließlich im Tageszeitraum stattfinden und dass der Parkplatz mit asphaltierten Fahrgassen ausgestattet wird, was die Schallemissionen des Pkw-Park- und Fahrverkehrs sowie von Einkaufswagenfahrten vermindert.

Die Berechnung zeigt, dass die so ermittelten Gesamtbeurteilungspegel (untersuchter Betrieb des NORMA- und des Getränkemarktes + Vorbelastung) an den Immissionsorten im Norden und Osten die IRW der TA Lärm für WA-Gebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht unterschreiten. Ebenso zeigt die Berechnung, dass im westlich des Plangrundstücks liegenden MI-Gebiet (städttebauliche Variante 1) die IRW der TA Lärm für MI-Gebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht unterschritten werden.

Allerdings zeigt die Berechnung auch, dass im westlich des Plangrundstücks gelegenen WA 3 des BP Nr. 49 die zulässigen IRW für WA-Gebiete im Norden zwar eingehalten, im Süden jedoch am Tag um bis zu 1 dB überschritten werden.

Ein Grund für die Überschreitung von 1 dB im Süden des WA 3 ist u. a., dass in diesem Bereich die Baugrenze der städtebaulichen Variante 1 vom Januar 2024 noch näher an das Plangrundstück herangerückt ist, als dies in der Fassung mit Stand vom November 2022 der Fall war. Die Darstellung auf Seite A-3 zeigt einen Vergleich der Baugrenzen in diesem Bereich.

Um sowohl das Bauvorhaben des NORMA- und Getränkemarktes als auch das Planungskonzept der städtebaulichen Variante 1 vom Januar 2024 umsetzen zu können, ist also die Baugrenze im Süden des WA 3 wieder auf die vorherige Lage zurückzunehmen. Für den Betrieb des NORMA-Marktes sind auch dann die in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigten und oben beschriebenen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen (s. auch Kapitel 6.4). Bei Berücksichtigung kann die städtebauliche Variante 1 konfliktfrei umgesetzt werden.

6.2 Bewertung Planungsalternative, Variante 1 (zur Information)

Die Berechnung zeigt, dass es auch mit den berücksichtigten Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Plangrundstücks im Osten und Südosten der in der Planungsalternative, Variante 1² als WA 3 dargestellten Fläche zu Überschreitungen der zulässigen IRW der TA Lärm für WA-Gebiete kommt (s. Seite B-5). Im Süden hat hier auch die Vorbelastung einen relevanten Einfluss auf die Beurteilungspegel.

Die Planungsalternative Variante 1 kann daher nur dann umgesetzt werden, wenn zusätzlich zu den bereits auf dem Plangrundstück des NORMA- und Getränkemarktes berücksichtigten Schallschutzmaßnahmen auch Konfliktlösungen im Bereich der heranrückenden Wohnnutzungen selbst gefunden werden. Dies kann z. B. das Abrücken der Baugrenze in den Bereich ohne Überschreitungen sein oder Festsetzungen, die in den Bereichen, in denen Überschreitungen der zulässigen IRW der TA Lärm ermittelt wurden, maßgebliche Immissionsorte an den dem Plangrundstück des NORMA- und Getränkemarktes zugewandten Gebäudefassaden ausschließen.

Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Planungsalternative, Variante 1 aufgrund dieser zusätzlichen Anforderungen nicht weiterverfolgt wird.

6.3 Bewertung Planungsalternative, Variante 2 (zur Information)

Für die Planungsalternative, Variante 2³ wurde eine zusätzliche Berechnung durchgeführt. Hierfür wurden die gleichen Eingangsdaten verwendet wie für die städtebauliche Variante 1 mit Ausnahme des Carports, der hier unberücksichtigt blieb.

Die Ergebnisse der flächenhaften Berechnungen der Beurteilungspegel sind für den Tag auf den Seiten B-6 und B-7 in der Berechnungsebene 5,8 m ü. GOK (entspricht etwa 1. Obergeschoss) dokumentiert.

Es zeigt sich, dass bei dieser Planungsalternative die jeweils maßgeblichen IRW für WA- bzw. MI-Gebiete eingehalten werden. Somit kann die Planungsalternative, Variante 2 konfliktfrei umgesetzt werden.

6.4 Hinweise zum Schallimmissionsschutz für die weiteren Planungen

Für den geplanten NORMA- und Getränkemarkt sind in den weiteren Planungen Vorkehrungen zu treffen, um die vorliegende Planung inkl. der in der Berechnung berücksichtigten Schallschutzmaßnahmen zu fixieren. Zu diesen Vorkehrungen zählen neben der Gliederung des Grundstücks und der Lage aktiver Schallschutzmaßnahmen und der Betriebsteile auch die Festlegung der Öffnungs- und Lieferzeiten. Die Gliederung des Grundstücks sowie die Lage aktiver Schallschutzmaßnahmen können z. B. durch geeignete zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur verbindlichen Regelung organisatorischer Maßnahmen eignen sich ggf. auch vertragliche Regelungen.

² Ganze Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA), s. Seite A-3

³ Erweitertes Mischgebiet (MI), s. Seite A-3

Der vorliegenden Untersuchung liegen insbesondere folgende Rahmenbedingungen zugrunde, die einen Einfluss auf die Ergebnisse haben:

- Verortung der Ladezone des NORMA-Marktes an die Ostfassade und Überdachung und geschlossene Ausführung der Laderampe im Norden und Osten⁴.
- Keine Betriebstätigkeiten während der Nacht (d. h. keine Lieferungen zwischen 22:00 und 06:00 Uhr sowie Betriebs- bzw. Öffnungszeiten maximal zwischen 06:30 und 21:30 Uhr, so dass davon ausgegangen werden kann, dass nachts weder durch Kunden noch Angestellte Fahr- und Parkbewegungen entstehen).
- Errichtung eines Carports entlang der westlichen Stellplätze. Die Lage sowie Hinweise zur Ausführung sind auf Seite B-3 dokumentiert. Der Carport ist zu errichten, bevor die Nutzung von Wohngebäuden im WA 3 des BP Nr. 49, städtebauliche Variante 1, aufgenommen wird, eine entsprechende Regelung kann mittels einer bedingten Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Sollte die Planungsalternative, Variante 2 umgesetzt werden, ist die Errichtung des Carports nicht erforderlich.
- Stellplätze mit asphaltierten Fahrgassen.

Mit den vorgenannten Maßnahmen gehen von dem geplanten NORMA- und Getränkemarkt bei Umsetzung der städtebaulichen Variante 1 des BP Nr. 49 (unter der Voraussetzung, dass die Baugrenze angepasst wird, wie in Kapitel 6.1 beschrieben) oder der Planungsalternative, Variante 2 des BP Nr. 49 keine schädlichen Umweltauswirkungen und mithin keine Lärmkonflikte aus.

Sollte die Ausführungsplanung erheblich von der hier untersuchten abweichen, so empfehlen wir eine Anpassung der Berechnungen.

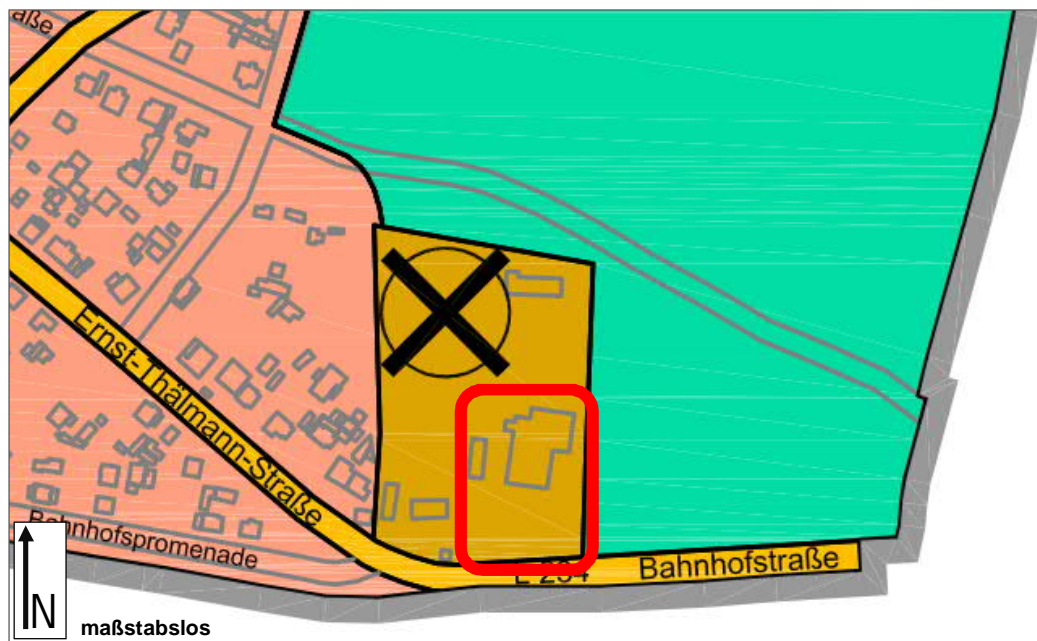
Gn/Ib

⁴ Die geschlossene Ausführung betrifft nicht die gesamte Lieferzone, d. h. der von Lkw befahrbare Teil muss nicht geschlossen ausgeführt werden

Anhang A Planunterlagen, Daten

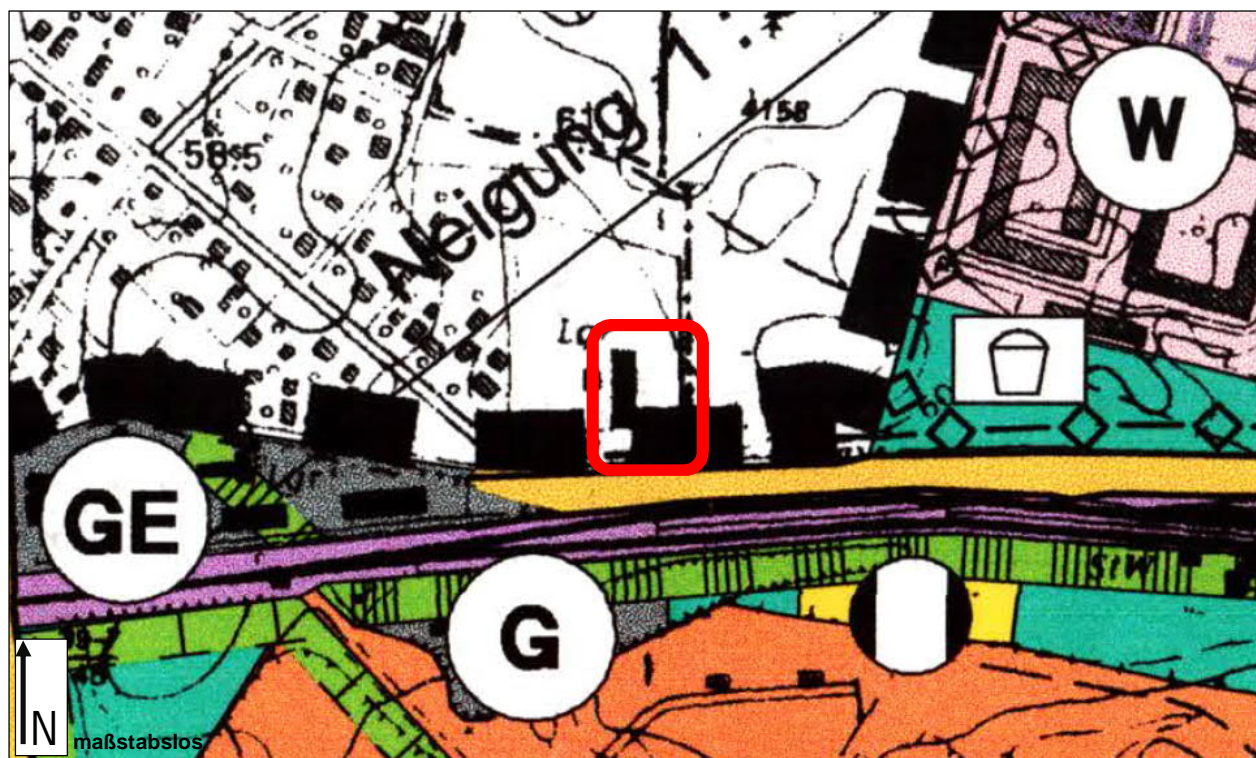
Darstellungen der Flächennutzungspläne

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, die Lage des Plangrundstücks ist rot markiert.



Quelle: Gemeinde Petershagen/Eggersdorf /4/

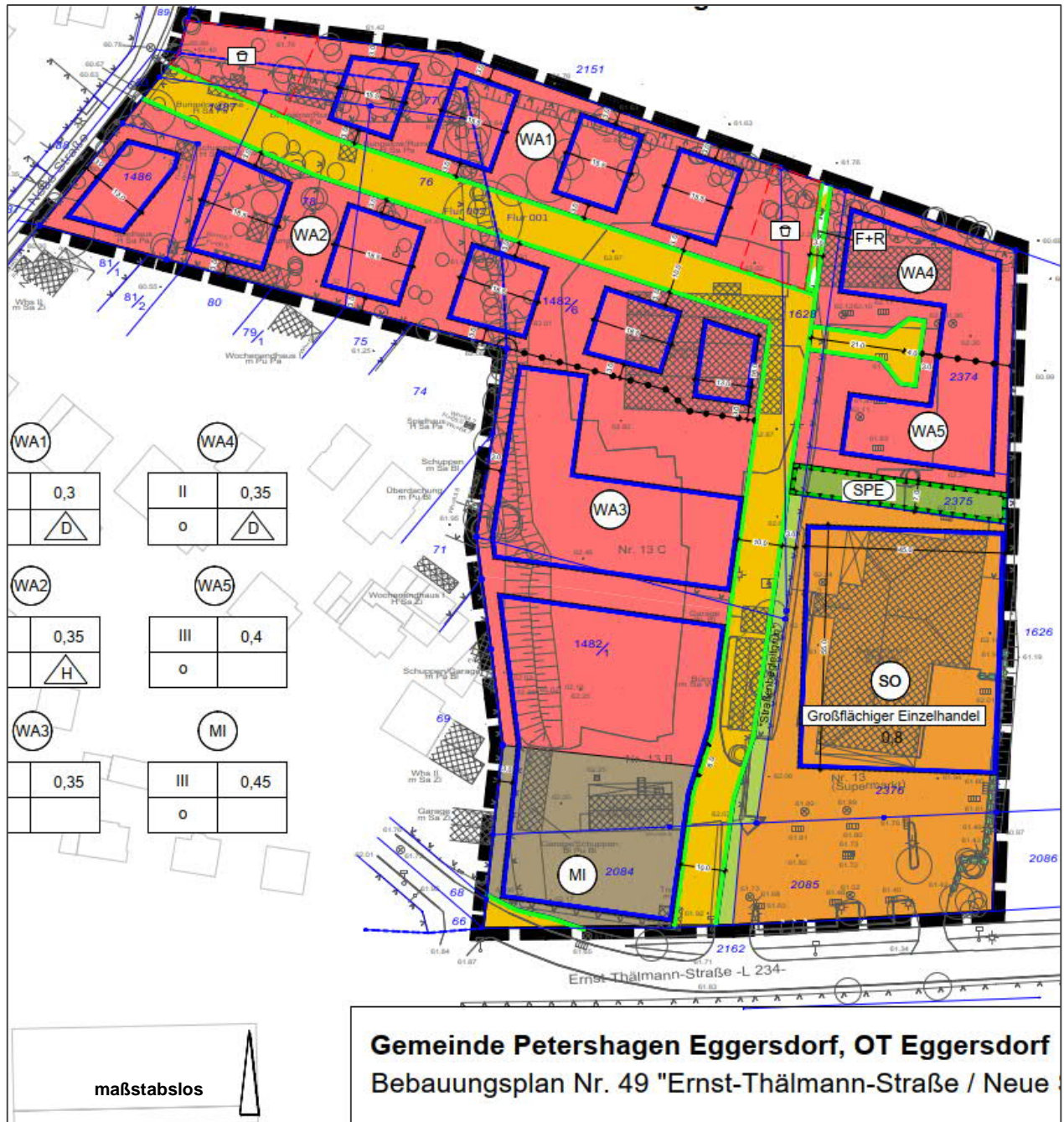
Stadt Strausberg, die Lage des Plangrundstücks ist rot markiert.



Quelle: Stadt Strausberg /5/

Bebauungsplan Nr. 49

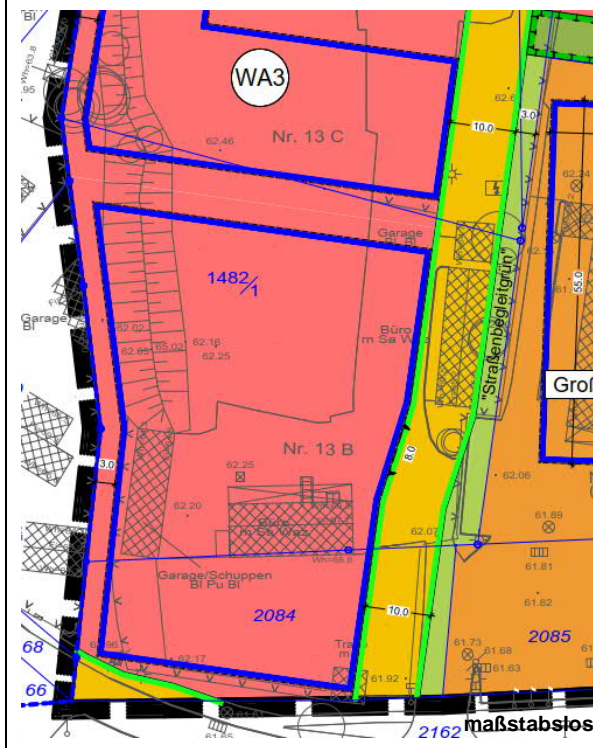
Städtebauliche Variante 1, Arbeitsstand vom 12.01.2024



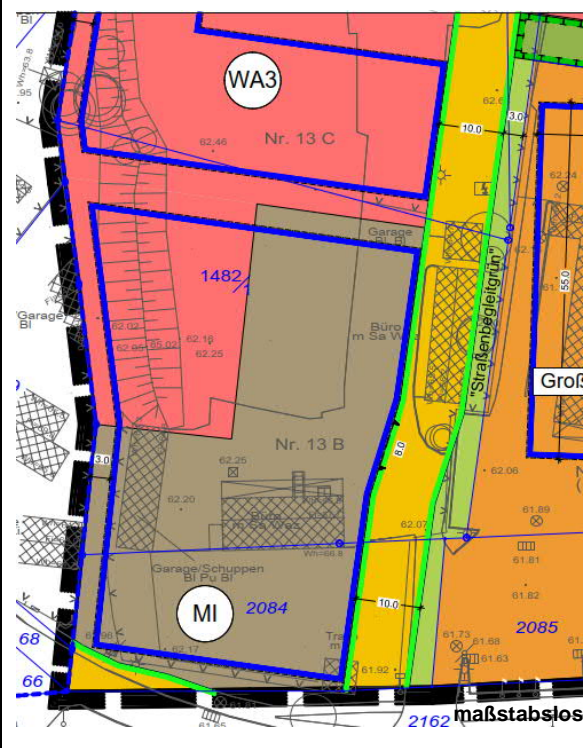
Quelle: Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt - Dorf - und Freiraumplanung /3/

Planungsalternativen, Arbeitsstand 2024

Alternative Abgrenzung, Variante 1:
Ganze Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA)



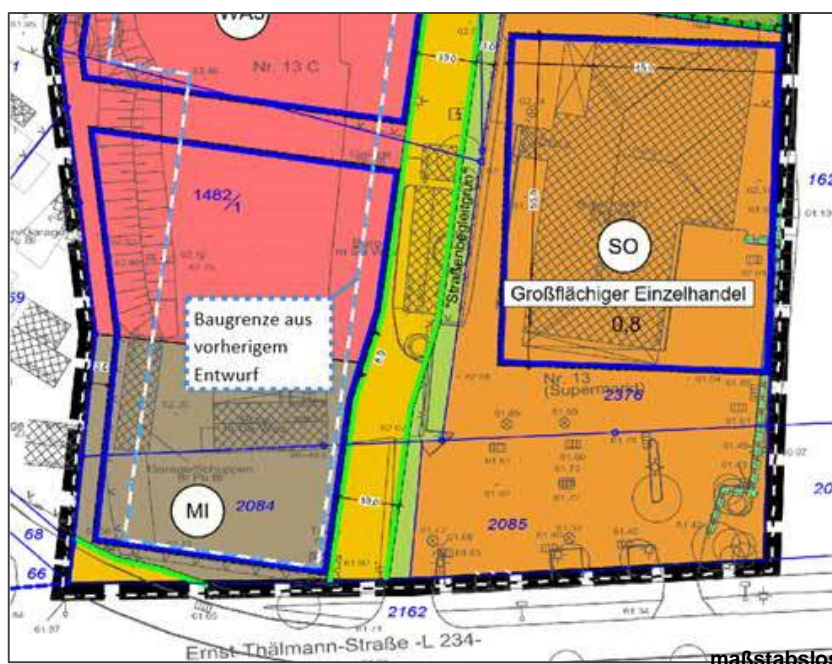
Alternative Abgrenzung, Variante 2:
Erweitertes Mischgebiet (MI)



Quelle: Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt - Dorf - und Freiraumplanung /3/

Vergleich Baugrenzen

„Städtebauliche Variante 1“ vom Jan. 2024 überlagert mit der Baugrenze aus dem Festsetzungskonzept vom Nov. 2022 (blau gestrichelt)



