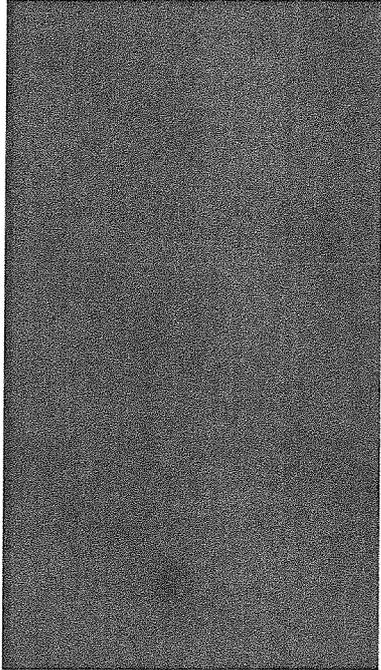




Gemeinde Neuenhagen bei Berlin
Der Bürgermeister
Fachbereich III
Am Rathaus 1
15366 Neuenhagen bei Berlin

per E-Mail: gemeinde@neuenhagen-bei-berlin.de
und per elektronischem Rechtsverkehr
DE.Justiz.57fa40f1-61f9-419e-bcdf-
87e7b3301c6d.76d7



Freitag, 20. August 2021
PH/

**Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplans
„Einzelhandel Carl-Schmücke-Straße/Gruscheweg“
Hier: Stellungnahme**

Unser Zeichen: H19-011/Neuenhagen (Bitte immer angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich an, dass mich in o.g. Sache die REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost, Rheinstraße 8, 145413 Teltow mit der Wahrnehmung der Interessen beauftragt hat. Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert und auf Nachfrage schriftlich nachgereicht.

Die Planung ist im derzeitigen offengelegten Stand aus formellen und materiellen Gründen rechtswidrig. Erforderlich sind eine erhebliche Überarbeitung und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit. Das ergibt sich aus folgenden Gründen:

1. Formelle Fehler

Die aktuelle Bekanntmachung und Auslegung weist mindestens einen erheblichen Fehler auf, der bereits für sich genommen zu einer leichten Angreifbarkeit und Unwirksamkeit des B-Plans führen würde, sofern der Plan auf dieser Basis beschlossen werden sollte. In Ihrer Bekanntmachung heißt es (Hervorhebungen durch den Unterzeichner):

„Die Unterlagen finden Sie auch im Internet unter: <https://www.neuenhagen-bei-berlin.de/startseite-de/bauen-wohnen/bebauungplaene-fnp/oeffentliche-bekanntmachungen-b-plaene-und-fnp/>“

*Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit aus-
gelegt:*

[...]

*in Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger (Bürger anonymi-
siert): Schallschutz (LfU, in Tab. lfd. Nrn. 12, 13 & 28) (Schutzgut Mensch), Artenschutz
(UNB, LaN, in Tab. lfd. Nrn. 15 & 20) (Schutzgut Fauna), Ausgleich von Eingriffen (UNB,
in Tab. lfd. Nrn. 21 - 25) (Schutzgut Flora und Fauna), Niederschlagswasser (UWB, in
Tab. lfd. Nr. 27) (Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden), Bodenschutz (UAWB, in Tab. lfd.
Nr. 18) (Schutzgut Boden).“*

Sie haben Ihre eigene Bekanntmachung nicht umgesetzt. Im Internet haben Sie die umweltre-
levanten TÖB-Stellungnahmen und anonymisierten Bürger-Stellungnahmen gerade **nicht** ein-
gestellt, vgl. folgender Screenshot über die einzusehenden Unterlagen aus ihrer in der Bekannt-
machung genannten Internetseite:

Nachfolgend finden Sie alle Planungsdokumente zum Nachlesen:

- Öffentliche Bekanntmachung
- Planzeichnung
- Begründung zum Bebauungsplan
- Biotoptypen Bestand
- Biotoptypen Karte
- Faunistischer Fachbeitrag
- Nachkontrolle bzgl. des Vorkommens der europarechtlich streng geschützten Zauneidechse
- Baugrundgutachten
- Untersuchungsbericht Altlasten
- Entwässerungskonzept
- Regenwasserbewirtschaftung
- Schalltechnisches Gutachten
- Auswirkungenanalyse

Damit verstößt Ihre Auslegung klar gegen § 3 Abs. 2 S 1 i.V.m. § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB.