Quelle Bildhintergrund: Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt - Dorf - und Freiraumplanung /3/

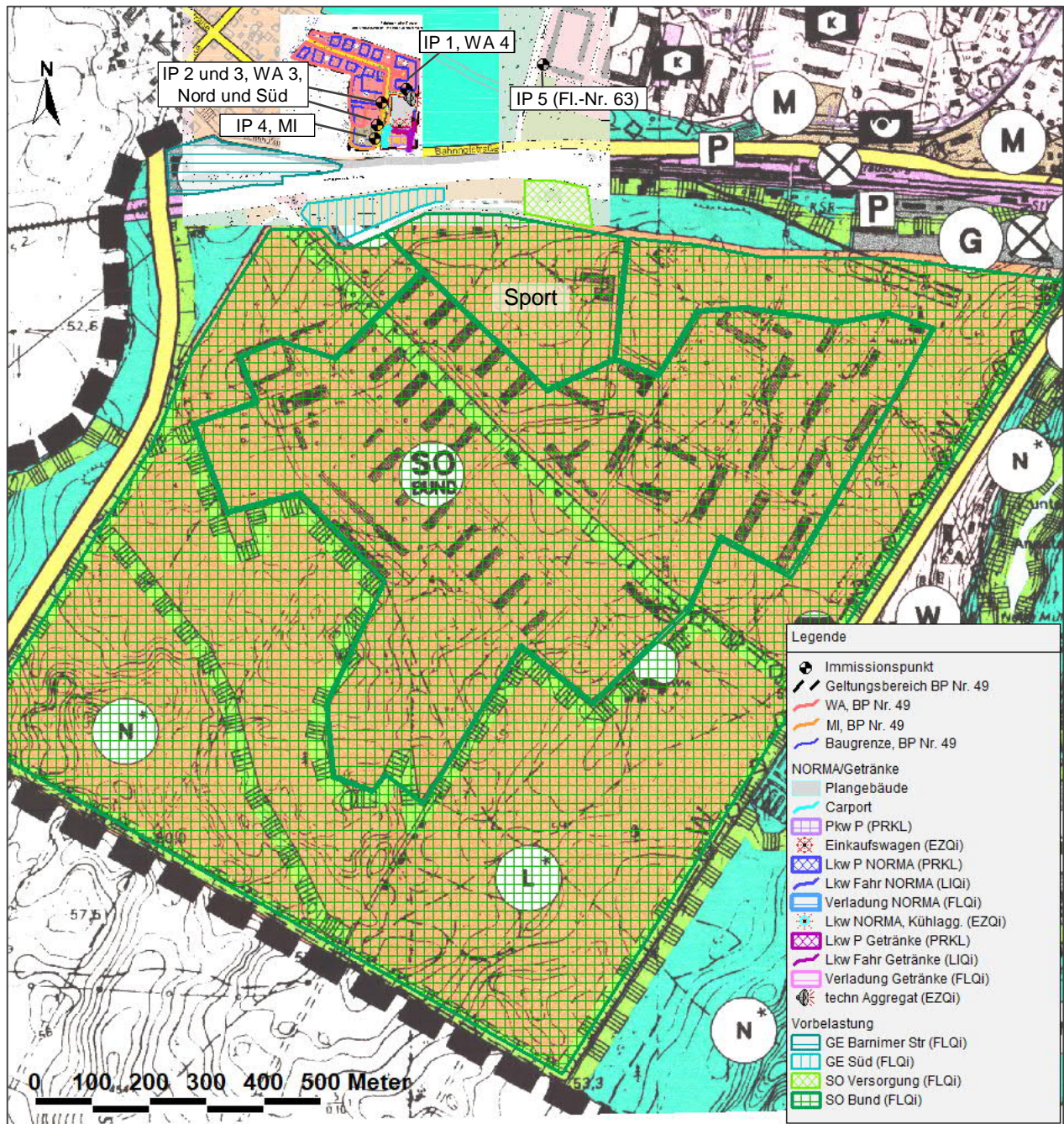
Lageplan NORMA- und Getränkemarkt



Quelle: Die Baudenker Krebs Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG /2/

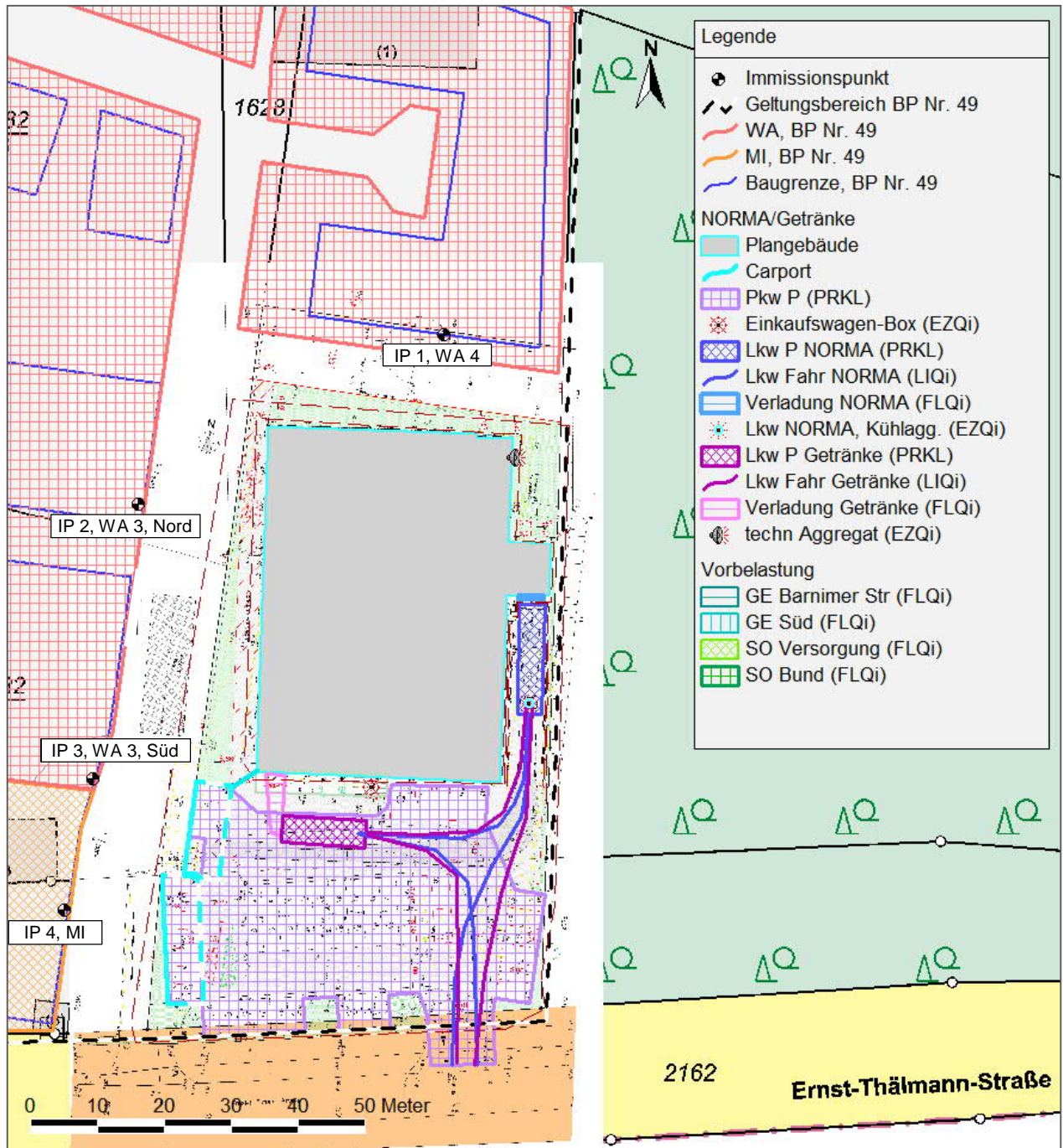
Anhang B Berechnungsmodell, Ergebnisse

Berechnungsmodell, Übersichtslageplan



Quelle Hintergrundbild: FNP Gemeinde Petershagen/Eggersdorf /4/, FNP Stadt Strausberg/5/, Lageplan NORMA /2/ sowie Flurkarte © GeoBasis-DE/LGB (2023) /6/

Berechnungsmodell, Detaillageplan Betrieb



Quelle Hintergrundbild: Lageplan NORMA /2/ sowie Flurkarte © GeoBasis-DE/LGB (2023) /6/

Skizze Carport



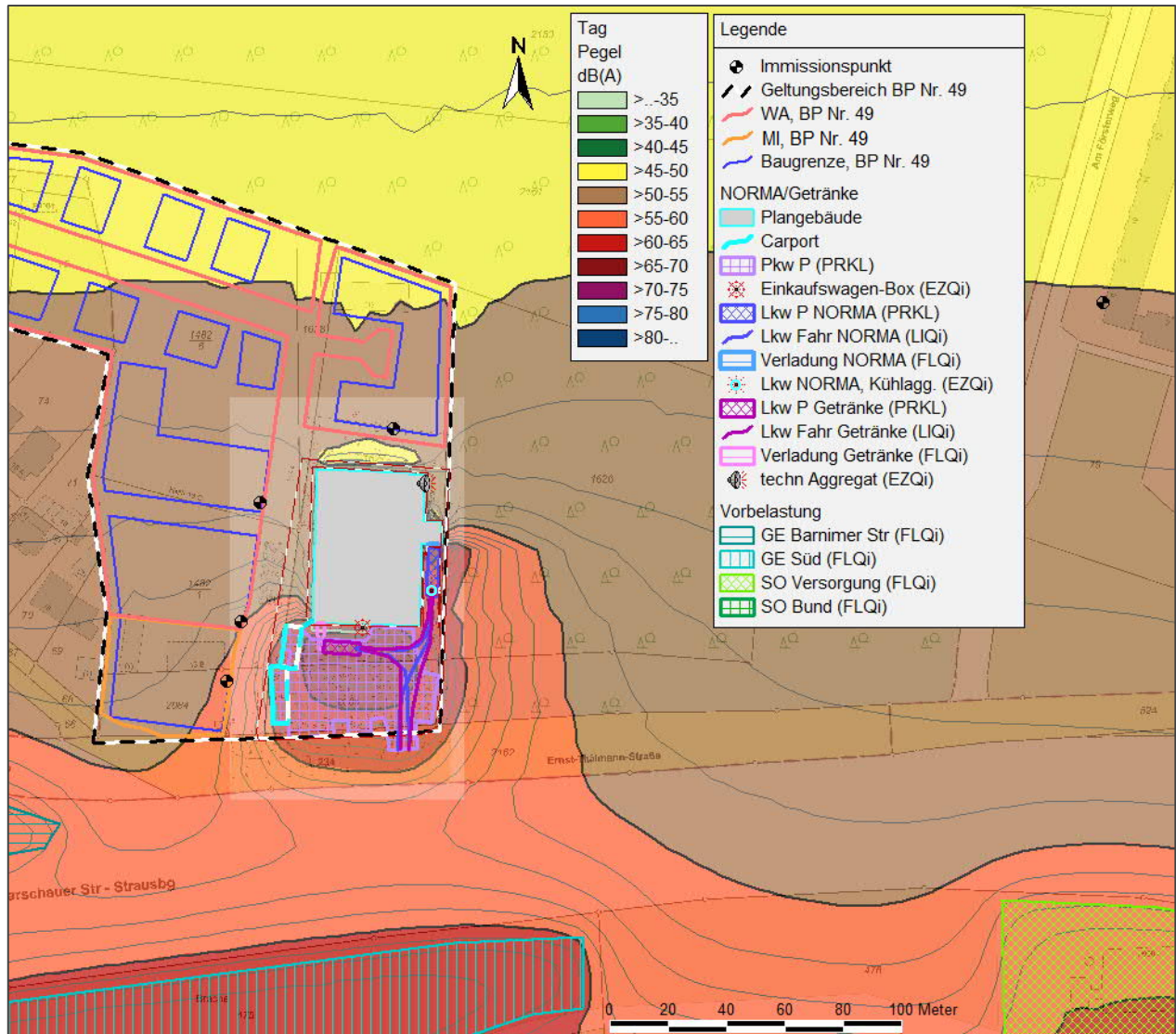
Quelle Bildhintergrund: Die Baudenker Krebs Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG /2/

Hinweise zur Ausführung des Carports:

- Mindesthöhe West 1,9 m über dem Boden.
- Mindesthöhe Ost 3,0 m über dem Boden.
- Auskragung/Überdachung der Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5,2 m.
- Der Carport ist entlang der Linie A-B-C-D-E geschlossen/schalldicht auszuführen und entlang der Linie E-F ist die Lücke zwischen Carport und Marktgebäude mit einer Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,0 m über Boden zu schließen. Carport und Schallschutzwand müssen ein Mindest-Schalldämmmaß von $R_w = 20$ dB aufweisen.

Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel

Tag (06:00 bis 22:00 Uhr), Beurteilungspegel in MI-Gebieten (d. h. ohne Zuschlag für Tätigkeiten in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit), Berechnungshöhe 5,8 m ü. GOK (1. OG)



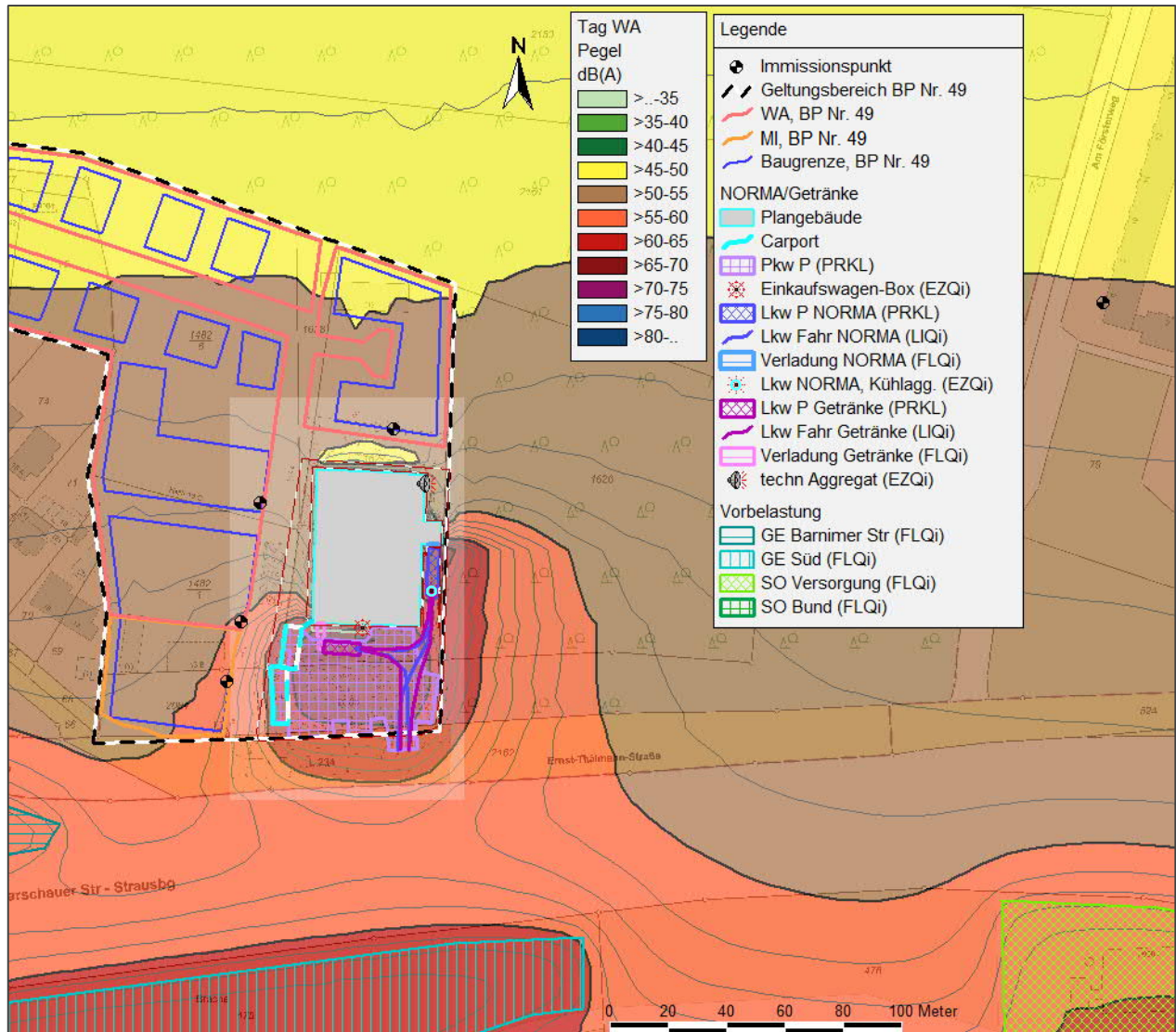
Quelle Hintergrundbild: Lageplan NORMA /2/ sowie Flurkarte © GeoBasis-DE/LGB (2023) /6/

Hinweis:

Die dargestellten Gebietseinstufungen im BP Nr. 49 entsprechen dem Planungskonzept der städtebaulichen Variante 1 /3/

Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel für die städtebauliche Variante 1

Tag (06:00 bis 22:00 Uhr), Beurteilungspegel in WA-Gebieten (d. h. mit Zuschlag für Tätigkeiten in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit). Berechnungshöhe 5,8 m ü. GOK (1. OG)



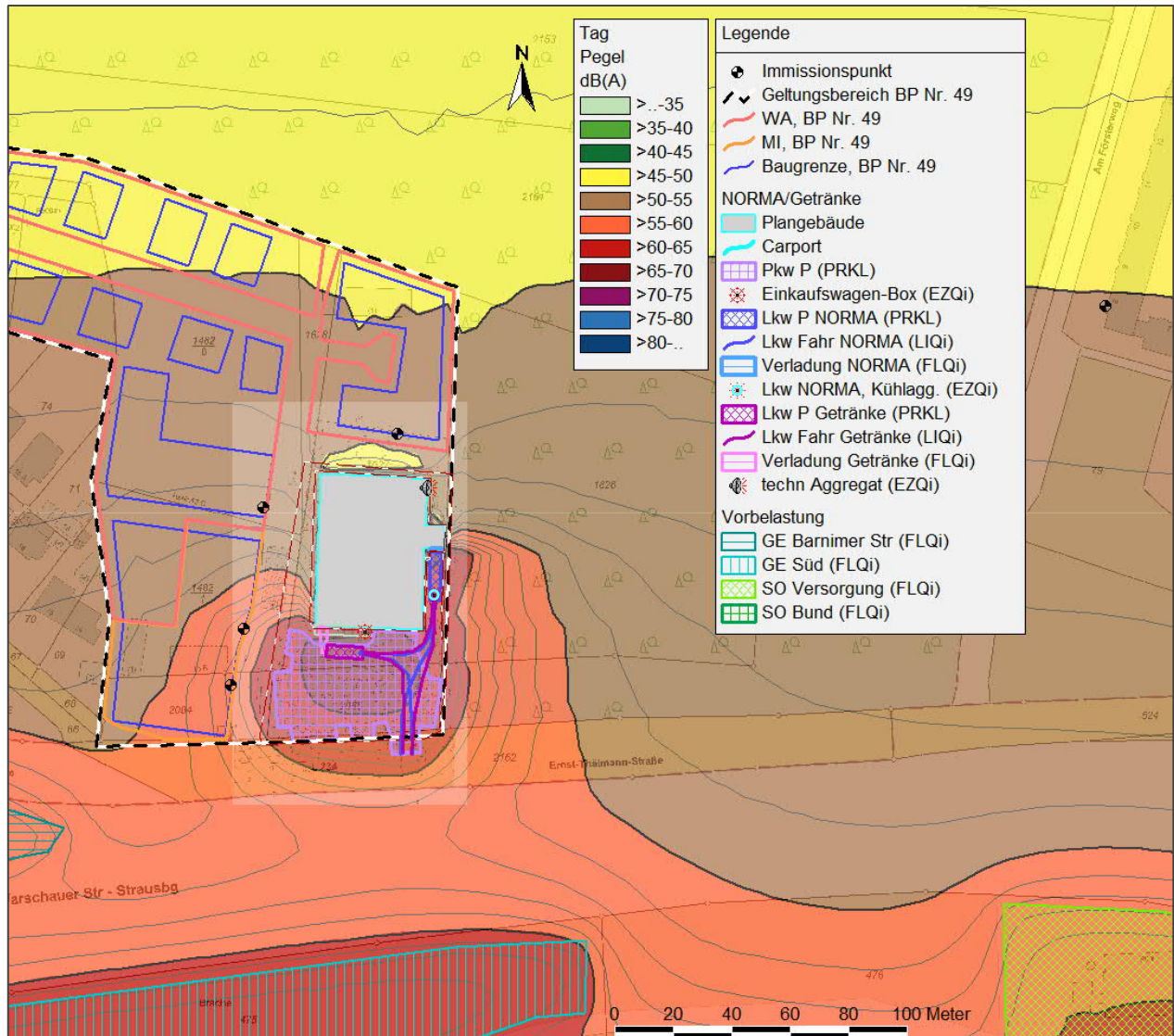
Quelle Hintergrundbild: Lageplan NORMA /2/ sowie Flurkarte © GeoBasis-DE/LGB (2023) /6/

Hinweis:

Die dargestellten Gebietseinstufungen im BP Nr. 49 entsprechen dem Planungskonzept der städtebaulichen Variante 1 /3/

Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel ohne Carport (zur Information)