Ihre Einschränkung, dass es wegen der Pandemie für die Einsichtnahme der schriftlichen Un-
terlagen zuvor einer tel. Anmeldung bedarf, mag ggf. durch das PlanSiG abgesichert sein. Das
gilt aber nur, wenn die Auslegung der Unterlagen über das Internet vollständig erfolgte - was,
wie dargelegt, gerade nicht geschah. Im Übrigen verlangt bereits § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB, dass
alle auszulegenden Unterlagen auch ins Internet eingestellt werden. Dem sind Sie nicht nach-
gekommen.

Indessen erscheint es dringend angezeigt, die Offenlage nicht einfach zu wiederholen, sondern zuvor den Plan auch inhaltlich zu überarbeiten, vgl. dazu die folgenden Abschnitte:

2. Raumordnung und bestehendes Versorgungszentrum im Ortskern

Das Vorhaben verstößt - jedenfalls in der derzeitigen Dimensionierung, insb. mit den geplanten 1.660 m² für den Vollsortimentler [EDEKA] - gegen mindestens ein Ziel der Raumordnung und ist daher rechtswidrig. Zudem ist auch der Erhalt einer wohnnahen Versorgung im Ortszentrum von Neuenhagen selbst abwägungsrelevant. Der Begründungsentwurf stellt wegen dieser Aspekte auf die Auswirkungsprognose von BBE ab, die im Auftrag von EDEKA erarbeitet wurde. Dies führt zu Abwägungsfehlern, denn die Prognose unterliegt einer Reihe von Fehlern / trägt die bisherigen Abwägungsansätze nicht.

Im Ergebnis zweier Gutachten der Sachverständigen Dr. Lademann gilt:

- a) Die Verträglichkeitsuntersuchung der BBE Handelsberatung ist nicht geeignet, als belastbare Bewertungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren zu fungieren.
- b) Das Vorhaben ist insbesondere vor dem Hintergrund der prospektiven Umsatzumverteilungswirkungen (v.a. bezogen auf den ZVB Ortskern Neuenhagen) und der damit verbundenen Verletzung des Beeinträchtigungsverbots in seiner geplanten Gesamtdimensionierung nicht verträglich in die bestehenden Strukturen integrierbar.
- c) Daraus folgt, dass ein Verzicht, jedenfalls aber eine deutliche Verkleinerung der Verkaufsfläche des geplanten Vollsortimentlers (EDEKA) erforderlich ist. Zu erinnern ist daran, dass Anfangs für letzteren eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² geplant war. Auch hieran gab es bereits begründete Kritik. Aber anstatt diese zu berücksichtigen, wurde die Verkaufsfläche nochmals und ohne tragfähige Gründe sowie mit schwerwiegenden Konsequenzen u.a. für den Ortskern und ggf. Nachbargemeinden um ca. 400 m² erhöht.
- d) **Bei Umsetzung der Planung in der derzeitigen Gestalt droht die Schließung des Rewe im Ortskern - und damit des wesentlichen Frequenzbringers für den Ortskern - was dort zu weiteren Schließungen führen kann.**

Im Einzelnen:

Der Begründungsentwurf stellt die einzuhaltenden raumordnerischen Ziele auf S. 18 selbst dar, wobei aus hiesiger Sicht insb. das Beeinträchtigungsverbot problematisch ist. Weiterhin macht sich der Begründungsentwurf im Hinblick auf die Verträglichkeit / die Auswirkungen auf bestehende Zentren und die Sicherstellung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung das Ergebnis der im Auftrag von EDEKA erstellten Auswirkungsprognose der Firma BBE zu eigen und formuliert auf S. 20:

„ ... (mit) der geplanten Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters mit Verkaufsflächen-erweiterung und der Ansiedlung eines Vollsortimenters ... (wird) städtebaulichen Zielvorstellungen entsprochen ... und (sind) keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung zu erwarten ...