Tag (06:00 bis 22:00 Uhr), Beurteilungspegel in MI-Gebieten (d. h. ohne Zuschlag für Tätigkeiten in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit), Berechnungshöhe 5,8 m ü. GOK (1. OG)



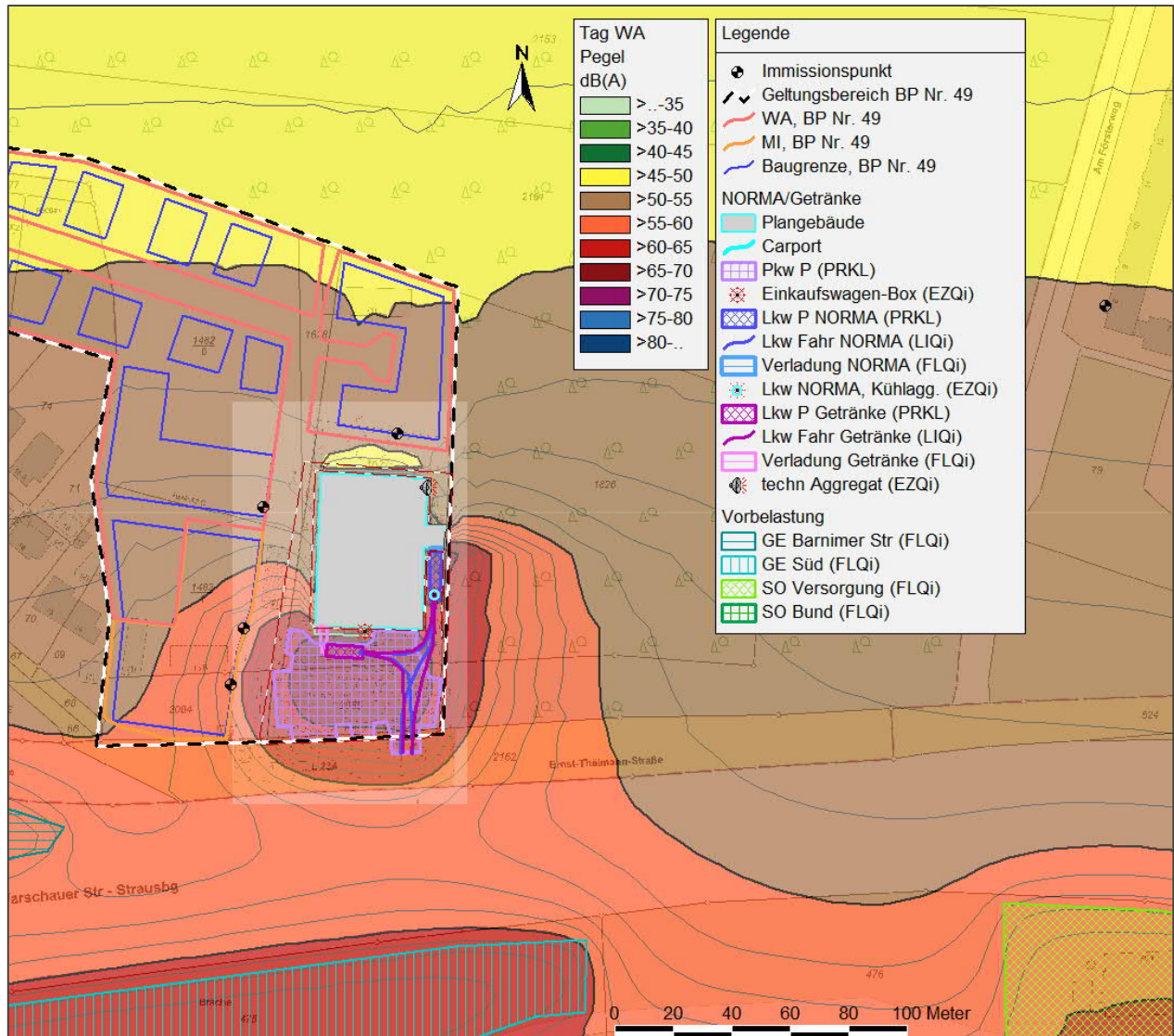
Quelle Hintergrundbild: Lageplan NORMA /2/ sowie Flurkarte © GeoBasis-DE/LGB (2023) /6/

Hinweis:

Die dargestellten Gebietseinstufungen im BP Nr. 49 entsprechen der Planungsalternative, Variante 2 /3/

Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel ohne Carport (zur Information)

Tag (06:00 bis 22:00 Uhr), Beurteilungspegel in WA-Gebieten (d. h. mit Zuschlag für Tätigkeiten in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit). Berechnungshöhe 5,8 m ü. GOK (1. OG)



Quelle Hintergrundbild: Lageplan NORMA /2/ sowie Flurkarte © GeoBasis-DE/LGB (2023) /6/

Hinweis:

Die dargestellten Gebietseinstufungen im BP Nr. 49 entsprechen der Planungsalternative, Variante 2 /3/

Einzelpunktberechnungen der Beurteilungspegel

IRW Immissionsrichtwert der TA Lärm
L r,A Beurteilungspegel, A-bewertet, am Immissionsort aufsummiert

BV 2024		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		Tag		Tag WA		Nacht	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt021	IP 1 WA 4 S			55,0	50,2	40,0	37,8
IPkt022	IP 2 WA 3 N			55,0	51,9	40,0	38,6
IPkt023	IP 3 WA 3 Süd			55,0	55,6	40,0	39,5
IPkt024	IP 4 MI	60,0	55,5			45,0	40,0
IPkt025	IP 5 (Fl.-Nr. 63), WA			55,0	50,1	40,0	37,8

Berechnungstabellen, Beitrag der einzelnen Schallquellen

L r,i,A Beurteilungspegel, A-bewertet, am Immissionsort für einzelne Schallquelle
L r,A Beurteilungspegel, A-bewertet, am Immissionsort aufsummiert

IPkt021 »		IP 1 WA 4 S		BV 2024 Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
				x = 420309,29 m		y = 5821026,82 m	
				Tag		Tag WA	
				L r,i,A		L r,i,A	
				/dB		/dB	
FLQi017 »	SO Bund Zentral					46,0	46,0
FLQi019 »	SO Bund Rand					45,6	48,8
FLQi021 »	SO Bund Sport					41,5	49,6
FLQi009 »	GE Barnimstraße					37,3	49,8
FLQi013 »	GE Süd					36,5	50,0
FLQi010 »	GE Kraftwerk					30,4	50,1
PRKL003 »	Pkw P					30,8	50,1
FLQi006 »	Verladund Norma*					27,4	50,1
EZQi005 »	techn Aggregat					26,7	50,2
EZQi011 »	Einkaufswagen, Metall*					23,4	50,2
EZQi004 »	Kühlaggregat Lkw					25,5	50,2
LIQi004 »	Lkw Fahr NORMA*					19,6	50,2
FLQi007 »	Verladung Getränke*					16,4	50,2
PRKL004 »	Lkw P Norma*					15,9	50,2
LIQi006 »	Lkw Getränke Fahr*					11,2	50,2
PRKL005 »	Lkw P Getränke*					3,6	50,2
n=16	Summe						50,2

IPkt022 »		IP 2 WA 3 N		BV 2024 Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
				x = 420263,97 m		y = 5821001,73 m	
				Tag		Tag WA	
				L r,i,A		L r,i,A	
				/dB		/dB	
FLQi019 »	SO Bund Rand					46,6	46,6
FLQi017 »	SO Bund Zentral					46,5	49,6
FLQi013 »	GE Süd					42,1	50,3
FLQi021 »	SO Bund Sport					41,9	50,9
FLQi009 »	GE Barnimstraße					41,6	51,4
PRKL003 »	Pkw P					41,4	51,8
FLQi007 »	Verladung Getränke*					29,5	51,8
FLQi010 »	GE Kraftwerk					28,8	51,8
EZQi011 »	Einkaufswagen, Metall*					25,9	51,9
FLQi006 »	Verladund Norma*					22,2	51,9
LIQi004 »	Lkw Fahr NORMA*					21,3	51,9
EZQi004 »	Kühlaggregat Lkw					18,6	51,9
LIQi006 »	Lkw Getränke Fahr*					12,6	51,9
PRKL005 »	Lkw P Getränke*					8,9	51,9
PRKL004 »	Lkw P Norma*					10,6	51,9
EZQi005 »	techn Aggregat					4,4	51,9
n=16	Summe						51,9

IPkt023 »	IP 3 WA 3 Süd	BV 2024 Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 420257,25 m		y = 5820960,82 m		z = 67,64 m	
		Tag		Tag WA		Nacht	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL003 »	Pkw P			49,8	49,8		
FLQi019 »	SO Bund Rand			47,5	51,8	32,5	32,5
FLQi017 »	SO Bund Zentral			47,2	53,1	37,2	38,5
EZQi011 »	Einkaufswagen, Metall*			47,5	54,3		38,5
FLQi013 »	GE Süd			44,7	54,7	29,7	39,0
FLQi021 »	SO Bund Sport			43,5	54,9	23,5	39,1
FLQi007 »	Verladung Getränke*			43,1	55,3		39,1
FLQi009 »	GE Barnimstraße			41,1	55,5	26,1	39,3
LIQi004 »	Lkw Fahr NORMA*			36,6	55,5		39,3
FLQi010 »	GE Kraftwerk			30,0	55,6	25,0	39,5
LIQi006 »	Lkw Getränke Fahr*			27,8	55,6		39,5
PRKL005 »	Lkw P Getränke*			27,3	55,6		39,5
FLQi006 »	Verladung Norma*			22,1	55,6		39,5
EZQi004 »	Kühlaggregat Lkw			18,6	55,6		39,5
PRKL004 »	Lkw P Norma*			9,7	55,6		39,5
EZQi005 »	techn Aggregat			0,2	55,6	-6,7	39,5
n=16	Summe				55,6		39,5

IPkt024 »	IP 4 MI	BV 2024 Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 420252,96 m		y = 5820941,51 m		z = 67,83 m	
		Tag		Tag WA		Nacht	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL003 »	Pkw P	49,1	49,1				
FLQi019 »	SO Bund Rand	48,0	51,6			33,0	33,0
EZQi011 »	Einkaufswagen, Metall*	47,6	53,0				33,0
FLQi017 »	SO Bund Zentral	47,5	54,1			37,5	38,8
FLQi013 »	GE Süd	46,1	54,7			31,1	39,5
FLQi021 »	SO Bund Sport	44,0	55,1			24,0	39,6
FLQi009 »	GE Barnimstraße	41,9	55,3			26,9	39,9
FLQi007 »	Verladung Getränke*	40,5	55,4				39,9
LIQi004 »	Lkw Fahr NORMA*	34,7	55,5				39,9
FLQi010 »	GE Kraftwerk	30,1	55,5			25,1	40,0
LIQi006 »	Lkw Getränke Fahr*	28,3	55,5				40,0
PRKL005 »	Lkw P Getränke*	27,8	55,5				40,0
FLQi006 »	Verladung Norma*	18,6	55,5				40,0
EZQi004 »	Kühlaggregat Lkw	12,4	55,5				40,0
PRKL004 »	Lkw P Norma*	6,1	55,5				40,0
EZQi005 »	techn Aggregat	-3,0	55,5			-8,0	40,0
n=16	Summe		55,5				40,0

IPkt025 »	IP 5 (Fl.-Nr. 63), WA	BV 2024 Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 420548,69 m		y = 5821069,59 m		z = 67,09 m	
		Tag		Tag WA		Nacht	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
FLQi017 »	SO Bund Zentral			46,0	46,0	36,0	36,0
FLQi019 »	SO Bund Rand			45,6	48,8	30,6	37,1
FLQi021 »	SO Bund Sport			42,2	49,7	22,2	37,2
FLQi013 »	GE Süd			35,5	49,8	20,5	37,3
FLQi010 »	GE Kraftwerk			33,0	49,9	28,0	37,8
PRKL003 »	Pkw P			33,1	50,0		37,8
FLQi009 »	GE Barnimstraße			31,9	50,1	16,9	37,8
FLQi006 »	Verladung Norma*			25,0	50,1		37,8
EZQi004 »	Kühlaggregat Lkw			26,9	50,1		37,8
LIQi004 »	Lkw Fahr NORMA*			23,0	50,1		37,8
EZQi011 »	Einkaufswagen, Metall*			16,7	50,1		37,8
LIQi006 »	Lkw Getränke Fahr*			14,6	50,1		37,8
PRKL004 »	Lkw P Norma*			16,9	50,1		37,8
FLQi007 »	Verladung Getränke*			9,8	50,1		37,8
EZQi005 »	techn Aggregat			10,9	50,1	4,0	37,8
PRKL005 »	Lkw P Getränke*			1,1	50,1		37,8
n=16	Summe				50,1		37,8

Berechnungstabellen, Vor- und Zusatzbelastung

L r,i,A Beurteilungspegel, A-bewertet, am Immissionsort für eine Gruppe von Schallquellen
L r,A Beurteilungspegel, A-bewertet, am Immissionsort aufsummiert

IPkt021 »	IP 1 WA 4 S	BV 2024 Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 420309,29 m		y = 5821026,82 m		z = 67,70 m	
		Tag		Tag WA		Nacht	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
Elementgruppe »	Vorbelastung			50,1	50,1	37,7	37,7
Elementgruppe »	Betrieb 2024			34,8	50,2	19,8	37,8
	Summe				50,2		37,8

IPkt022 »	IP 2 WA 3 N	BV 2024 Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 420263,97 m		y = 5821001,73 m		z = 67,96 m	
		Tag		Tag WA		Nacht	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
Elementgruppe »	Vorbelastung			51,4	51,4	38,6	38,6
Elementgruppe »	Betrieb 2024			41,9	51,9	-2,5	38,6
	Summe				51,9		38,6

IPkt023 »	IP 3 WA 3 Süd	BV 2024 Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 420257,25 m		y = 5820960,82 m		z = 67,64 m	
		Tag		Tag WA		Nacht	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
Elementgruppe »	Vorbelastung			52,5	52,5	39,5	39,5
Elementgruppe »	Betrieb 2024			52,5	55,6	-6,7	39,5
	Summe				55,6		39,5

IPkt024 »	IP 4 MI	BV 2024 Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 420252,96 m		y = 5820941,51 m		z = 67,83 m	
		Tag		Tag WA		Nacht	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
Elementgruppe »	Vorbelastung	53,0	53,0			40,0	40,0
Elementgruppe »	Betrieb 2024	51,9	55,5			-8,0	40,0
	Summe		55,5				40,0

IPkt025 »	IP 5 (Fl.-Nr. 63), WA	BV 2024 Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 420548,69 m		y = 5821069,59 m		z = 67,09 m	
		Tag		Tag WA		Nacht	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
Elementgruppe »	Vorbelastung			50,0	50,0	37,8	37,8
Elementgruppe »	Betrieb 2024			35,0	50,1	4,0	37,8
	Summe				50,1		37,8

Anhang C Eingabedaten der Berechnung

Projekt Eigenschaften				
Prognosetyp:	Lärm			
Prognoseart:	Lärm (nationale Normen)			
Beurteilung nach:	Keine Beurteilung	Nr.	Zeitraum	Dauer /h
		1	Tag	16,00
		2	Tag WA	16,00
		3	Nacht	1,00

Arbeitsbereich				
Koordinatensystem:	UTM (Streifenbreite 6°), nördliche Hemisphäre			
Koordinatendatum:	ETRS89 (Europa), geozentrisch, GRS80			
Meridianstreifen:	33			
	von ...	bis ...	Ausdehnung	Fläche
x /m	419530,00	421470,00	1940,00	4.31 km²
y /m	5819210,00	5821430,00	2220,00	
z /m	-10,00	80,00	90,00	
Geländehöhen in den Eckpunkten				
xmin / ymax (z4)	60,00	xmax / ymax (z3)	70,00	
xmin / ymin (z1)	55,00	xmax / ymin (z2)	60,00	

Zuordnung von Elementgruppen zu den Varianten					
Elementgruppen	Variante 0	BV 2024	BV 2024 erw. MI		
Gruppe 0	+	+	+		
Umgebung 2024	+	+	+		
WA/MI Städteb Konzept 2024	+	+			
Variante 2 WA/MI 2024	+		+		
Plangebäude	+	+	+		
Betrieb 2024	+	+	+		
Carport 2024	+	+			
Vorbelastung	+	+	+		

Verfügbare Raster											
Name	x min/m	x max/m	y min/m	y max/m	dx/m	dy/m	nx	ny	Bezug	Höhe /m	Bereich
5,8m, 5x5	420096,00	420582,00	5820816,00	5821184,00	5,00	5,00	98	74	relativ	5,80	

Berechnungseinstellung		Kopie von "Referenzeinstellung"	
Rechenmodell		Punktberechnung	Rasterberechnung
Gleitende Anpassung des Erhebungsgebietes an die Lage des IPKT			
L /m			
Geländekanten als Hindernisse	Ja	Ja	
Verbesserte Interpolation in den Randbereichen	Ja	Ja	
Freifeld vor Reflexionsflächen /m			
für Quellen	1.0	1.0	
für Immissionspunkte	1.0	1.0	
Haus: weißer Rand bei Raster	Nein	Nein	
Zwischenausgaben	Keine	Keine	
Art der Einstellung	Referenzeinstellung	Referenzeinstellung	
Reichweite von Quellen begrenzen:			
* Suchradius /m (Abstand Quelle-IP) begrenzen:	Nein	Nein	
* Mindest-Pegelabstand /dB:	Nein	Nein	
Projektion von Linienquellen	Ja	Ja	
Projektion von Flächenquellen	Ja	Ja	
Beschränkung der Projektion	Nein	Nein	
* Radius /m um Quelle herum:			
* Radius /m um IP herum:			
Mindestlänge für Teilstücke /m	1.0	1.0	
Variable Min.-Länge für Teilstücke:			
* in Prozent des Abstandes IP-Quelle	Nein	Nein	
Zus. Faktor für Abstandskriterium	1.0	1.0	
Einfügungsdämpfung abweichend von Regelwerk:	Nein	Nein	
* Einfügungsdämpfung begrenzen:			
* Grenzwert /dB für Einfachbeugung:			
* Grenzwert /dB für Mehrfachbeugung:			
Berechnung der Abschwächung bei VDI 2720, ISO9613			
* Seitlicher Umweg	Ja	Ja	
* Seitlicher Umweg bei Spiegelquellen	Nein	Nein	

Reflexion				
Reflexion (max. Ordnung)	1	1		
Suchradius /m (Abstand Quelle-IP) begrenzen:	Nein	Nein		
* Suchradius /m				
Reichweite von Refl.Flächen begrenzen:				
* Radius um Quelle oder IP /m:	Nein	Nein		
* Mindest-Pegelabstand /dB:	Nein	Nein		
Spiegelquellen durch Projektion	Ja	Ja		
Keine Refl. bei vollständiger Abschirmung	Ja	Ja		
Strahlen als Hilfslinien sichern	Nein	Nein		
Teilstück-Kontrolle				
Teilstück-Kontrolle nach Schall 03:	Ja	Ja		
Teilstück-Kontrolle auch für andere Regelwerke:	Nein	Nein		
Beschleunigte Iteration (Näherung):	Nein	Nein		
Geforderte Genauigkeit /dB:	0.1	0.1		
Zwischenergebnisse anzeigen:	Nein	Nein		

Globale Parameter	Kopie von "Referenzeinstellung"			
Voreinstellung von G außerhalb von DBOD-Elementen			0,00	
Temperatur /°			10	
relative Feuchte /%			70	
Wohnfläche pro Einw. /m² (=0.8*Brutto)			40,00	
Mittlere Stockwerkshöhe in m			2,80	
Pauschale Meteorologie (Directive 2002/49/EC):	Tag	Abend	Nacht	
Pauschale Meteorologie (Directive 2002/49/EC):	2,00	1,00	0,00	

Parameter der Bibliothek: P-Lärmstudie	Kopie von "Referenzeinstellung"			
Parkplatzlärmstudie			Parkplatzlärmstudie 2007	
Ausbreitungsberechnung nach			ISO 9613-2	

Parameter der Bibliothek: ISO 9613-2	Kopie von "Referenzeinstellung"			
Mit-Wind Wetterlage			Ja	
Vereinfachte Formel (Nr. 7.3.2) für Bodendämpfung bei				
frequenzabhängiger Berechnung			Nein	
frequenzunabhängiger Berechnung			Ja	
Berechnung der Mittleren Höhe Hm			streng nach ISO 9613-2	
nur Abstandsmaß berechnen(veraltet)			Nein	
Hindernisdämpfung - auch negative Bodendämpfung abziehen			Nein	
Abzug höchstens bis -Dz			Nein	
"Additional recommendations" - ISO TR 17534-3			Ja	
ABar nach Erlass Thüringen (01.10.2015)			Nein	
Berücksichtigt Bewuchs-Elemente			Ja	
Berücksichtigt Bebauungs-Elemente			Ja	
Berücksichtigt Boden-Elemente			Ja	

Emissionsvarianten				
T1	Tag	Ohne Zuschläge für Zeiten erhöhter Empfindlichkeit		
T2	Tag WA	Mit Zuschlägen für Zeiten erhöhter Empfindlichkeit		
T3	Nacht	Lauteste Nachtstunde		

Immissionspunkt (6)							Darstellung/Bericht	
	Bezeichnung	Gruppe	Richtwerte /dB(A)	Nutzung	T1	T2	T3	
			Geometrie: x /m	y /m	z(abs) /m		z(rel) /m	
IPkt021	IP 1 WA 4 S	Umgebung 2024	Richtwerte /dB(A)	---	-99,00	55,00	40,00	
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m	
		Geometrie:	420309,29	5821026,82	67,70		5,60	
IPkt022	IP 2 WA 3 N	Umgebung 2024	Richtwerte /dB(A)	---	-99,00	55,00	40,00	
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m	
		Geometrie:	420263,97	5821001,73	67,96		5,60	
IPkt023	IP 3 WA 3 Süd	Umgebung 2024	Richtwerte /dB(A)	---	-99,00	55,00	40,00	
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m	
		Geometrie:	420257,25	5820960,82	67,64		5,60	
IPkt024	IP 4 MI	Umgebung 2024	Richtwerte /dB(A)	---	60,00	-99,00	45,00	
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m	
		Geometrie:	420252,96	5820941,51	67,83		5,60	
IPkt025	IP 5 (Fl.-Nr. 63), WA	Umgebung 2024	Richtwerte /dB(A)	---	-99,00	55,00	40,00	
	Geometrie	Nr	x/m	y/m	z(abs) /m		! z(rel) /m	
		Geometrie:	420548,69	5821069,59	67,09		5,60	

Wandelement (1)						Darstellung/Bericht	
WAND004	WAND	Carport 2024		Reflexion		--- Keine Reflexion	
				Länge /m		23,96	
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m
		Knoten:	1	420270,44	5820946,63	63,98	1,90
			2	420272,40	5820960,56	63,97	1,90
			3	420277,69	5820959,77	65,18	3,00
			4	420281,39	5820962,17	65,20	3,00

Gebäude (1)						Darstellung/Bericht	
HAUS002	Haus*	Plangebäude		Reflexion / Eingabeart		Absorptionsverlust (dB)	
				Absorptionsverlust (dB)		1,00	
				Konstante rel. Höhe /m		6,50	
				Gebäudenutzung		irrelevant	
				mit besonderer Schalldämmung		Nein	
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m
		Knoten:	1	420281,26	5820961,94	68,70	6,50
			11	420281,26	5820961,94	68,70	6,50

Abgeknickte LSW (2)						Darstellung/Bericht	
ALSW001	ALSW	Carport 2024		Reflexion / Eingabeart		Absorptionsverlust (dB)	
				Absorptionsverlust (dB) links/rechts:		1,00	
				Länge /m		19,11	
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m
		Knoten:	1	420268,25	5820927,45	63,92	1,90
			2	420267,32	5820946,53	63,92	1,90
ALSW002	ALSW	Carport 2024		Reflexion / Eingabeart		Absorptionsverlust (dB)	
				Absorptionsverlust (dB) links/rechts:		1,00	
				Länge /m		14,11	
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m
		Knoten:	1	420270,41	5820946,60	63,98	1,90
			2	420272,38	5820960,58	63,97	1,90

Parkplatzlärmstudie (3)						Darstellung/Bericht	
PRKL003	Bezeichnung	Pkw P		Wirkradius /m		99999,00	
	Gruppe	Betrieb 2024		Lw (Tag) /dB(A)		94,91	
	Knotenzahl	32		Lw (Tag WA) /dB(A)		95,96	
	Länge /m	217,82		Lw (Nacht) /dB(A)		-	
	Länge /m (2D)	217,76		Lw* (Tag) /dB(A)		62,59	
	Fläche /m²	1705,92		Lw* (Tag WA) /dB(A)		63,64	
				Lw* (Nacht) /dB(A)		-	
				Konstante Höhe /m		0,00	
				Berechnung		Parkplatz (PLS 2007 ISO 9613-2)	
				Parkplatz		Parkplatz an Einkaufszentren (Std. A)	
				Modus		Normalfall (zusammengefasst)	
				Kpa /dB		3,00	
				Ki /dB		4,00	
				Oberfläche		Asphaltierte Fahrgassen	
				B		1363,00	
				f		0,11	
				N (Tag)		0,07	
				N (Tag WA)		0,08	
				N (Nacht)		-99,00	
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m
		Knoten:	1	420268,31	5820927,48	62,02	0,00
			32	420268,31	5820927,48	62,02	0,00
PRKL004	Bezeichnung	Lkw P Norma*		Wirkradius /m		99999,00	
	Gruppe	Betrieb 2024		Lw (Tag) /dB(A)		76,99	
	Knotenzahl	5		Lw (Tag WA) /dB(A)		79,40	
	Länge /m	39,93		Lw (Nacht) /dB(A)		-	
	Länge /m (2D)	39,88		Lw* (Tag) /dB(A)		59,20	
	Fläche /m²	60,05		Lw* (Tag WA) /dB(A)		61,61	
				Lw* (Nacht) /dB(A)		-	
				Konstante Höhe /m		0,00	
				Berechnung		Parkplatz (PLS 2007 ISO 9613-2)	
				Parkplatz		Autohof für Lkw	
				Modus		Sonderfall (getrennt)	
				Kpa /dB		14,00	
				Ki* /dB		3,00	
				Oberfläche		Asphaltierte Fahrgassen	
				B		1,00	
				f		1,00	

			N (Tag)	0,50
			N (Tag WA)	0,87
			N (Nacht)	0,00
	Geometrie	Nr	x/m y/m	z(abs) /m ! z(rel) /m
		Knoten:	1 420320,28 5820986,83	60,50 0,00
		5	420320,28 5820986,83	60,50 0,00
PRKL005	Bezeichnung	Lkw P Getränke*	Wirkradius /m	99999,00
	Gruppe	Betrieb 2024	Lw (Tag) /dB(A)	70,97
	Knotenzahl	5	Lw (Tag WA) /dB(A)	70,97
	Länge /m	32,71	Lw (Nacht) /dB(A)	-
	Länge /m (2D)	32,71	Lw* (Tag) /dB(A)	54,05
	Fläche /m²	49,21	Lw* (Tag WA) /dB(A)	54,05
			Lw* (Nacht) /dB(A)	-
			Konstante Höhe /m	0,00
			Berechnung	Parkplatz (PLS 2007 ISO 9613-2)
			Parkplatz	Autohof für Lkw
			Modus	Sonderfall (getrennt)
			Kpa /dB	14,00
			Ki* /dB	3,00
			Oberfläche	Asphaltierte Fahrgassen
			B	1,00
			f	1,00
			N (Tag)	0,13
			N (Tag WA)	0,13
			N (Nacht)	0,00
	Geometrie	Nr	x/m y/m	z(abs) /m ! z(rel) /m
		Knoten:	1 420297,53 5820954,80	62,17 0,00
		5	420297,53 5820954,80	62,17 0,00

Punkt-SQ /ISO 9613 (3)								Darstellung/Bericht	
EZQi004	Bezeichnung	Kühlaggregat Lkw	Wirkradius /m			99999,00			
	Gruppe	Betrieb 2024	D0			0,00			
	Knotenzahl	1	Hohe Quelle			Nein			
	Länge /m	---	Emission ist			Schallleistungspegel (Lw)			
	Länge /m (2D)	---	Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw		
	Fläche /m²	---		dB(A)	dB	dB	dB(A)		
			Tag	78,90	-	-	78,90		
			Tag WA	84,90	-	-	84,90		
			Nacht	-99,00	-	-	-99,00		
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m		
			Geometrie:	420321,83	5820971,93	64,26	3,00		
EZQi005	Bezeichnung	techn Aggregat	Wirkradius /m			99999,00			
	Gruppe	Betrieb 2024	D0			0,00			
	Knotenzahl	1	Hohe Quelle			Nein			
	Länge /m	---	Emission ist			Schallleistungspegel (Lw)			
	Länge /m (2D)	---	Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw		
	Fläche /m²	---		dB(A)	dB	dB	dB(A)		
			Tag	69,00	-	-	69,00		
			Tag WA	70,90	-	-	70,90		
			Nacht	64,00	-	-	64,00		
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m		
			Geometrie:	420319,81	5821008,31	64,20	2,00		
EZQi011	Bezeichnung	Einkaufswagen, Metall*	Wirkradius /m			99999,00			
	Gruppe	Betrieb 2024	D0			0,00			
	Knotenzahl	1	Hohe Quelle			Nein			
	Länge /m	---	Emission ist			Schallleistungspegel (Lw)			
	Länge /m (2D)	---	Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw		
	Fläche /m²	---		dB(A)	dB	dB	dB(A)		
			Tag	91,60	-	-	91,60		
			Tag WA	92,70	-	-	92,70		
			Nacht	-99,00	-	-	-99,00		
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m		
			Geometrie:	420298,51	5820959,60	63,20	1,00		

Linien-SQ /ISO 9613 (2)										Darstellung/Bericht	
LIQI004	Bezeichnung	Lkw Fahr NORMA*		Wirkradius /m			99999,00				
	Gruppe	Betrieb 2024		D0			0,00				
	Knotenzahl	18		Hohe Quelle			Nein				
	Länge /m	139,19		Emission ist			längenbez. SL-Pegel (Lw/m)				
	Länge /m (2D)	139,12		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw'		
	Fläche /m²	---			dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)		
				Tag	60,00	-	-	81,44	60,00		
				Tag WA	62,40	-	-	83,84	62,40		
				Nacht	-99,00	-	-	-99,00			
		Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m			
		Knoten:	1	420310,25	5820918,39	62,34	1,00				
			18	420314,11	5820918,38	62,32	1,00				
LIQI006	Bezeichnung	Lkw Getränke Fahr*		Wirkradius /m			99999,00				
	Gruppe	Betrieb 2024		D0			0,00				
	Knotenzahl	17		Hohe Quelle			Nein				
	Länge /m	135,20		Emission ist			längenbez. SL-Pegel (Lw/m)				
	Länge /m (2D)	135,12		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw'		
	Fläche /m²	---			dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)		
				Tag	54,00	-	-	75,31	54,00		
				Tag WA	54,00	-	-	75,31	54,00		
				Nacht	-99,00	-	-	-99,00			
		Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m			
		Knoten:	1	420311,03	5820918,73	62,33	1,00				
			17	420313,77	5820918,48	62,32	1,00				

Flächen-SQ /ISO 9613 (8)										Darstellung/Bericht	
FLQI006	Bezeichnung	Verladund Norma*		Wirkradius /m			99999,00				
	Gruppe	Betrieb 2024		D0			0,00				
	Knotenzahl	5		Hohe Quelle			Nein				
	Länge /m	8,96		Emission ist			Schallleistungspegel (Lw)				
	Länge /m (2D)	8,96		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"		
	Fläche /m²	2,90			dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)		
				Tag	88,00	-	-	88,00	83,37		
				Tag WA	90,40	-	-	90,40	85,77		
				Nacht	-99,00	-	-	-99,00			
		Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m			
		Knoten:	1	420320,29	5820988,18	63,20	1,00				
			5	420320,29	5820988,18	63,20	1,00				
FLQI007	Bezeichnung	Verladung Getränke*		Wirkradius /m			99999,00				
	Gruppe	Betrieb 2024		D0			0,00				
	Knotenzahl	5		Hohe Quelle			Nein				
	Länge /m	22,11		Emission ist			Schallleistungspegel (Lw)				
	Länge /m (2D)	22,11		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"		
	Fläche /m²	19,00			dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)		
				Tag	85,00	-	-	85,00	72,21		
				Tag WA	85,00	-	-	85,00	72,21		
				Nacht	-99,00	-	-	-99,00			
		Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m			
		Knoten:	1	420282,78	5820961,57	63,20	1,00				
			5	420282,78	5820961,57	63,20	1,00				
FLQI009	Bezeichnung	GE Barnimstraße		Wirkradius /m			99999,00				
	Gruppe	Vorbelastung		D0			0,00				
	Knotenzahl	15		Hohe Quelle			Nein				
	Länge /m	715,82		Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)				
	Länge /m (2D)	715,71		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"		
	Fläche /m²	18385,54			dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)		
				Tag	58,00	-	-	100,64	58,00		
				Tag WA	58,00	-	-	100,64	58,00		
				Nacht	43,00	-	-	85,64	43,00		
		Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m			
		Knoten:	1	419889,37	5820918,78	61,24	2,00				
			15	419889,37	5820918,78	61,24	2,00				
FLQI010	Bezeichnung	GE Kraftwerk		Wirkradius /m			99999,00				
	Gruppe	Vorbelastung		D0			0,00				
	Knotenzahl	6		Hohe Quelle			Nein				
	Länge /m	355,74		Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)				
	Länge /m (2D)	355,72		Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"		
	Fläche /m²	7217,96			dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)		
				Tag	55,00	-	-	93,58	55,00		
				Tag WA	55,00	-	-	93,58	55,00		
				Nacht	50,00	-	-	88,58	50,00		

	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	420515,35	5820810,49	61,24	2,00	
			6	420515,35	5820810,49	61,24	2,00	
FLQi013	Bezeichnung	GE Süd	Wirkradius /m			99999,00		
	Gruppe	Vorbelastung	D0			0,00		
	Knotenzahl	11	Hohe Quelle			Nein		
	Länge /m	571,54	Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)		
	Länge /m (2D)	571,41	Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"
	Fläche /m²	11513,11		dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
			Tag	60,00	-	-	100,61	60,00
			Tag WA	60,00	-	-	100,61	60,00
			Nacht	45,00	-	-	85,61	45,00
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	420134,43	5820827,54	61,76	2,00	
			11	420134,43	5820827,54	61,76	2,00	
FLQi017	Bezeichnung	SO Bund Zentral	Wirkradius /m			99999,00		
	Gruppe	Vorbelastung	D0			0,00		
	Knotenzahl	29	Hohe Quelle			Nein		
	Länge /m	4191,37	Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)		
	Länge /m (2D)	4191,35	Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"
	Fläche /m²	567746,98		dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
			Tag	60,00	-	-	117,54	60,00
			Tag WA	60,00	-	-	117,54	60,00
			Nacht	50,00	-	-	107,54	50,00
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	419940,69	5820441,85	64,65	3,00	
			29	419940,69	5820441,85	64,65	3,00	
FLQi019	Bezeichnung	SO Bund Rand	Wirkradius /m			99999,00		
	Gruppe	Vorbelastung	D0			0,00		
	Knotenzahl	43	Hohe Quelle			Nein		
	Länge /m	8948,11	Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)		
	Länge /m (2D)	8947,96	Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"
	Fläche /m²	970301,37		dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
			Tag	60,00	-	-	119,87	60,00
			Tag WA	60,00	-	-	119,87	60,00
			Nacht	45,00	-	-	104,87	45,00
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	421005,39	5819985,55	62,61	3,00	
			43	421005,39	5819985,55	62,61	3,00	
FLQi021	Bezeichnung	SO Bund Sport	Wirkradius /m			99999,00		
	Gruppe	Vorbelastung	D0			0,00		
	Knotenzahl	8	Hohe Quelle			Nein		
	Länge /m	1162,30	Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)		
	Länge /m (2D)	1162,26	Emi.Variant	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"
	Fläche /m²	77291,96		dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
			Tag	58,00	-	-	106,88	58,00
			Tag WA	58,00	-	-	106,88	58,00
			Nacht	38,00	-	-	86,88	38,00
	Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	420270,50	5820775,76	62,86	3,00	
			8	420270,50	5820775,76	62,86	3,00	

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zum Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes NORMA am Standort
Ernst-Thälmann-Straße 13 in 15345 Petershagen/Eggersdorf

Auftraggeber:

MGR Grundstücksgesellschaft Petershagen GmbH & Co. KG
c/o NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG
Tafelfeldstr. 16
90443 Nürnberg

03.05.2024

Ihre Ansprechpartner:

Richard Engel
(Senior Consultant)

Dr. Ulrich Kollatz
(Regionalleiter Ost)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig

Tel +49 341 98386 73
E-Mail kollatz@bbe.de/ engel@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makrostandort und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	16
5	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	24
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik	37
9	Städtebauliche Bewertung - Fazit	41

Planung: Ersatzneubau und Erweiterung NORMA mit Getränkemarkt in Petershagen/Eggersdorf

Ausgangssituation



- Die Fa. NORMA beabsichtigt den Abriss und Neubau des NORMA-Marktes mit Getränkemarkt in der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf. Aktuell befindet sich die Immobilie in stark veraltetem Zustand, weshalb eine Erweiterung der bestehenden Immobilie nicht sinnvoll ist. Vorgesehen ist im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau eine Verkaufsflächenerweiterung des NORMA-Marktes von aktuell 780 m² auf 1.113 m². In diesem Zusammenhang soll sich auch der Getränkemarkt (aktuell leerstehend) von 145 m² auf 272 m² erweitern.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Das unmittelbare Umfeld ist durch Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt und ist damit als faktisches Mischgebiet einzuschätzen, in welchem Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit grundsätzlich zulässig sind. Nachzuweisen ist jedoch gemäß §34 Abs. 3 BauGB, dass mit dem Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung einhergehen. In diesem Kontext ist hervorzuheben, dass der Projektstandort im Nahversorgungskonzept von Petershagen/Eggersdorf selbst als Nahversorgungslage eingeordnet wurde, also aus städtebaulicher Sicht ihm bereits eine Versorgungsfunktion zugewiesen wurde.
- Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden. Als Entscheidungsgrundlage für das Genehmigungsverfahren wird ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, dass durch den projektierten Ersatzneubau ausgelöste, schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Grundversorgung in Petershagen/Eggersdorf sowie in der angrenzenden Stadt Strausberg im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.
Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation unter dem Aspekt der Einordnung in das direkte Umfeld, den Versorgungsfunktionen als Nahversorgungsstandort und den Wechselwirkungen mit der angrenzenden Stadt Strausberg



Erhebung relevanter Anbieter



- Strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Super-/Verbrauchermärkte) sowie Drogeriemärkte sind im Untersuchungsgebiet maßgeblich



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern



Nutzung sekundärstatistischer Daten



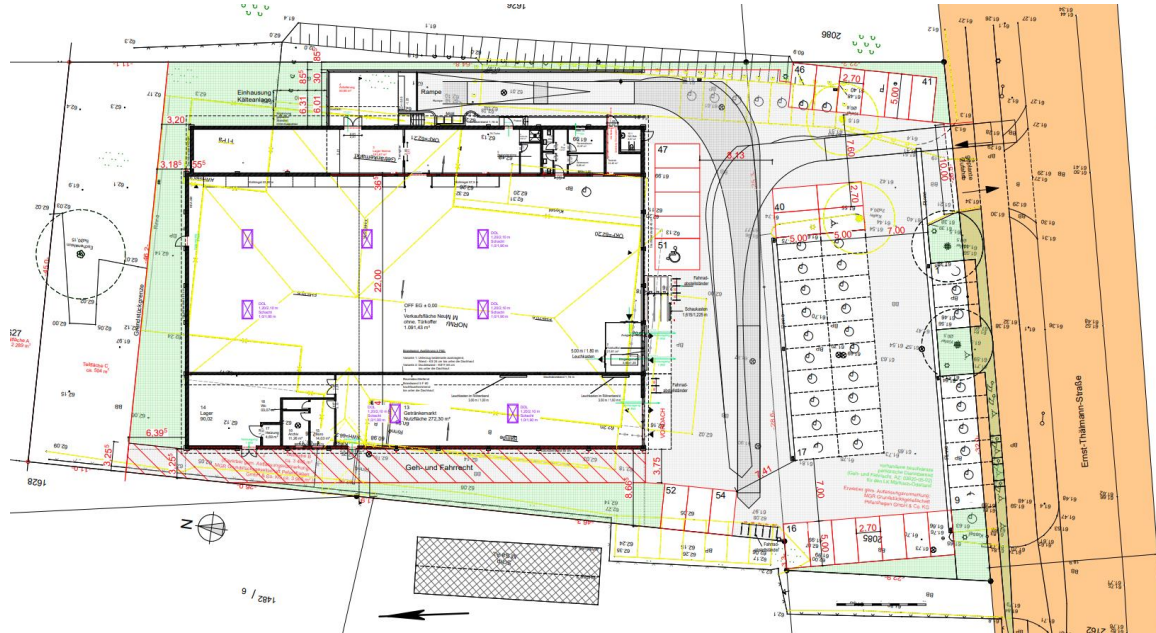
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen, Nahversorgungskonzept Petershagen/ Eggersdorf, Einzelhandelskonzept Strausberg)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makrostandort und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	16
5	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	24
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik	37
9	Städtebauliche Bewertung - Fazit	41

Ersatzneubau des bestehenden NORMA-Marktes inkl. Getränkemarkt mit Verkaufsflächenerweiterung

Projektplanung



Quelle: Die BauDenker

- Der nebenstehende Lageplan zeigt, dass der Ersatzneubau am bestehenden Standort an der Ernst-Thälmann-Straße erfolgen soll.
- Die Verkaufsfläche des NORMA-Marktes wird sich von 780 m² auf 1.113 m² um 333 m² Verkaufsfläche erhöhen. Für den derzeit leerstehenden Getränkemarkt ist eine Erweiterung von 145 m² auf 272 m² Verkaufsfläche geplant. Insgesamt erhöht sich die Verkaufsfläche um 460 m² am Standort.
- Nach Angaben der Firma NORMA ist das Angebotskonzept auch weiterhin vorrangig auf Lebensmittel sowie die Nonfood I-Artikel Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet, weshalb der Anteil an Nonfood II-Artikeln unterhalb von 10% der Verkaufsfläche liegen wird.¹⁾ In einem Getränkemarkt werden fast ausschließlich Getränke angeboten.
- Die Stellplatzzahl reduziert sich von 65 auf 54 Stellplätze, welche auch weiterhin die Pkw-Erreichbarkeit sicherstellen werden. Der Rückgang der benötigten Stellplatzzahl ist ein gewichtiges Indiz für die vorrangige Nahversorgungsfunktion im unmittelbaren Wohnumfeld.