Dies gilt ausdrücklich für das aktuelle Planvorhaben mit einer um 460 m² vergrößerten Verkaufsflächendimensionierung ... “

Eine derartige Abwägung ist rechtswidrig, da die zu Grunde gelegte Auswirkungsanalyse von BBE (Dr. Kollatz, Ulrich; Engel, Richard & Missol, Johannes: Auswirkungsanalyse zur Prüfung der Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Leipzig 2021) fehlerhaft ist. U.a. die Auswirkungen auf bestehende wohnnahe Versorgungsbereiche werden klar unterschätzt. Das ergibt sich aus dem als

- Anlage 1 -

beigefügten Gutachten „Der Standort Carl-Schmücke-Straße/Gruscheweg in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin als Nahversorgungsstandort - Plausibilitätsprüfung einer Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung aus April 2021, Hamburg, August 2021“ des Büros Dr. Lademann, welches wir zum Gegenstand unserer Stellungnahme machen. Dieses kommt auf S. 25 f. zu folgendem Fazit:

Dr. Lademann & Partner wurden beauftragt, das BBE-Gutachten zum geplanten Vorhaben (Aldi-Discounter und Edeka-Verbrauchermarkt) am Standort Carl-Schmücke-Straße/Gruscheweg auf Plausibilität zu prüfen. Die Einschätzungen zum BBE-Gutachten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Untersuchung unterschätzt die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung: Durch den Einbezug eines deutlich zu großen Untersuchungsraums werden die prospektiven Auswirkungen zulasten der bestehenden Anbieter im Einzugsgebiet (insbesondere im Ortskern) nivelliert.

Aber auch die Umsatzprognose für das Vorhaben ist zu gering – auch im Verhältnis zu den Annahmen der BBE: Das Vorhaben in Neuenhagen trifft auf eine tragfähige und weiterhin wachsende Einwohnerplattform mit überdurchschnittlicher einzelhandels-relevanter Kaufkraft bei gleichzeitig entspannter Wettbewerbssituation. Vor diesem Hintergrund unterschätzt die BBE die Umsatzpotenziale des Vorhabens im konkreten Einzugsgebiet. ***Gleichzeitig wird dennoch der überwiegende Teil des Nachfragewachstums (95 %) durch den Wohnungsbau im Standortumfeld in die Umsatzgenerierung des Vorhabens eingespeist, was wiederum zu einer Unterschätzung der Vorhabenwirkungen führt.***

Eine Zentralität bzw. Kaufkraftbindung von 70 % weist unbestritten auf deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Gleichwohl ist kritisch zu hinterfragen, ob es in Anbetracht der hohen Auspendlerzahlen und der vielfältigen Verknüpfungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg realistisch ist, dass das Vorhaben in einem so umfassenden Maße zur Rückholung von Nachfrageabflüssen und damit zu einer Veränderung des Einkaufsverhaltens beitragen kann, wie von der BBE in ihrer Wirkungsanalyse unterstellt. Denn auch die Rückholung von Abflüssen, die heute an Standorten im weiteren Untersuchungsraum gebunden werden, ist stark mit den Pendlerverflechtungen verknüpft. Die Verbraucher werden auch weiterhin in einem sehr starken Maße ihren Versorgungseinkauf auf dem Arbeitsweg „erledigen“, mit der Folge, dass die Vorhabenumsätze in einem deutlich stärkeren Maße aus Umverteilungswirkungen innerhalb des Einzugsgebiets (v.a. Ortskern Neuenhagen) rekrutiert werden bzw. rekrutiert werden müssen.