¹⁾ Nonfood I-Sortimente umfassen Drogeriewaren und Heimtierbedarf, insbesondere Tiernahrung. Unter die Nonfood II-Waren fallen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) und auch nicht nahversorgungsrelevant (Nonfood I-Waren) sind. Unter Nonfood II-Waren fallen somit u.a. Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen

Gründe für die Verkaufsflächenerweiterung NORMA: übersichtliche Warenpräsentation, kundenfreundlicher Warenzugang

Angebotskonzept



- Per Definition ist der NORMA-Markt dem Betriebstyp des Lebensmitteldiscounters zuzuordnen. Discounter der neuesten Generation verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m². In jeder NORMA-Filiale wird – unabhängig von der Verkaufsfläche – grundsätzlich das gleiche Sortiment angeboten.
- Discountmärkte übernehmen in diesem Sinne nicht nur die „preisorientierte“ Versorgung im Trockensortiment, sondern decken einen deutlich umfassenderen Teil der Nachfrage im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung ab.



- Die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) nehmen im Sortimentsangebot des Discounters eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten.
- Im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot werden Sortimentsabrundungen vorgenommen, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken.
- Der Sortimentsanteil im nahversorgungsrelevanten Bereich umfasst mindestens 90% der Verkaufsfläche.



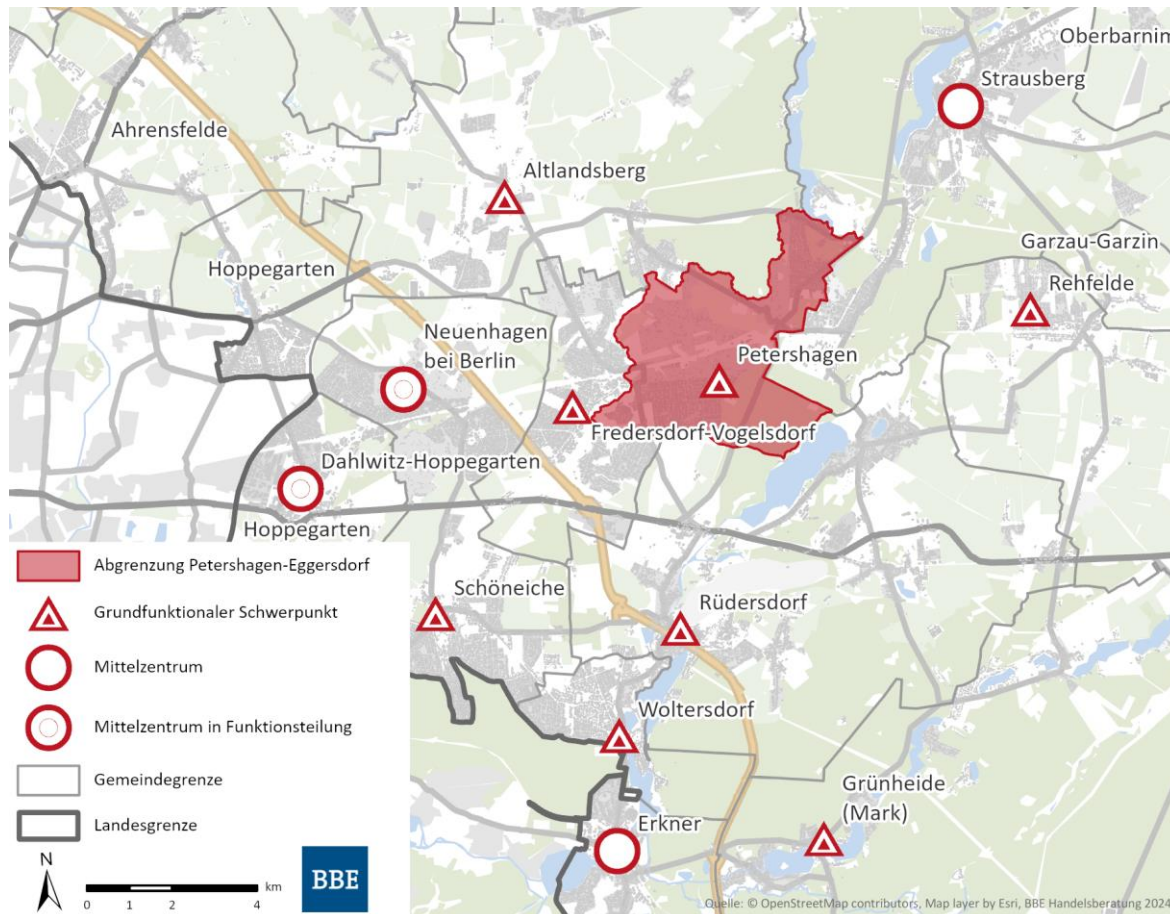
- Der Flächenbedarf zeitgemäßer Discounterkonzepte gründet sich einerseits auf oben genannte Sortimentsanforderungen.
- Andererseits erfordert die Umsetzung eines dementsprechenden Flächenkonzeptes mit verbesserter Warenpräsentation und großzügigeren Gangbreiten eine adäquate Verkaufsfläche, sowohl aus Kundensicht als auch zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makrostandort und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	16
5	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	24
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik	37
9	Städtebauliche Bewertung - Fazit	41

Petershagen/Eggersdorf: Gemeinde mit sehr guter Verkehrsanbindung östlich von Berlin im Land Brandenburg

Zentralörtliche Funktion der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf und verkehrliche Anbindung



- Die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf liegt östlich von Berlin im Landkreis Märkisch-Oderland im Land Brandenburg.
- Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde der Gemeinde keine Funktion zugewiesen. Dennoch übernimmt sie wichtige Grundversorgungsfunktionen. Im Grundsatz G 3.2. wird hierzu festgelegt, dass die Funktionen der Grundversorgung in allen Gemeinden abgesichert werden sollen.¹⁾ Darüber hinaus wurde Petershagen/Eggersdorf aufgrund der Nähe zu Berlin als „Gestaltungsraum Siedlung“ eingeordnet. Die Gestaltungsräume sind gemäß Ziel 5.6 „Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen“.²⁾ Diese Perspektive untersetzt das Ziel einer Weiterentwicklung der Grundversorgung.
- Im Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree ist der Ortsteil Petershagen als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.³⁾ „Diese verfügen über eine tragfähige Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge und bieten die Potentiale, zukünftig als weitere Schwerpunkte der Siedlungsflächenentwicklung, besonders im Ländlichen Gestaltungsraum, Entwicklungsimpulse für die Region zu setzen.“⁴⁾
- Die Funktion als Wohnort im Umland von Berlin wird durch die sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung östlich der A10 und nördlich der B1 unterstützt. Eine gute ÖPNV-Anbindung besteht mit S- und Regionalbahnen nach Berlin und ins weitere Umland.

¹⁾ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) 2019, S. 23; ²⁾ Ebd. S. 27

³⁾ Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2021), S. 10;

⁴⁾ Ebd. S. 24

Petershagen/Eggersdorf mit positiver Bevölkerungsentwicklung, jedoch geringer Einzelhandelszentralität

Strukturdaten des Makrostandortes

Strukturdaten	Petershagen/ Eggersdorf	Landkreis Märkisch- Oderland	Brandenburg
Zentralörtliche Funktion	-	-	-
Bevölkerung ¹⁾			
30.11.2023	15.768	201.118	2.582.184
31.12.2013	14.204	187.668	2.449.193
Veränderung ggü. 2013 (Index)	1 111,0%	107,2%	105,4%
Bevölkerungsprognose 2023-2030 in % ²⁾			
31.12.2030	16.070	199.916	2.539.221
Veränderung ggü. 2023 (Index)	2 101,9%	99,4%	98,3%
Pendler ³⁾			
Einpendler (30.06.2023)	1.168	21.097	176.314
Auspendler (30.06.2023)	5.729	47.009	320.694
Pendlersaldo (30.06.2023)	3 -4.561	-25.912	-144.380
Einzelhandelskaufkraft 2023 (Index) ⁴⁾	4 106,8	100,3	95
Einzelhandelszentralität ⁴⁾	5 35,4	78,4	87,2

1) Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistische Berichte

2) Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030. Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg

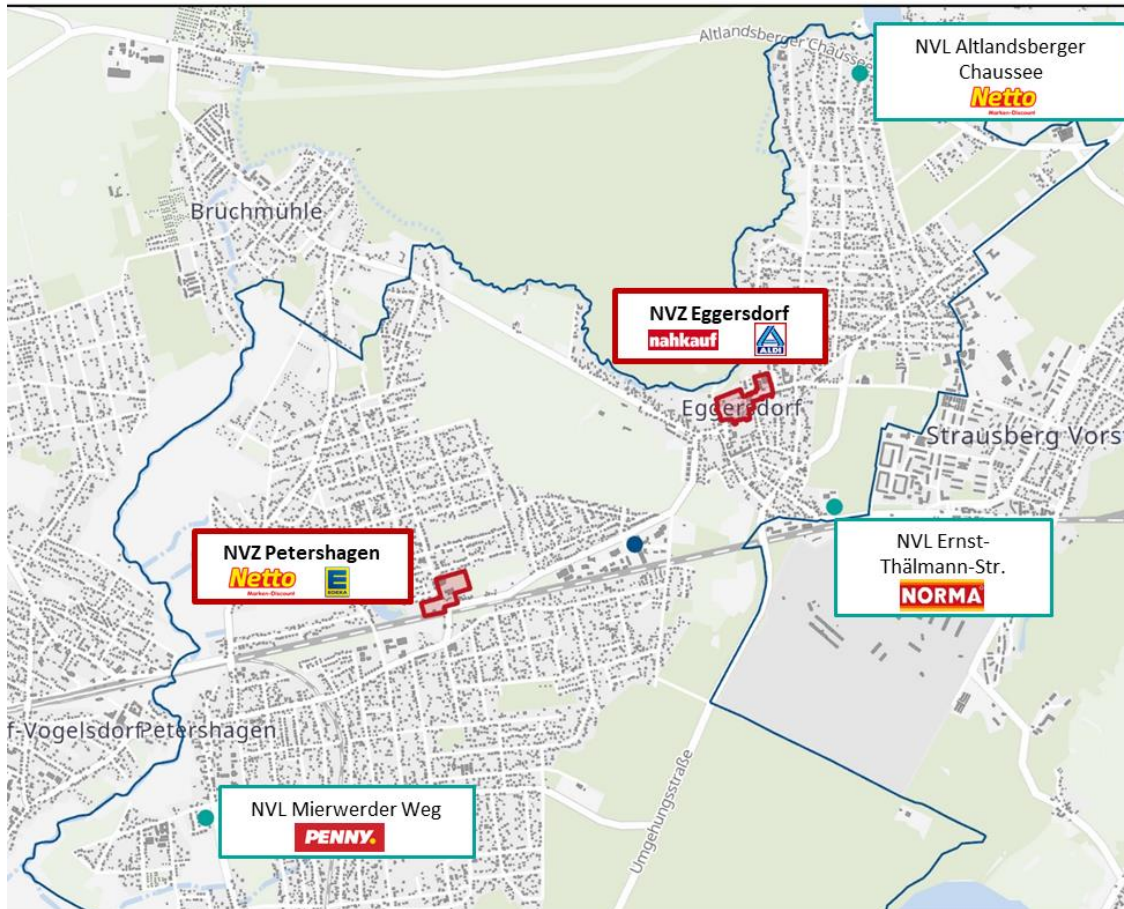
3) Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Stand: 30.06.2023

4) BBE/CIMA/MB-Research Einzelhandelskaufkraft und Einzelhandelszentralität

- 1** Zum 30.11.2023 verfügt Petershagen/Eggersdorf über 15.768 Personen. Die Stadt weist in den letzten Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum auf (+11%), welches über dem Durchschnitt des Landkreises Märkisch-Oderland (+7,2%) und des Landes Brandenburg (+5,4%) liegt.
- 2** Auch bis zum Jahr 2030 ist mit einem weiteren Bevölkerungsanstieg auf 16.070 Personen (+1,9%) zu rechnen.
- 3** Durch die Lage im unmittelbaren Umfeld von Berlin verzeichnet Petershagen/Eggersdorf ein deutlich negatives Pendlersaldo von -4.561.
- 4** Das Kaufkraftniveau liegt mit 106,8 über dem Niveau des Landkreises Märkisch-Oderland (100,3), des Landes Brandenburg (95,0) und des Bundesdurchschnitts 100.
- 5** Die Einzelhandelszentralität von 35,4 verdeutlicht, dass starke Kaufkraftabflüsse insbesondere nach Berlin bestehen.

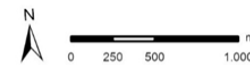
Projektstandort ist der Nahversorgungslage Ernst-Thälmann-Straße zuzuordnen

Übersicht Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf



Zentren- und Standortstruktur

- Nahversorgungszentren
- Nahversorgungslagen
- sonstige Nahversorger

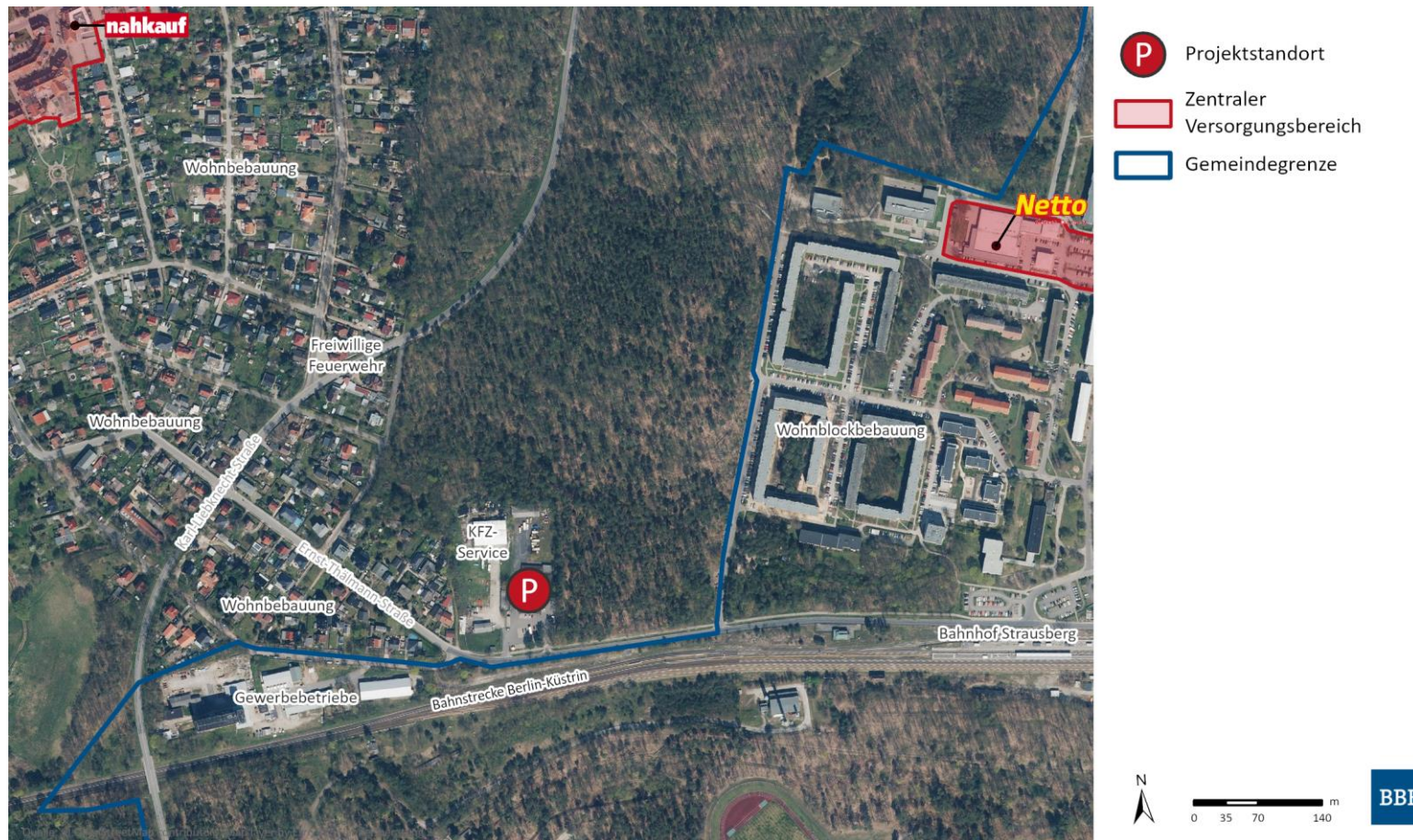


Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

- Im Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf aus dem Jahr 2022 wurden die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen definiert.
- So existiert für die Ortsteile Petershagen und Eggersdorf jeweils ein zentraler Versorgungsbereich, welcher die Funktion eines Nahversorgungszentrums hat. Die beiden Nahversorgungszentren werden von drei Nahversorgungslagen für eine möglichst flächendeckende Nahversorgung ergänzt.
- Der Projektstandort wurde als Nahversorgungslage Ernst-Thälmann-Straße eingeordnet. Mit dem Nahversorgungszentrum Eggersdorf findet sich ein zentraler Versorgungsbereich nordwestlich des Projektstandorts.

Standortumfeld durch Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt – Nachbarschaft zur Stadt Strausberg

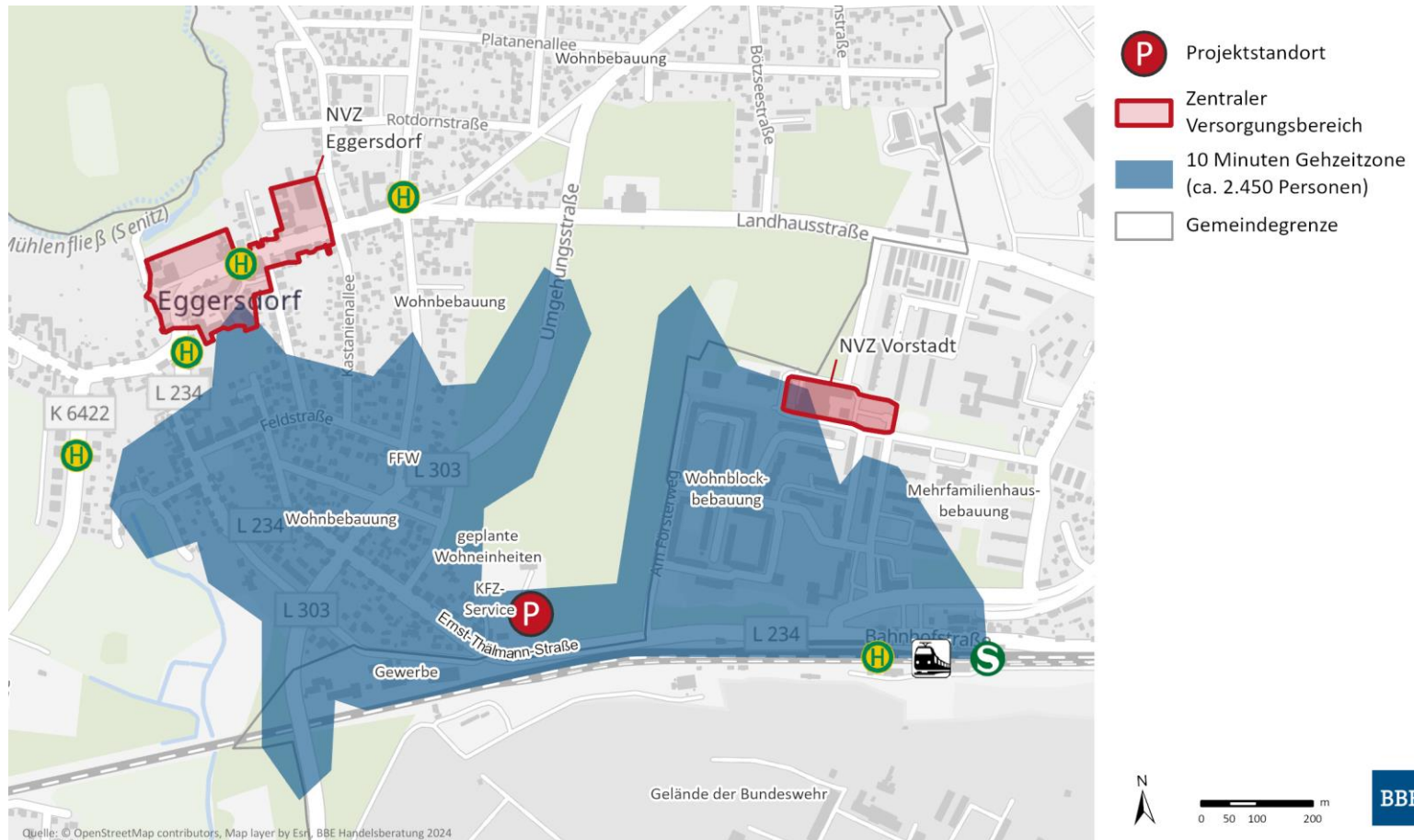
Mikrostandort zur Nahversorgung der südlichen Wohnlagen von Eggersdorf



- Der Projektstandort befindet sich südlich des Ortskerns von Eggersdorf in der Ernst-Thälmann-Straße in städtebaulich integrierter Ortsrandlage.
- In direkter Nachbarschaft befinden sich ein Kfz-Service, südlich des Areals schließt sich die Bahnstrecke Berlin-Strausberg an.
- Das östlich beginnende Stadtgebiet Strausberg ist nur durch ein schmales Waldgebiet getrennt.
- In westlicher Richtung existieren gewerbliche Nutzungen und eine Einfamilienhaussiedlung. Auf Basis des Bebauungsplans Ernst-Thälmann-Straße/Neue Straße sollen weitere rd. 75 Wohneinheiten im direkten Standortumfeld entstehen.
- Entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg vorhanden. Ein ÖPNV-Anschluss findet sich in etwa 700 m Entfernung am Bahnhof Strausberg mit dem der Anschluss an die S- und Regionalbahn sowie mehrerer Buslinien besteht.

Wohnungsnahe Versorgungsfunktionen südlich des Nahversorgungszentrums begründen die Einordnung als Nahversorgungslage

Mikrostandort mit vielfältigem Wohnumfeld



- Der NORMA-Markt übernimmt aufgrund seiner Lage wichtige Versorgungsfunktionen für den südlichen Ortsteil von Eggersdorf. So deckt der Nahbereich (10 Minuten Gehzeit) bereits wesentliche Teile des Ortsteils ab.
- Durch die Lage an der Gemeindegrenze ist er zugleich von einem Teil der Strausberger Bevölkerung im Stadtteil Vorstadt fußläufig erreichbar. Insgesamt wird die Versorgung in fußläufiger Erreichbarkeit mit 10 Minuten Gehzeit für rd. 2.450 Personen gewährleistet.
- Darüber hinaus kann der Lebensmitteldiscounter mit zukünftigem Getränkemarkt wohnortnahe Versorgungsfunktionen für den weiteren Bereich des Ortsteil Eggersdorfs sowie die Pohrtsche Siedlung übernehmen.

Nähere Umgebung ist als faktisches Mischgebiet zu qualifizieren

Genehmigungsrechtliche Situation

- Das Vorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) noch im sog. Außenbereich (§ 35 BauGB), sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt sich nach § 34 BauGB Absatz 1 bis 3:
 - (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
 - (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.
 - (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.
- Folglich ist zunächst zu klären, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Entspricht die nähere Umgebung nach der Art der baulichen Nutzung einem bestimmten Gebietstyp der BauNVO, so richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens allein nach den für diesen Gebietstyp zulässigen Arten der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 2 BauGB). Der Vorhabenstandort wird von einer Nutzungsmischung im Umfeld geprägt:
 - Der Standort wird aktuell bereits durch den NORMA-Bestandsmarkt als Einzelhandelsstandort geprägt.
 - Nordwestlich schließt sich direkt an den Standort straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Ernst-Thälmann-Straße an.
 - Im direkten Umfeld finden sich auch gewerbliche Nutzungen wie ein Kfz-Service.
- Durch die Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen entspricht das Umfeld des Standortes dem Gebietscharakter eines Mischgebietes. Diese Wechselwirkung von Wohn- und Gewerbenutzungen ist demnach typisch für Mischgebiete, zugleich ist keine der Gewerbenutzungen im unmittelbaren Umfeld als wesentlich störend einzustufen.

Nachweis der atypischen Fallgestaltung für NORMA notwendig

Genehmigungsrechtliche Situation

- Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen in diesem Sinne sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.
- Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt in diesem Sinne zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen. Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen jedoch beide Sachverhalte kumulativ auftreten:
 - Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung über 800 m² Verkaufsfläche zutrifft.¹ Dies trifft auf den NORMA-Markt mit geplanten 1.113 m² Verkaufsfläche zu.
 - Die beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.
- Diese Regelvermutung kann widerlegt werden, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen wird, dass im konkreten Fall keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Dazu dürfen von dem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung ausgehen.
- Insofern kann die Widerlegung der Regelvermutung (atypische Fallgestaltung) aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren.² Für einen Lebensmittelmarkt sind insbesondere städtebauliche Besonderheiten zu erwarten, beispielsweise wenn der Einzugsbereich bisher unterversorgt war oder wenn der Betrieb städtebaulich integriert ist und das Vorhaben überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

¹ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04;

² BVerwG vom 03.02.1984, 4 C 54.80

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makrostandort und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	16
5	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	24
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik	37
9	Städtebauliche Bewertung - Fazit	41

Lebensmittelmärkte als wesentliche Wettbewerber

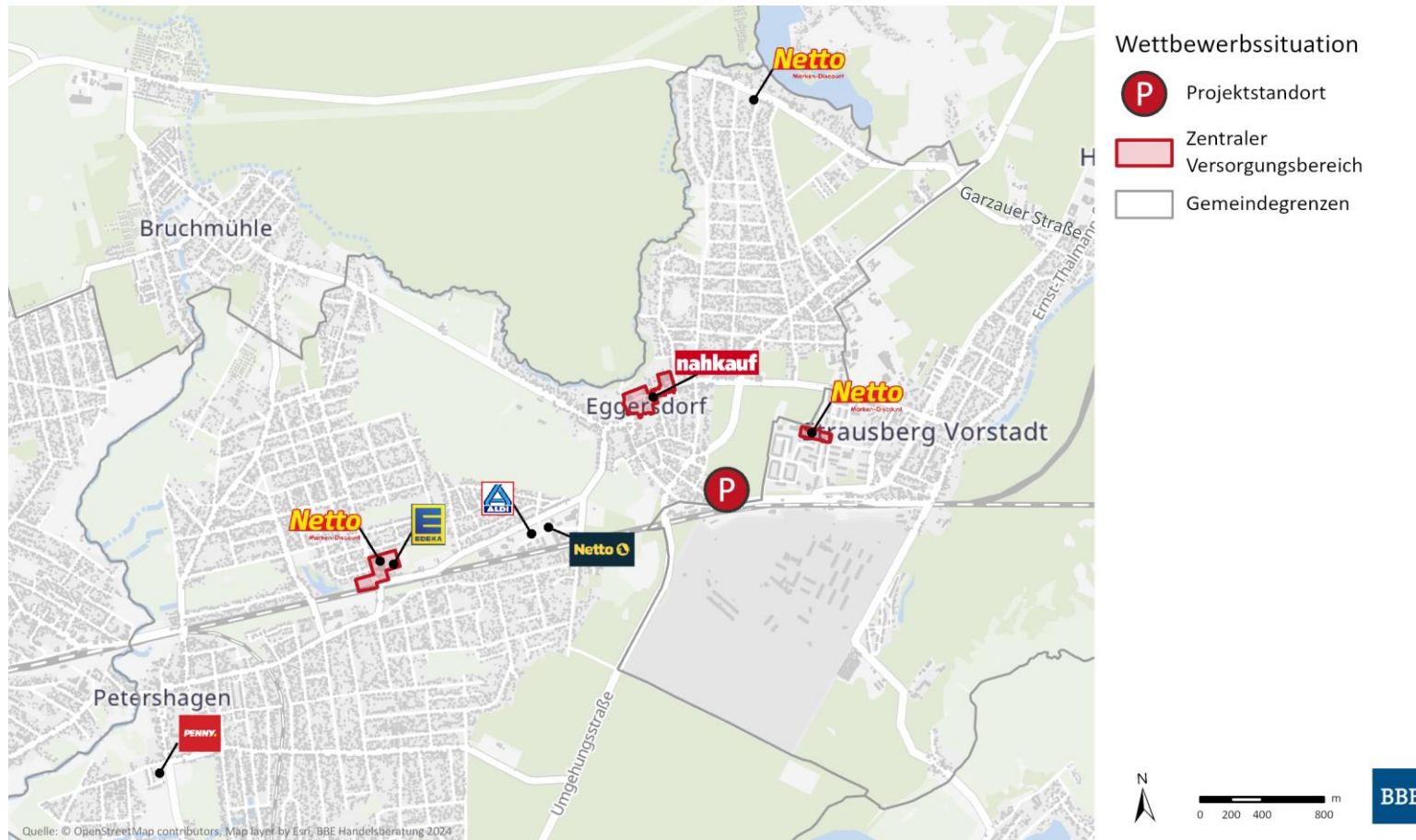
Wettbewerbssituation



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen somit die weiteren Lebensmittelmärkte. Insbesondere die nächstgelegenen Discounterstandorte (z.B. Netto Marken-Discount, NETTO und ALDI) weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf. Demgegenüber nimmt der Große Supermarkt EDEKA eine weitreichende Marktposition im relevanten Gemeindegebiet ein.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – dagegen nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Vorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf und südliches Stadtgebiet von Strausberg als Untersuchungsraum

Wettbewerbssituation im Überblick



- Die Wettbewerbssituation wird vorrangig durch die vorhandenen Versorgungsstrukturen geprägt. Der Untersuchungsraum umfasst somit das Gemeindegebiet von Petershagen/ Eggersdorf und das südliche Stadtgebiet von Strausberg bis zur Garzauer Straße.
- Gemäß Nahversorgungskonzept von Petershagen/Eggersdorf sind die Nahversorgungszentren Petershagen und Eggersdorf (zentrale Versorgungsbereiche) besonders zu berücksichtigen. Weiterhin sind die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Vorstadt der Stadt Strausberg zu betrachten.
- Als Hauptwettbewerber sind der Standort Am Fuchsbau (ALDI, NETTO), das Nahversorgungszentrum Eggersdorf und das Nahversorgungszentrum Vorstadt der Stadt Strausberg zu bewerten.
- Alle weiteren Anbieter stehen durch die Entfernung oder andere Ausrichtung nicht oder nur marginal im Wettbewerb mit dem Vorhaben.

Projektstandort mit Ausprägung als typischer Nahversorgungsstandort

Verkaufsfläche und Umsätze der nahversorgungsrelevanten Wettbewerbsstandorte

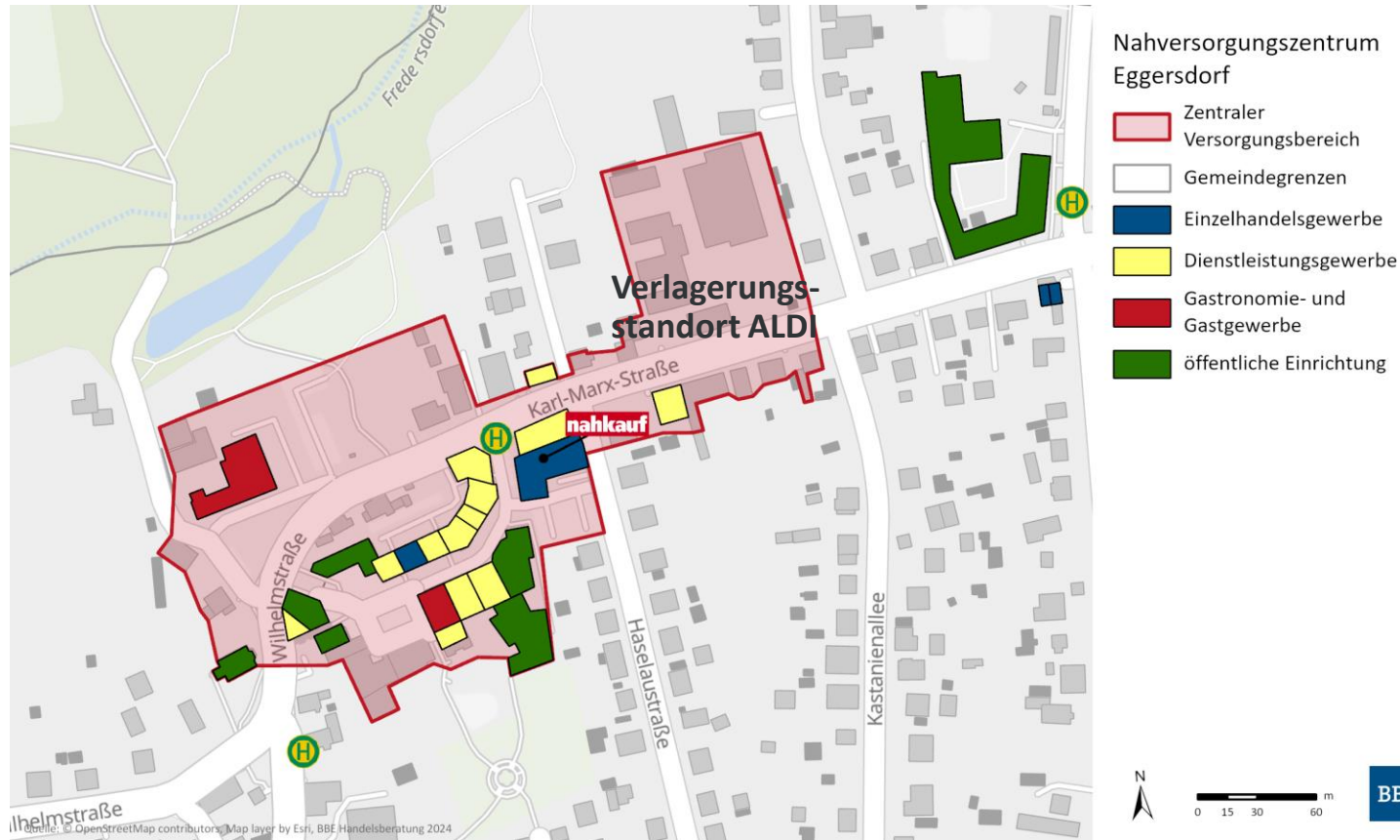
Standortstrukturen	Verkaufs- fläche	Umsatz gesamt	Umsatz Lebens- mittel	Umsatz Nonfood I
	in m ²	in T€	in T€	in T€
Projektstandort Nahversorgungslage Ernst-Thälmann-Straße	780	3.120	2.650	210
Nahversorgungszentrum Eggersdorf	725	2.900	2.390	370
Nahversorgungszentrum Petershagen	3.740	19.700	17.070	1.770
Nahversorgungslage Mierwerder Weg	1.000	5.000	4.560	310
Nahversorgungslage Altlandsberger Chaussee	780	3.510	3.010	370
Standort Am Fuchsbau (ALDI, NETTO)	2.090	10.260	8.820	670
Nahversorgungszentrum Vorstadt Strausberg	1.240	5.730	5.090	520
Sonstige	650	2.840	2.820	0
Einzugsgebiet gesamt	11.005	53.060	46.410	4.220

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

- Bei Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung und des Umsatzes hebt sich in der gegenwärtigen Situation das Nahversorgungszentrum Petershagen mit einer projektrelevanten Verkaufsfläche von rd. 3.700 m² und einem Umsatz von rd. 19,7 Mio. € deutlich ab.
- Mit der bevorstehenden Verlagerung des ALDI-Marktes in das Nahversorgungszentrum Eggersdorf wird aber auch dieses Zentrum aufgewertet, dessen Markstellung weiter gestärkt.
- Aktuell gehört der ALDI-Markt noch zum Standort Am Fuchsbau, welcher derzeit über eine Verkaufsfläche von 2.100 m² verfügt und einem Umsatz von 10,3 Mio. € bindet.
- Der Projektstandort hat mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m² und einem Umsatz von rd. 3,1 Mio. € nur eine begrenzte Ausstrahlung auf das weitere Gemeindegebiet und auf Strausberg.
- Das Nahversorgungszentrum Vorstadt in Strausberg kann mit modernem Lebensmittelmarkt und ergänzenden Anbietern in einem verdichteten Wohngebiet eine deutlich stärkere Kundenbindung als der NORMA am Projektstandort erzielen.

Supermarkt nahkauf spricht innerhalb des Nahversorgungszentrums hauptsächlich das direkte Umfeld an

Wettbewerbssituation – Nahversorgungszentrum Eggersdorf



Städtebauliche Situation

Der Ortskern des Ortsteils Eggersdorf ist der Bereich Am Markt / Karl-Marx-Straße, welcher zunächst durch kleinere Fachgeschäftsstrukturen geprägt wird. Daneben sind im zentralen Versorgungsbereich auch eine Sparkasse, das Rathaus, eine Kirche sowie Gastronomen und Dienstleister gelegen. Durch die Bushaltestelle Eggersdorf, Zentrum ist eine sehr gute Busanbindung gegeben.

Nach der baulichen Umsetzung des ALDI-Marktes zielt das Nahversorgungszentrum auf Versorgungsfunktionen vorrangig für den Ortsteil Eggersdorf, durch anbieterspezifische Zielgruppen ist eine Wechselwirkung im gesamten Gemeindegebiet realistisch.

Einzelhandelsstruktur

Aktueller Magnetanbieter ist der kleine Supermarkt nahkauf, welcher jedoch aufgrund der Größendimensionierung und dem Fehlen eigener Parkplätze nur eine begrenzte Ausstrahlungskraft verfügt. Als Supermarkt sind die Wettbewerbsverflechtungen mit dem Lebensmitteldiscounter NORMA begrenzt.

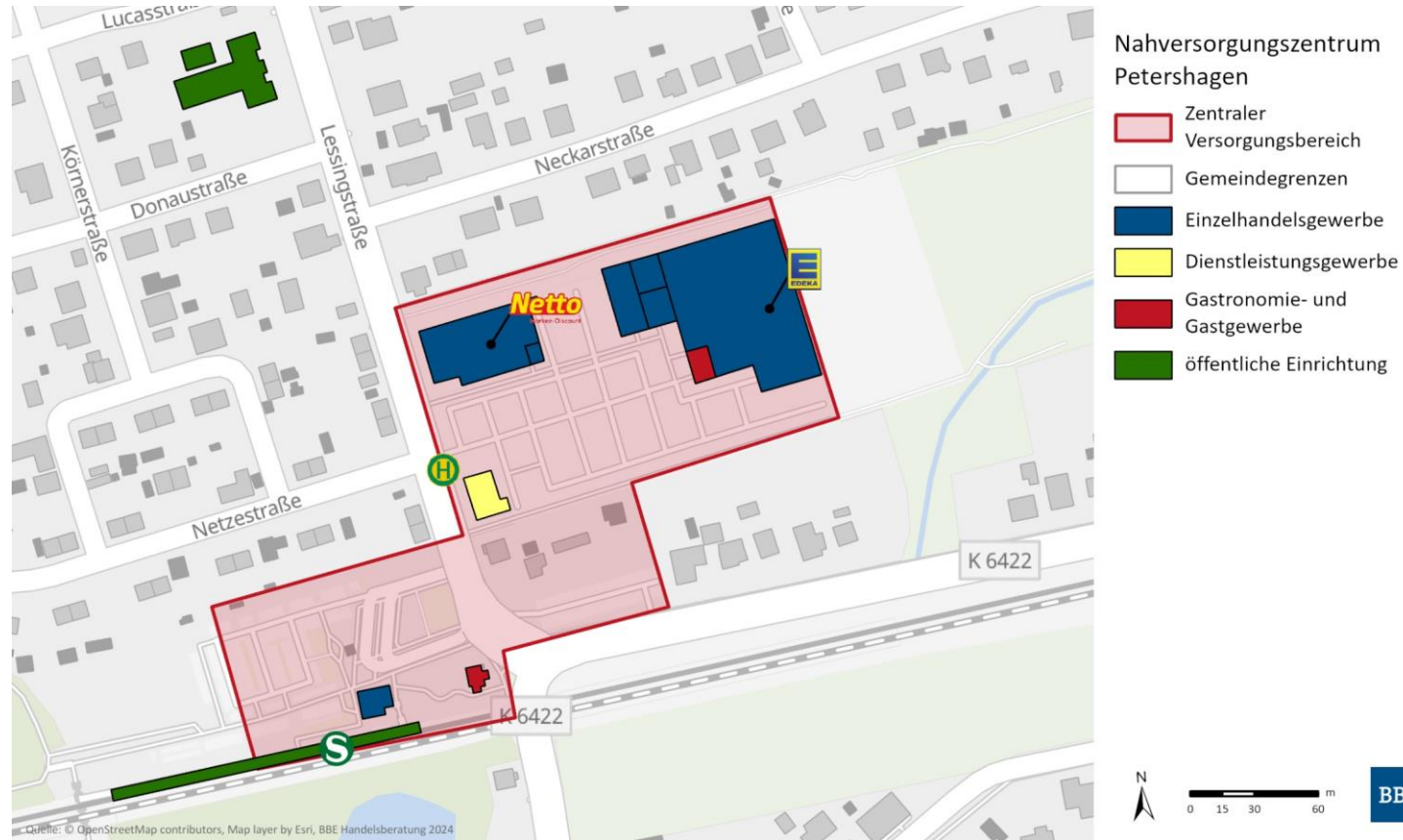
Perspektivisch ist die Eröffnung des verlagerten und erweiterten ALDI-Markts in der Karl-Marx-Straße vorgesehen, welcher zusammen mit einem neu angesiedelten Getränkemarkt die bestehenden Angebote des Nahversorgungszentrums ausbaut.

Hauptwettbewerber

- nahkauf, rd. 700 m² VKF

Nahversorgungszentrum nach EDEKA-Verlagerung und Netto-Erweiterung mit gesamtgemeindlicher Ausstrahlung

Wettbewerbssituation – Nahversorgungszentrum Petershagen



Städtebauliche Situation

Das Nahversorgungszentrum Petershagen wurde durch die Weiterentwicklung der Agglomeration östlicher der Lessingstraße deutlich aufgewertet und kann eine gesamtgemeindliche Ausstrahlung aufgrund der vorhandenen Angebotsstruktur und der verkehrlichen Erreichbarkeit mit der Lage an der Haltestelle Petershagen Nord mit S- und Regionalbahnanbindung sowie mehreren Buslinien erzielen.