Der zentrale Versorgungsbereich von Neuenhagen umfasst einen Rewe-Verbrauchermarkt, einen Rossmann-Drogeriemarkt und weitere kleinteilige Einzelhandelsangebote. Der Ortskern wird dabei hauptsächlich von dem strukturprägenden Lebensmittelmarkt getragen. In diesem Zusammenhang gewährleistet der Standort für die zentral gelegenen Wohngebiete der Gemeinde Neuenhagen die fußläufige Versorgungsfunktion. Es besteht somit die Gefahr, dass der wesentliche Frequenzbringer der Standortlage im Zuge der Neuansiedlung des geplanten Verbrauchermarkts im Zusammenhang mit der Erweiterung von Aldi „wegbricht“. Nach Realisierung des Vorhabens ist der Ortskern auch nicht mehr der dominierende Nahversorgungsstandort innerhalb der Gemeinde.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die im April 2021 vorgelegte Verträglichkeitsuntersuchung der BBE Handelsberatung nicht geeignet ist, als belastbare Bewertungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren zu fungieren.

Dieses Ergebnis ist deutlich. Die (negativen) Auswirkungen auf benachbarte Zentren, insb. aber auch auf das bestehende Nahversorgungszentrum im Bereich des Bahnhofs in Neuenhagen werden systematisch unterschätzt. Wie sogleich ein weiteres Gutachten aufzeigt, ist ein **Umsatzverlust von ca. 16 %** im zentralen Bereich von Neuenhagen realistisch. Das ist ein etwa doppelt so starker Umsatzverlust wie durch BBE prognostiziert. Bekanntlich wird es ab einem Umsatzverlust von ca. 10 % für bestehende Versorgungsbereich tatsächlich und damit auch rechtlich kritisch.

D.h.: Durch das gegenständliche Vorhaben steht insb. der zentral gelegene REWE Vollsortimentler in der Ernst-Thälmann-Straße stark zur Disposition. Die Qualität und Beschaffenheit der Erschließungsstraßen und die Objektanlage dieses Marktes sind bereits derzeit nicht unproblematisch: U.a. die Kopfsteinpflasterstraße und der Parkplatz hinter dem Markt führen (für Kunden, die Pkws nutzen) zu einer schwierigeren Erreichbarkeit und langen Wegen.

Hieraus folgt: Im Falle der Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens, insb. eines neuen Vollsortimentlers in der geplanten Größe von 1.660 m² Verkaufsfläche muss ernsthaft mit einer Schließung des REWE Marktes im Ortskern (Bahnhof, Bürgerhaus, Bibliothek, etc.) gerechnet werden.

Damit würde nicht nur der einzige Vollsortimentler in diesem Bereich verloren gehen, was sich negativ auf die wohnnahe Versorgung auswirkt, sondern auch ein (der einzige größere) Frequenzbringer würde dort wegfallen - was zu negativen Folgen für weitere dortige Einzelhandelsbetriebe wie Rossmann u.a. führen könnte.

Das Problem ist insbesondere die Größe des neu geplanten Vollsortimentlers. **Dieser ist überdimensioniert und wäre deutlich zu verkleinern oder auf diesen zu verzichten, um die Einzelhandelsstrukturen im Ortskern erhalten zu können.** Das sowie die zuvor dargelegten Aspekte ergeben sich auch aus einem weiteren Gutachten, welches als

- Anlage 2 -

beigefügt und zum Gegenstand unserer Stellungnahme gemacht wird. Das Gutachten „Die Carl-Schmücke-Str./Gruscheweg als Standort für Lebensmittelmärkte - Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben, Hamburg, August 2021“ des Büros Dr. Lademann, kommt auf S. 42 f. zu folgendem Fazit:

In der brandenburgischen Gemeinde Neuenhagen bei Berlin ist die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Aldi-Marktes (von heute rd. 800 qm auf 1.200 qm Verkaufsfläche) im Bereich Carl-Schmücke-Str./Gruscheweg geplant. Zusätzlich soll ein Edeka-Verbrauchermarkt mit rd. 1.660 qm Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei mit rd. 60 qm Verkaufsfläche) neu angesiedelt werden. Die Realisierung des Vorhabens soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen. Prüfungsmaßstab waren damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landesplanerischen Vorgaben aus dem LEP HR.

Für die städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet von Neuenhagen und umfasst zusätzlich südwestliche Teile der benachbarten Gemeinde Altlandsberg. Das Kundenpotenzial des Vorhabens beläuft sich im Jahr 2023 auf rd. 23.330 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird rd. 163,6 Mio. € betragen. Damit geht das Vorhaben über seine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche hinaus.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 9.930 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden aktuell rd. 57,9 Mio. € Umsatz erwirtschaftet. Die unterdurchschnittliche nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte sowie die ermittelte nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 70 % im Einzugsgebiet deuten auf Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin.

Nach den Modellrechnungen errechnet sich im worst-case für die Verkaufsflächenerweiterung bzw. Neuansiedlung von insgesamt rd. 2.060 qm (zusätzliche Verkaufsfläche) ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 11,5 Mio. €, wovon rd. 11,0 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen. Dies entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von rd. 12 %-Punkten bezogen auf den periodischen Bedarf. Insgesamt werden somit nach der Vorhabenrealisierung am Standort rd. 17,0 Mio. € generiert werden.

Nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner resultieren daraus die folgenden Umsatzumverteilungswirkungen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich:

■ *Bezogen auf die Standortlagen innerhalb des ermittelten Einzugsgebiets ergibt sich eine Umverteilungsquote von im Schnitt rd. 13 %. Am stärksten betroffen sind aufgrund der räumlichen Nähe die Betriebe in der Zone 1, insbesondere der ZVB Ortskern Neuenhagen (rd. 16 %). Hier befindet sich mit einem Rewe-Verbrauchermarkt ein strukturprägender Lebensmittelmarkt als Frequenzbringer, der die Grundversorgung und Funktionsfähigkeit des Ortskerns sicherstellt. Auch die Angebote der Streulagen Neuenhagens sind mit einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 14 % betroffen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich bei Umsatzrückgängen von bis zu 16 % nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für die Angebote im zentralen Versorgungsbereich von Neuenhagen (Zone 1).*

■ Mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung der Nahversorgung können in der Zone 2 (rd. 7 % Umsatzumverteilung) sind hingegen nicht zu erwarten, wenngleich der Ortskern von Altlandsberg mit rd. 8 % ebenfalls spürbar betroffen sein wird.

■ Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets belaufen sich die Umverteilungswirkungen auf rd. 7 bis 10 % und fallen damit ebenfalls erhöht aus. Somit sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den ZVB Hönow und den ZVB Hoppegarten bzw. den Rewe-Markt in Altlandsberg-Bruchmühlen nicht vollständig auszuschließen. Das Vorhaben wird von diesen Standorten im Wesentlichen aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft wieder zurückholen.

Für die Versorgungsstandorte innerhalb sowie außerhalb des Einzugsgebiets kann demnach ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung und des raumordnerischen Gleichgewichts somit nicht ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Schließung von ansonsten marktfähigen Betrieben kann insbesondere bezogen auf den Neuenhagener Ortskern nicht ausgeschlossen werden.