Einzelhandelsstruktur

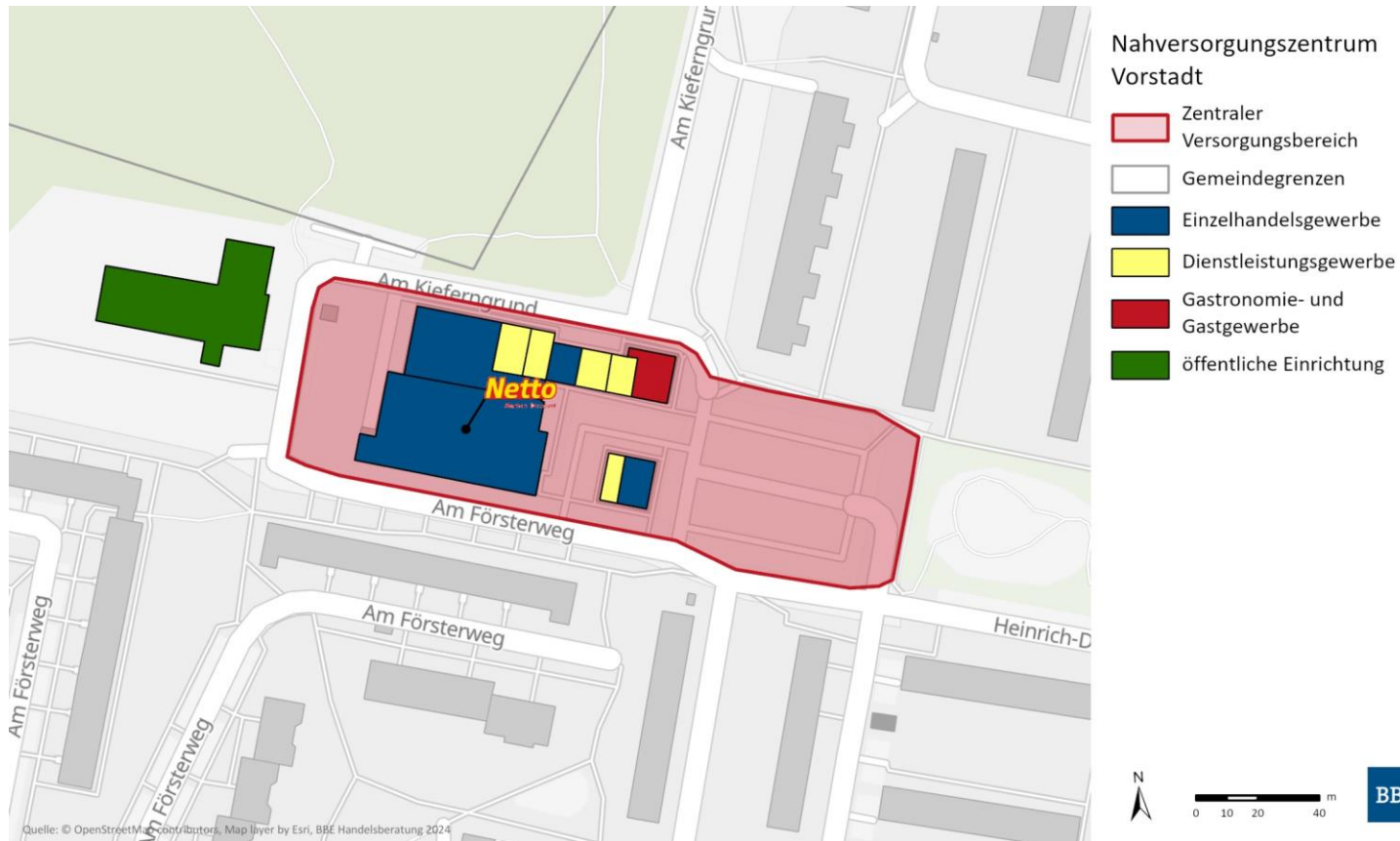
Dominierender Anbieter des zentralen Versorgungsbereichs ist der Große Supermarkt EDEKA-Center in einer modernen Immobilie mit einem Vollsortimentsangebot, was sich insbesondere durch die Frischeabteilung von den weiteren Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum abhebt. Innerhalb der Immobilie befinden sich u.a. ein Bäcker mit Cafébereich und ein KiK-Bekleidungsfachmarkt. Weiterhin existiert am Standort ein großflächiger Lebensmittel-discounter von Netto Marken-Discount mit Bäcker. Aufgrund der Ausstrahlung des Standorts auf das gesamte Gemeindegebiet ergeben sich trotz einer Entfernung zum Projektstandort von rd. 3 km in geringem Maße Wettbewerbsswirkungen mit dem NORMA-Markt.

Hauptwettbewerber

- EDEKA-Center, rd. 2.500 m² VKF
- Netto Marken-Discount, rd. 1.200 m² VKF

Nahversorgungszentrum Vorstadt erschließt mit umfassendem Besitz südliches Stadtgebiet von Strausberg

Wettbewerbssituation – Nahversorgungszentrum Vorstadt Strausberg



Städtebauliche Situation

Das Nahversorgungszentrum ist eingebunden in die Vorstadt von Strausberg mit vorwiegend mehrgeschossigen Wohngebäuden und einer daraus folgenden hohen Bevölkerungsdichte im direkten Umfeld. In 10 Minuten Gehzeit können 3.320 Personen den zentralen Versorgungsbereich erreichen. Der Einzelhandelskomplex mit einem Lebensmittelmarkt als Magnetanbieter ist südlich der Garzauer Straße der einzige Nahversorgungsstandort mit umfassendem Lebensmittelangebot und hat folglich einen hohen Kundenzuspruch.

Einzelhandelsstruktur

Magnetanbieter ist der modernisierte Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount, der sich auf mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche mit aktuellem Konzept präsentiert. Ein Bäckereicafé rundet das Lebensmittelangebot ab. Mit dem Non-Food-Discounter Tedi besteht ein weiterer Frequenzbringer, der ein breites Sortiment im Niedrigpreisbereich anbietet. Weiterhin ergänzen eine Apotheke, eine asiatische Gaststätte, ein Blumenladen, ein Schreibwarengeschäft, ein Friseur, eine Physiotherapie und ein Kosmetikstudio den Standort. Zusammen ergeben sich hohe Kopplungseffekte am Standort. Wettbewerbsverflechtungen mit dem Projektvorhaben ergeben sich durch die Überschneidungen im östlichen Einzugsgebiet des NORMA-Marktes.

Hauptwettbewerber

- Netto Marken-Discount, rd. 1.100 m² VKF

Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Strausberg, S. 83 (eigene Darstellung)

Nahversorgungslage Altlandsberger Chaussee und Standort Am Fuchsbau Wettbewerber zum Vorhaben

Wettbewerbssituation im Umfeld



Standort Am Fuchsbau

u.a. NETTO, ALDI

- zwei Lebensmittelmärkte am Standort, die von einem Getränkemarkt ergänzt werden
- im direkten Umfeld kaum Wohnbevölkerung, Ausrichtung auf Pkw-Kunden
- ALDI wird in das Nahversorgungszentrum Petershagen verlagern



Nahversorgungslage Mierwerder Weg

Penny

- solitärer Lebensmittelmarkt in modernem Zustand
- Ausrichtung stärker auf das westliche Gemeindegebiet mit eigenständigen Versorgungsfunktionen
- keine Wettbewerbsbeziehungen mit NORMA gegeben



Nahversorgungslage Altlandsberger Chaussee

Netto Marken-Discount

- Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount verfügt über eigenständige Versorgungsfunktionen im nordöstlichen Gemeindegebiet
- Netto-Markt präsentiert sich mit typischem Konzept
- Wettbewerbsbeziehungen sind bei einer Entfernung von 3 km auf begrenztem Niveau

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makrostandort und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	16
5	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	24
6	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik	37
9	Städtebauliche Bewertung - Fazit	41

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Vorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den städtischen Teilraum dar, in dem das Vorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

1

die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,

2

der von Verbrauchenden in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,

3

die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,

4

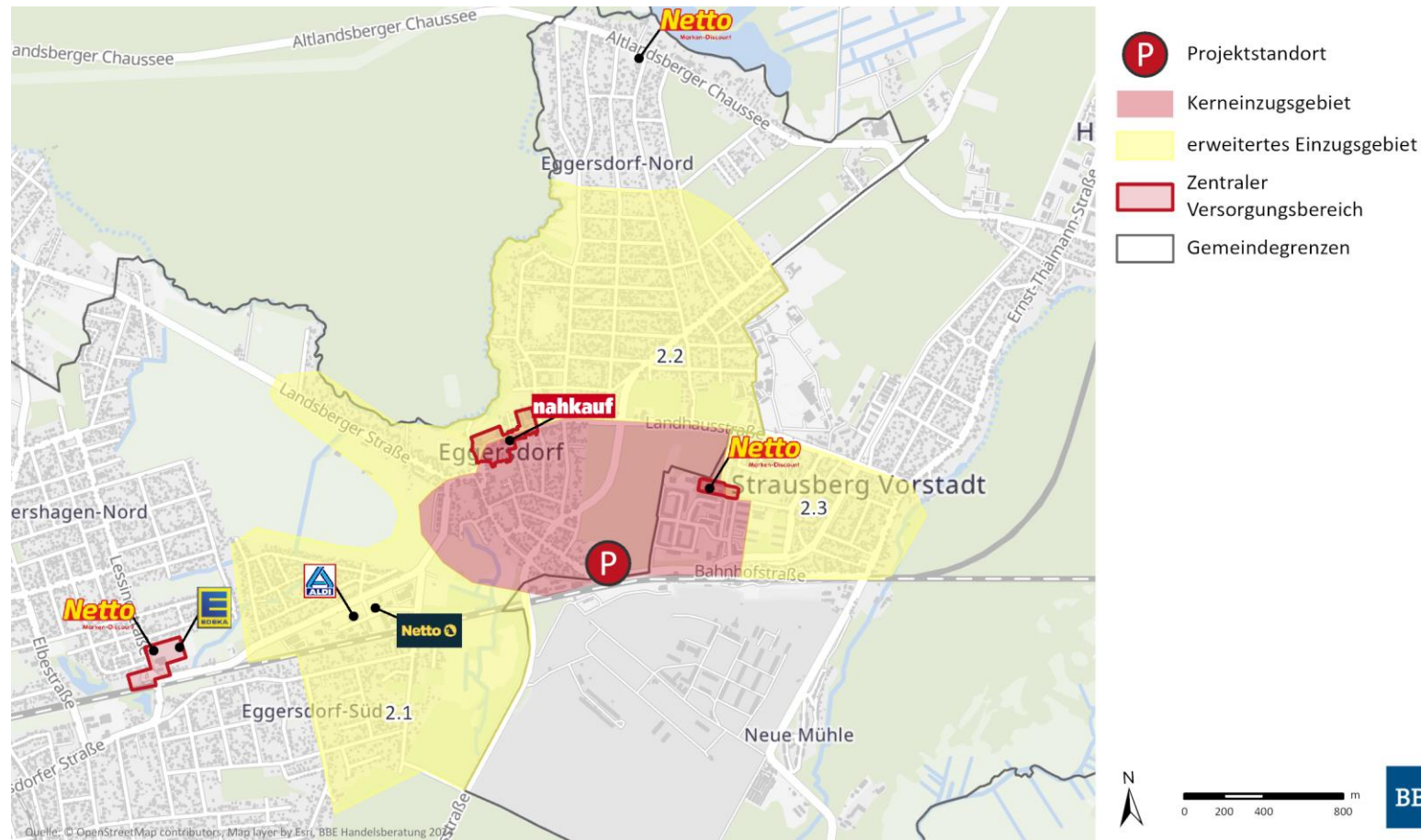
die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,

5

die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert.

Einzugsgebiet fokussiert sich auf die fußläufige Nahversorgung und auf ergänzende Zielkundenbindung

Einzugsgebiet des Vorhabens



Folgende Faktoren sind für die Ausdehnung des projektrelevanten Einzugsgebiets von Bedeutung:

- Die Ausdehnung des Einzugsgebietes wird wesentlich von den weiteren Wettbewerbsstandorten und der unmittelbaren Nahversorgungsfunktion des NORMA-Marktes bestimmt.
- Das Kerneinzugsgebiet (3.000 Personen)¹⁾ umfasst im Wesentlichen das fußläufige Einzugsgebiet, wird aber in der nordwestlichen und nord-östlichen Ausprägung bereits durch die beiden zentralen Versorgungsbereiche eingeschränkt.
- Zu den Zonen 2.1 und 2.2 gehören westliche und nördliche Bereiche von Eggersdorf. Eine weitere Ausdehnung nach Norden und Westen ist durch Wettbewerbsstandorte nicht zu erwarten.
- Im Süden von Strausberg gibt es nur einen Lebensmittelmarkt. Insofern ist auch davon auszugehen, dass aufgrund der geringen Entfernung zumindest anbieterspezifische Zielkunden den Projektstandort aus der Zone 2.3 aufsuchen. Die Kundenbindung wird durch das attraktive NVZ Vorstadt für den Projektstandort gering sein.

Quelle: ¹⁾ GfK: Einwohner auf Straßenabschnitte 2023

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt knapp 27 Mio. €

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in den relevanten Postleitzahlgebieten verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt im Einzugsgebiet bei 100,5 und somit in etwa auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts (= 100,0).



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.190 € für nahversorgungsrelevante Sortimente im Bundesdurchschnitt. Gewichtet mit der spezifischen Kaufkraftkennziffer im Postleitzahlgebiet ergibt sich im Einzugsgebiet ein Ausgabebetrag von 3.206 €.
- Hieraus errechnet sich bei einer Bevölkerungszahl von 8.396 im Einzugsgebiet ein Marktpotenzial von 26,9 Mio. €. Differenziert nach den Einzugsgebietszonen entfällt auf das Kerneinzugsgebiet ein Marktpotenzial von 9,3 Mio. €, auf die Zone 2.1 von 5,0 Mio. €, auf die Zone 2.2 von 8,0 Mio. € und auf Zone 2.3 von 4,6 Mio. €.

	Bevölkerung abs. ¹⁾	Kaufkraftkennziffer Food und Nonfood I	Verbrauchsausgaben Food und Nonfood I in €	Nahversorgungsrel. Kaufkraftpotenzial in T€ ²⁾
Kerneinzugsgebiet	2.998	97,6	3.113	9.334
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.1	1.490	105,1	3.352	4.995
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.2	2.379	105,1	3.352	7.975
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.3	1.529	94,5	3.015	4.610
Einzugsgebiet gesamt	8.396	100,5	3.206	26.915

Quellen: ¹⁾ GfK: Einwohner auf Straßenabschnitte 2023; ²⁾ BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makrostandort und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	16
5	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	24
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik	37
9	Städtebauliche Bewertung - Fazit	41

Ersatzneubau mit Verkaufsflächenenerweiterung führt zur einer Attraktivitätssteigerung des NORMA-Marktes und einem Mehrumsatz

Umsatzleistung des Vorhabens

- Die Abschätzung des durch den Ersatzneubau zu erwartenden Mehr-Umsatzes bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzenlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.
- Die Umsatzerwartung des Vorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für das Vorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
 - Der bestehende NORMA-Markt stellt sich bereits heute als wichtiger Nahversorgungsstandort südlich des Nahversorgungszentrums Eggersdorf dar. Diese auch städtebaulich angestrebte Funktion spiegelt sich in der Einstufung als Nahversorgungslage Ernst-Thälmann-Straße gemäß Nahversorgungskonzept wider.
 - Die NORMA-Filiale ist am gegenwärtigen Standort etabliert. Darüber hinaus bleiben die grundsätzlichen Standortfaktoren wie die Verkehrslage, die Sichtbarkeit und die Fernwirkung des Vorhabens unverändert. Eine wesentliche Veränderung der räumlichen Ausstrahlungskraft des Ersatzneubaus ist daher nicht abzuleiten.
 - Allerdings ist mit der Attraktivitätssteigerung durch den Ersatzneubau, der Verkaufsflächenenerweiterung und zeitgemäßem Angebotskonzept eine bessere Wahrnehmung der Nahversorgungsfunktionen zu erwarten, ein bereits etablierter Nahversorgungsstandort wird mit diesem Vorhaben gesichert und gestärkt.
 - Letztlich ist mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.113 m² für den NORMA und auf 272 m² für den Getränkemarkt sowie der genannten Attraktivitätssteigerung erwartungsgemäß eine deutliche Umsatzsteigerung verbunden (siehe nachfolgende Prognose).
 - Der durchschnittliche Umsatz eines NORMA-Marktes in Deutschland beträgt nach sekundärstatistischen Daten ca. 3,3 Mio. €. Damit erreicht NORMA bei einer durchschnittlichen Filialgröße von rd. 759 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von rd. 4.290 € je m² Verkaufsfläche.¹⁾
- Unter Berücksichtigung der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind im Sinne eines **Worst Case-Ansatzes** die maximal erreichbaren Marktanteile und damit der erwartbare Maximalumsatz zu ermitteln.

¹⁾ Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2023/2024

Großteil des Umsatzes wird aus dem fußläufigen Kerneinzugsgebiet generiert

Marktanteile des Vorhabens (Worst Case-Ansatz)

	in T€	in %	in T€
Kerneinzugsgebiet	9.334	30%	2.800
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.1	4.995	7%	300
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.2	7.975	15%	1.200
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.3	4.610	3%	100
Einzugsgebiet gesamt	26.915	16%	4.400
Umsatzerwartung Nonfood II-Sortimente NORMA (9%)			400
Umsatzerwartung gesamt			4.800

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

- Der **erweiterte Lebensmitteldiscounter NORMA** wird **gemeinsam mit dem Getränke-markt** einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 4,4 Mio. € erzielen, was einem durchschnittlichen Marktanteil im Einzugsgebiet von rd. 16% entspricht.
- Im Kerneinzugsgebiet erzielen beide Anbieter eine Kaufkraftbindung von maximal 30% bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Markt übernimmt zweifellos eigenständige Versorgungsfunktionen südöstlich und südwestlich der beiden Nahversorgungszentren Eggersdorf und Strausberg, steht hinsichtlich des maximal erzielbaren Marktanteils aber auch im Wettbewerb mit den beiden Lebensmittelmärkten. Mit dieser Kundenschaftsbindung erreicht das Vorhaben einen Umsatz von 2,8 Mio. €, damit bereits rd. 64% des nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatzes (ohne Nonfood II).
- Ein weiterer wesentlicher Umsatzanteil entfällt auf das nördliche erweiterte Einzugsgebiet (Zone 2.2) mit einem hohen Nachfrageanteil (rd. 8 Mio. €) innerhalb des Einzugsgebietes. Die Kundschaftsorientierung zielt sicherlich stärker auf nahkauf (zukünftig unterstützt durch ALDI) und Netto Marken-Discount, dennoch sichert auch ein eher begrenzter Marktanteil von 15% letztlich einen Umsatz von 1,2 Mio. €.
- In den beiden weiteren Einzugsgebietszonen ist durch das Vorhandensein von mehreren Lebensmittelmärkten und die Entfernung zum Projektstandort nur eine geringe Bindung zu erwarten, so dass sich ein Umsatz aus Zone 2.1 (stärkere Bindung an das NVZ Petershagen) von 0,3 Mio. € und aus Zone 2.3 (vorrangige Eigenbindung in Strausberg) von 0,1 Mio. € ergibt.
- Zusammen mit Umsätzen aus Nonfood II-Sortimenten (0,4 Mio. €) errechnet sich ein Gesamtumsatz von 4,8 Mio. €.

Im Worst-Case liegt der jährliche Mehrumsatz bei max. 1,7 Mio. €

Umsatzleistung des Vorhabens

- Die Umsatzprognose für den NORMA-Ersatzneubau basiert somit auf der bestehenden Marktstellung, berücksichtigt die zunehmende Standortattraktivität und eine damit verbundene maximal erzielbare Kundenbindung für die relevanten Funktionen als Nahversorgungsstandort. Zugleich sind die maßgeblichen Wettbewerbsbeziehungen und eine erforderliche Umlenkung in der bisherigen Kundenorientierung eingeflossen, deren Folgewirkungen in den nachfolgenden Abschnitten hinsichtlich der städtebaulich-funktionalen Einordnung zu bewerten sind.¹⁾
- Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird für den erweiterten NORMA-Markt (1.113 m² Verkaufsfläche) ein Umsatz von 4,2 Mio. € p.a. und für den Getränkemarkt (272 m² Verkaufsfläche) ein Umsatzvolumen von ca. 0,6 Mio. € p.a. prognostiziert. Dieser Wert liegt damit deutlich über dem durchschnittlichen Umsatz des NORMA-Filialnetzes von 3,3 Mio. € p.a..²⁾ Dies verdeutlicht, dass der auf Basis der Marktanteile abgeleitete Umsatzwert von 4,2 Mio. € auch tatsächlich ein Worst-Case-Szenario darstellt.
- Für den Getränkemarkt wird mit 2.200 €/m² eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität angesetzt, weil die Verkaufsflächendimensionierung für einen modernen Lebensmittelmarkt unterdurchschnittlich ist. Es ergibt sich ein Umsatz von 0,6 Mio. € für den Getränkemarkt.

- Im Vergleich zum bestehenden Standort errechnet sich ein **Mehrumsatz von rd. 1,7 Mio. €**. Der Mehrumsatz resultiert aus einer attraktiveren neuen Immobilie, einer vergrößerten Verkaufsfläche und einer Wiederbelebung des Getränkemarktes. Die Kundenherkunft wird sich wie beschrieben nur geringfügig verändern, der Mehrumsatz ist nur Ausdruck einer partiellen Kundenumorientierung im Nahversorgungsumfeld.

Vorhaben		Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
Bestand	NORMA	780 m ²	4.000 €/m ²	3.100 T€
Bestand	Getränkemarkt	145 m ²		
Plan	NORMA	1.113 m ²	3.800 €/m ²	4.200 T€
Plan	Getränkemarkt	272 m ²	2.200 €/m ²	600 T€
Standortentwicklung gesamt		+ 460 m²		1.700 T€

Quelle: BBE-Berechnungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

- 1) Zur realitätsnahen Betrachtung des „worst case“ sind unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse geeignete Modelle wie z.B. die Marktanteilmethode oder die Kaufkraftstrom-Modellrechnung heranzuziehen und nicht nur Flächenproduktivitätszahlen anderer Regionen. vgl. gif-Richtlinie Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Seiten 142 ff.
- 2) vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2023/2024
- 3) vgl. BBE Handelsberatung 2020, Struktur und Marktdaten des Einzelhandels, S. 15

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makrostandort und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	16
5	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	24
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik	37
9	Städtebauliche Bewertung - Fazit	41

Mehrumsatz als Grundlage für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen

Umverteilungseffekte - Methodik

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Da die Bestandsfiliale jedoch langjährig am Markt ansässig ist und ihre Wettbewerbsswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge der geplanten Neuaufstellung nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der Attraktivitätssteigerung ergibt und der zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn durch die Realisierung entsteht nicht mehr Kaufkraft, sondern diese wird lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/Wettbewerbsstandorten anders umverteilt.
- Bei der Beurteilung, ob im Rahmen der Neuaufstellung bzw. Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu berücksichtigen, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb in seiner bisherigen (genehmigten) Größe bereits am Untersuchungsstandort vorhanden ist.¹⁾
- Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt²⁾. Dort heißt es wörtlich: *„Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Neuaufstellung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“*
- Die Neuaufstellung eines bereits am Markt etablierten Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, sodass bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Wesentlichen auf den sich aus der Verkaufsflächenerweiterung ergebenden Attraktivitätsgewinn abzustellen ist.
- Dabei ist eine – realitätsnahe – Betrachtung des Worst-Cases, also des aus städtebaulicher Sicht unter realistischen Annahmen ungünstigsten Falles notwendig. Allerdings ist auch bei der Worst-Case-Prognose ein realitätsnaher Maßstab anzulegen, *„der nicht nach theoretischen Möglichkeiten fragt, sondern die konkreten Gegebenheiten im Plangebiet zugrunde legt und auf dieser Grundlage die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt.“*³⁾

• ¹⁾ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

• ²⁾ Vgl. BVerwG 4 B 3.09

³⁾ Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.03.2013, 4 CN 6.11

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Wie bereits dargelegt, wird der erweiterte NORMA-Ersatzneubau inkl. Getränkemarkt einen Umsatz in Höhe von maximal 4,8 Mio. € erzielen, folglich 1,7 Mio. € mehr gegenüber dem Bestand. Dieser Mehrumsatz kann der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in der Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Wohnorten der Kundschaft im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbern,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des geplanten NORMA-Marktes und Getränkemarktes.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Die Veränderungen in der Kundschaftsorientierung, die damit verbundene Umsatzzumverteilung steht grundsätzlich nicht im Widerspruch zu erwünschten und zulässigen Wettbewerbseffekten. Erst wenn die ausgelösten Umverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB nicht auszuschließen.

Marktpositionierung der Wettbewerber, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

- Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:
 - Die durch den NORMA-Ersatzneubau hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die bisher als maßgebliche alternative Zielstandorte für Kunden aus dem betrachteten Einzugsgebiet fungierten. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Vorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelmärkte anzusehen sind, im konkreten Fall also NETTO und ALDI am Fuchsbau, Netto Marken-Discount in der Vorstadt und nahkauf im Nahversorgungszentrum Eggersdorf.
 - Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittel-Fachgeschäfte und -handwerk) sowie spezialisierte Anbieter stehen dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
 - Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt grundsätzlich die Stärke der Wettbewerbseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld der Vorhaben stärker von Umsatzzumverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe.
- Dies resultiert aus der Tatsache, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumierenden mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.
- Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf.
- Dies hat zur Folge, dass die Anbieterpräferenz im Lebensmittelhandel bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht. Im Umkehrschluss kann aber eine verbesserte verbrauchernahe Versorgung zur spürbaren Verringerung weitreichender Kaufkraftabflüsse beitragen.

Geringe Umsatzverluste ohne existenzielle Wirkungen für Wettbewerbsstandorte

Umverteilungseffekte

Lage	Umsatz Food & Nonfood I	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahversorgungszentrum Eggersdorf	2,76	5,0%	0,14
Nahversorgungszentrum Petershagen	18,84	2,0%	0,38
Nahversorgungslage Mierwerder Weg	4,87		
Nahversorgungslage Altlandsberger Chaussee	3,38	3,0%	0,10
Standort Am Fuchsbau (ALDI, NETTO)	9,49	6,0%	0,56
Nahversorgungszentrum Vorstadt Strausberg	5,61	7,0%	0,39
Sonstige	2,82	1,0%	0,03
Umsatzumverteilung durch Vorhaben			1,60
(Mehr-)Umsätze sonstige Nonfood-Sortimente			0,10
Bestandsumsatz			3,10
Umsatzerwartung Vorhaben gesamt			4,80

- Bei einem Mehrumsatz von lediglich 1,7 Mio. € verbleiben die Umsatzumverteilungen für alle Standorte auf geringem Niveau. Die Umverteilungen beziehen sich auf die aktuelle Ist-Situation ohne ALDI-Verlagerung, diese wirkt der Umverteilung durch den NORMA entgegen.
- Die stärksten Umverteilungsquoten sind aufgrund eines sich wechselseitig überschneidenden fußläufigen Nahbereiches für das **Nahversorgungszentrum Vorstadt (Strausberg)** mit einer Umverteilung von 7% bzw. rd. 0,4 Mio. € zu erwarten. Der Standort zeichnet sich durch eine hohe Attraktivität und Versorgungsbedeutung aus. Als einziger Lebensmittelmarkt, zusammen mit ergänzenden Anbietern / Nutzungen, wird er vom hohen Bevölkerungspotenzial im Süden von Strausberg getragen.
- Spürbare Umsatzrückgänge sind mit einer Umverteilungsquote von 6% für den **Standort Am Fuchsbau** mit zwei Lebensmitteldiscountern und einem Getränkemarkt zu erwarten, die eine starke Ausstrahlung auf den Ortsteil Eggersdorf und mit Discountern sowie einem Getränkemarkt eine vergleichbare Ausrichtung haben. Durch die zentrale Lage im Gemeindegebiet kann der Standort weite Teile der Bevölkerung von Petershagen/ Eggersdorf ansprechen, existenziellen Wirkungen sind somit auszuschließen.
- Vergleichbar sind die Umverteilungseffekte mit dem frischebetonten Nachbarschafts-Supermarkt nahkauf im **Nahversorgungszentrum Eggersdorf**. Bei einer Umverteilungsquote von 5% und einem prognostizierten Umsatzrückgang von rd. 0,1 Mio. € kann eine Schließung des Marktes durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.
- Alle weiteren Standorte sind aufgrund der Entfernung und Ausrichtung mit einer maximalen Umverteilungsquote von lediglich 3% betroffen.
- Aus den zusätzlichen **Nonfood-Umsätzen** (0,1 Mio. €) sind ebenfalls keine städtebaulichen Wirkungen abzuleiten, da sich die Umsätze auf eine Vielzahl von Sortimenten beziehen.

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Inhaltsverzeichnis

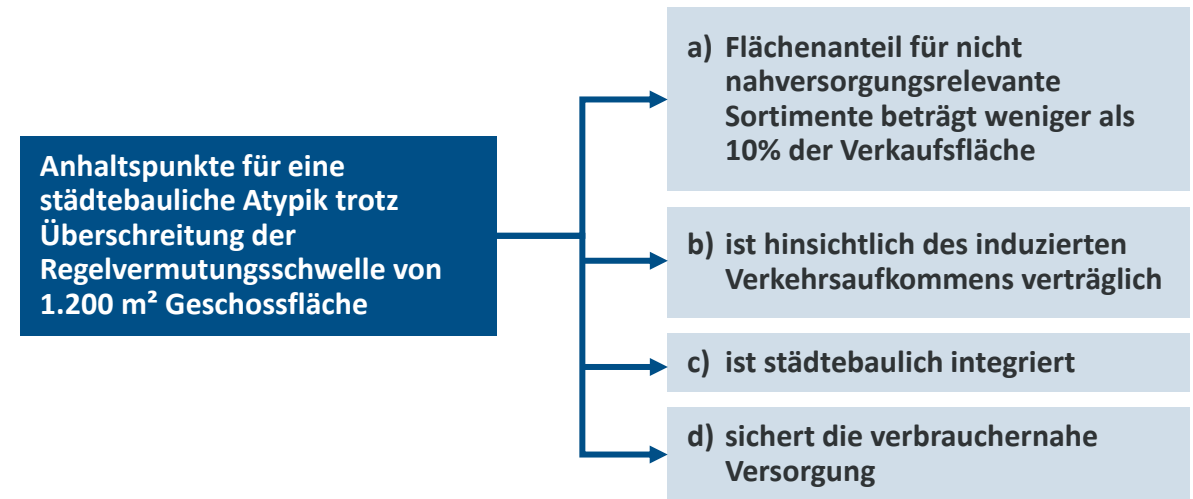
1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makrostandort und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	16
5	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	24
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik	37
9	Städtebauliche Bewertung - Fazit	41

Anhaltspunkte für atypische Fallgestaltung

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Eine atypische Situation kann bei einem großflächigen Nahversorgungsmarkt nicht durch seinen Betriebstyp, jedoch in einer städtebaulich integrierten Lage und seiner Nahversorgungsfunktion begründet sein. Unter Nahversorgung ist dabei die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen bzw. periodischen Bedarfs (d.h. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung – sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) zu sehen, wobei der Nahversorgung aufgrund der begrenzten Mobilität insbesondere älterer Menschen oder für nicht-motorisierte Bevölkerung eine besondere Bedeutung zukommt. Mit Blick auf die Bedeutung des Lebensmittelhandels für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung sind daher bei Vorliegen der nebenstehenden dargestellten Faktoren auch von einem großflächigen Lebensmittelmarkt nicht zwingend negative Auswirkungen anzunehmen.
- Nachfolgend werden die wesentlichen Kriterien einer städtebaulichen Atypik von nahversorgungsrelevanten Lebensmittelmärkten noch einmal explizit auf das NORMA-Vorhaben angewendet. Grundlage für diese Bewertung bildet der Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels.

- Folgendes Schaubild zeigt die einzelnen Kriterien der städtebaulichen Atypik von nahversorgungsrelevanten Lebensmittelmärkten.



Quelle: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, S. 9

¹ vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz.

Anhaltspunkte für atypische Fallgestaltung

Prüfung des NORMA-Lebensmittelmarktes anhand der Kriterien gemäß Leitfaden der Fachkommission Städtebau¹

Verkaufsflächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bleibt nach der Erweiterung unterhalb von 10%

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln. Das aktuelle Angebotskonzept am Bestandsstandort konzentriert sich fast ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente, auf Food- und Nonfood I-Sortimente entfallen mindestens 90% der Verkaufsfläche. Mit der Realisierung des Ersatzneubaus mit Verkaufsflächenerweiterung geht keine Sortimentserweiterung des NORMA-Marktes einher, folglich bleibt der Anteil der Nonfood II-Sortimente weiterhin bei einem Verkaufsflächenanteil von maximal 10%.
- Der NORMA-Ersatzneubau zielt somit aus Sicht des konstanten Angebotskonzeptes klar auf die städtebauliche Atypik eines großflächigen Nahversorgers.
- Der Getränkemarkt unterliegt mit seinen 272 m² Verkaufsfläche bei weitem nicht der Atypikprüfung großflächiger Nahversorger, er unterstreicht mit ausschließlich nahversorgungsrelevantem Sortiment jedoch die Konzeption des Gesamtstandortes.

Städtebaulich integrierter Standort

- Städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte sind für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichern mit ihren nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung.
- Der NORMA-Markt befindet sich durch seinen Wohngebietsbezug in städtebaulich integrierter Ortsrandlage in Petershagen/Eggersdorf.
- Im Nahversorgungskonzept der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf wird der Standort folgerichtig als Nahversorgungslage eingeordnet, was ein Indiz für die städtebaulich integrierte Lage ist.
- Der Standort verfügt über eine gute Erreichbarkeit, Fußwege sichern die Anbindung der umliegenden Wohngebiete und eine ÖPNV-Anbindung besteht in fußläufiger Erreichbarkeit. Durch Stellflächen direkt vor dem NORMA-Markt ist jedoch zusätzlich auch die Erreichbarkeit mit dem Pkw als gut zu bewerten.

¹ vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz.

Anhaltspunkte für atypische Fallgestaltung

Prüfung des NORMA-Lebensmittelmarktes anhand der Kriterien gemäß Leitfaden der Fachkommission Städtebau¹

Eigenständige, funktional abgestimmte Nahversorgungsfunktionen in Ergänzung zu zentralen Versorgungsfunktionen

- Zu den potenziellen städtebaulichen Auswirkungen zählt weiterhin die Gefährdung einer verbrauchernahen Grundversorgung. Eine derartige Gefährdung kann ausgeschlossen werden, wenn ein Vorhaben in städtebaulich integrierter Lage selbst der verbrauchernahen Versorgung dient.²
- In einer 10 Minuten Gehzeit können rd. 2.450 Personen den Markt fußläufig erreichen, was die wohnungsnahen Versorgungsfunktionen unterstreicht. Der Lebensmitteldiscounter übernimmt in seiner Agglomeration mit dem Getränkemarkt eigenständige, ergänzende Versorgungsfunktionen zu den beiden Nahversorgungszentren Eggersdorf und Vorstadt (Strausberg).
- Die ergänzende Versorgungsfunktion wurde im Nahversorgungskonzept der Gemeinde mit der Einstufung als Nahversorgungslage untersetzt.
- Mit dem Ersatzneubau ist eine Sicherung und Qualifizierung des etablierten Nahversorgungsstandorts verbunden.

Gebietsfremder Verkehr wird nicht induziert

- Das Einzugsgebiet des bestehenden NORMA-Markts (auch in Agglomeration mit dem Getränkemarkt) wird sich durch die Erweiterung nicht vergrößern, der zusätzliche Umsatz wird neben der marginalen Umverteilung gegenüber Anbietern im Einzugsgebiet hauptsächlich durch eine verbesserte Erschließung der Nahversorgungspotenziale im abgegrenzten Einzugsgebiet gebunden.
- Das zu erwartende Kundschaftsaufkommen resultiert folglich aus der verbesserten Wahrnehmung der Nahversorgungsfunktion. Aufgrund der integrierten Lage ist zudem mit einem hohen Anteil an Kundschaft zu rechnen, die den Markt zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufsuchen, weshalb die Stellplatzzahl von 65 auf 54 Stellplätze reduziert wird.
- Wesentlicher gebietsfremder Einkaufsverkehr kann folglich aufgrund der konzeptionellen Ausrichtung des Marktes und insbesondere aufgrund dessen Größe nicht ausgelöst werden. Zusätzlicher gebietsfremder Verkehr wird folglich nicht induziert.

¹ vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz.

² vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makrostandort und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	16
5	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	24
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik	37
9	Städtebauliche Bewertung - Fazit	41

Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und von §34 Abs. 3 BauGB sind nicht zu erwarten (I)

Städtebauliche Bewertung

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge des an der Ernst-Thälmann-Straße in Petershagen/Eggersdorf geplanten Ersatzneubaus des NORMA-Markts inkl. Getränkemarkt **keine städtebaulich relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen** im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Für den neu aufgestellten NORMA-Markt inkl. Getränkemarkt wird eine Umsatzleistung von max. 4,8 Mio. € und damit ein Mehrumsatz von rd. 1,7 Mio. € prognostiziert. Dieser Mehrumsatz resultiert aus der Attraktivitätssteigerung des Lebensmittelmarktes und aus der Wiederbelebung des derzeit leerstehenden Getränkemarktes.
- Bei Bindungsquoten für nahversorgungsrelevante Sortimente von 30% im Kerneinzugsgebiet und durchschnittlich 16% für das gesamte Einzugsgebiet kann eine dominante Stellung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Vielmehr ergänzt es die prioritären Funktionen der nächstgelegenen Nahversorgungszentren Eggersdorf und Strausberg Vorstadt.
- Dabei werden bereits rund zwei Drittel des Planumsatzes am Standort aus dem fußläufigen Umfeld generiert, dies unterstreicht die Nahversorgungsfunktion des Standortes.

Weiterentwicklung und Qualifizierung eines ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes

- Das Vorhaben befindet sich in einer im Nahversorgungskonzept der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf definierten Nahversorgungslage. Durch den Sanierungstau der Immobilie hat sich in den letzten Jahren ein Attraktivitätsverlust ergeben, der sich auch im Auszug des früheren Getränkemarktes widerspiegelt.
- Der geplante Ersatzneubau mit Verkaufsflächenerweiterung wirkt dem bisherigen Attraktivitätsverlust der Nahversorgungslage entgegen, so ist mit dem Vorhaben eine Qualifizierung und damit perspektivische Sicherung des Standorts verbunden.
- Das Vorhaben zielt nicht auf eine umfangreiche Veränderung des Sortiments ab, denn auch nach dem Ersatzneubau wird der Angebotschwerpunkt eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren und Heimtierbedarf liegen.
- Durch die größere Verkaufsfläche sollen vielmehr die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und von §34 Abs. 3 BauGB sind nicht zu erwarten (II)

Städtebauliche Bewertung

Stärkere Wahrnehmung der Nahversorgungsfunktion führt zu Wettbewerbseffekten ohne städtebauliche Relevanz

- Die Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass die im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerbsstandorte im Zuge der Projektrealisierung zwar Umsatzverluste hinzunehmen haben, diese jedoch unter städtebaulichen Aspekten auf verträglichem Niveau verbleiben.
- Die stärksten Umsatzverluste sind für den Standort am Fuchsbau mit einer Umverteilungsquote von 7% zu erwarten. Wie bereits dargestellt, ist durch diese Umverteilung nicht mit einer Schließung der Anbieter zu rechnen. Da der Standort im Nahversorgungskonzept keine städtebauliche Funktion hat, wäre selbst bei einer Schließung infolge des Vorhabens keine städtebaulich negativen Auswirkungen gegeben, sondern allein wettbewerbliche.
- Für alle weiteren Standorte sind die Umverteilungsquoten bei maximal 5%. Diese zeigen sich als wettbewerbsfähig und konnten wesentlich vom Potenzialwachstum in den letzten Jahren und auch in der Zukunft im Untersuchungsraum profitieren.
- In Summe können somit schädliche, städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Petershagen/Eggersdorf und in Strausberg nach den Ergebnissen der Analyse ausgeschlossen werden.

Planvorhaben setzt die mit dem Nahversorgungskonzept definierten Ziele dieses Standortes um

- Hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben wurden im Einzelhandelskonzept folgende projektrelevante Zielsetzungen definiert:
- „Handlungsleitlinie 2 – Schaffung einer flächendeckenden Nahversorgung durch das Wechselspiel der Nahversorgungszentren mit integrierten Nahversorgungslagen
- Eine Weiterentwicklung der Nahversorgungslagen ist möglich
 - durch eine funktional abgestimmte Verkaufsflächenentwicklung des Lebensmittelmarktes,
 - durch zusätzliche Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Anbieter in unmittelbarer Agglomeration mit dem Kernanbieter,
 - wenn deren Verkaufsflächendimensionierung insgesamt auf die eigenständige Nahversorgungsfunktion und deren weiterer Entwicklung abgestimmt ist und zu keinen negativen Auswirkungen auf die städtebaulich angestrebte Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf führt.“¹⁾

¹⁾ BBE Handelsberatung GmbH (2022): Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, S. 38

Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und von § 34 Abs. 3 BauGB sind nicht zu erwarten (III)

Städtebauliche Bewertung

- Explizit für die Nahversorgungslage Ernst-Thälmann-Straße trifft das Nahversorgungskonzept folgende Aussage:
- „Die Ausweisung des Standortes als Nahversorgungslage, einschließlich damit verbundener Perspektiven zur Modernisierung und funktionsgerechten Verkaufsflächendimensionierung, zielt ausdrücklich auf die quantitative und qualitative Verbesserung der wohnungs- und wohnortnahen Versorgung im Ortsteil Eggersdorf.¹⁾“
- Das Planvorhaben führt zur im Nahversorgungskonzept intendierten quantitativen und qualitativen Weiterentwicklung der Nahversorgungslage.
- Das Vorhaben ist funktional auf die Standortfunktion abgestimmt und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf. **Somit ist das Planvorhaben mit den Zielsetzungen des Nahversorgungskonzepts kompatibel.**

» In Summe ist festzustellen, dass sich das NORMA-Vorhaben in Petershagen/Eggersdorf zum Erhalt und zur Stärkung des ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes beiträgt. Schädliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 11 Abs. 3 BauNVO und von § 34 Abs. 3 BauGB können somit ausgeschlossen werden. Im Ergebnis der Analyse liegt vielmehr eine städtebauliche Besonderheit vor, für die eine atypische Fallgestaltung als großflächiger Nahversorger geltend gemacht werden kann.

Leipzig, im Mai 2024
BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Richard Engel
Projektleitung

¹⁾ BBE Handelsberatung GmbH (2022): Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, S. 35

The background of the slide is a close-up photograph of a hand holding a blue pushpin, about to pin it into a map. The map shows various colored lines representing roads or rivers. The lighting is soft, and the focus is on the hand and the pin.

Wissen schafft Zukunft.

Uferstr. 21
04105 Leipzig

Tel +49 341 98 386 73 / Fax +49 341 98 386 80
E-Mail kollatz@bbe.de / engel@bbe.de