Die beiden Lebensmittelmärkte werden jeweils auf mindestens rd. 93 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Außerdem werden die Märkte in einen Umsatz erzielen, der im periodischen Bedarf knapp unter dem 25 %-Schwellenwert der Kaufkraft der eigenen Bevölkerung liegt, was einer strukturverträglichen Kaufkraftbindung entspricht. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich zudem ganz überwiegend auf das Gemeindegebiet von Neuenhagen. Das Vorhaben wird damit wesentlich durch das örtliche Nachfragepotenzial getragen. Sowohl dem Konzentrations- als auch dem Kongruenzgebot kann somit entsprochen werden. Das Vorhaben steht mit seinem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Sinne des LEP HR zwar im Einklang. Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass der Gesamtumfang des Vorhabens über die reine Nahversorgung (deutlich größeres Einzugsgebiet als die umliegenden Siedlungsbereiche) hinausgeht. Zudem befindet sich der Standort in Siedlungsrandlage und verfügt damit nicht über eine vollständige Integration ins Siedlungsgefüge – trotz Wohnungsbaus im Umfeld. Auch ist darauf zu verweisen, dass der Planstandort perspektivisch mehr nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche umfassen wird als der Ortskern.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass sich das Vorhaben insbesondere vor dem Hintergrund der prospektiven Umsatzumverteilungswirkungen (v.a. bezogen auf den ZVB Ortskern Neuenhagen) und der damit verbundenen Verletzung des Beeinträchtigungsverbots in seiner geplanten Gesamtdimensionierung nicht verträglich in die bestehenden Strukturen integrieren lässt.

Wegen der Einzelheiten nehmen wir auf die - Anlagen 1 und 2 - Bezug und regen erneut dringend an, insb. die Verkaufsfläche des neu geplanten Vollsortimentlers nicht unerheblich zu verkleinern oder auf diese insgesamt zu verzichten, um eine Verträglichkeit im Hinblick auf die bestehenden Strukturen (Ortskern und Nachbargemeinden) zu gewährleisten.

3. Überschreitung Grundflächenzahl

Aus dem Planbegründungsentwurf, S. 31, geht hervor, dass die eigentlich nach § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Obergrenze bei der Grundflächenzahl (GRZ) überschritten werden soll:

3.1.2.1 Grundflächenzahl

Nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt „die Grundflächenzahl ... an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 3 zulässig sind“. Und Abs. 3 Satz 1 lautet: „Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland ... liegt.“ Zudem benennt § 17 Abs. 1 BauNVO Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, und zwar für „sonstige Sondergebiete“ (also auch das geplante „SO EH NV“) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Das Baugrundstück ist 11.889 m² groß und liegt vollständig im Bauland. Ausgehend von der voraussichtlich zu realisierenden Bebauungsvariante 4 (s. Abbildung 12 auf Seite 30) ist mit einer versiegelten Fläche durch Haupt- und Nebenanlagen von fast 10.100 m² zu rechnen, was einer GRZ von fast 0,85 entspricht, so dass die genannte Obergrenze der GRZ überschritten wird. Dies ist gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn „... die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Wohnungen sind im Sondergebiet nicht zulässig, und die Arbeitsplätze in den Märkten sind von dem hohen Versiegelungsgrad nicht betroffen. Der Ausgleich der Versiegelung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die zulässige Grundfläche von 10.106 m² muss für die Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen genügen, also die beiden Lebensmittelmärkte, Ein-/Ausfahrten, Stellplätze und Fahrgassen etc.; eine Überschreitung für Nebenanlagen in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Die Überschreitung der GRZ-Obergrenze resultiert ebenfalls insb. aus der deutlich zu großen Verkaufsfläche für den Vollsortimentler.

Weiterhin sind die zuvor abgedruckten Erwägungen aus der Planbegründung rechtswidrig, denn sie lassen keine positiven städtebaulichen Gründe für die Notwendigkeit einer Überschreitung erkennen. Derartige positive städtebauliche Gründe kann es im Übrigen auch nicht geben, wenn das Vorhaben - wie oben dargelegt - insb. in der derzeit geplanten Größe dazu führt, bestehende wohnnahe Versorgungsstrukturen im Ortskern mit hoher Wahrscheinlichkeit kippen werden.

Auch aus diesen Gründen ist demnach insb. die Verkaufsfläche des Vollsortimentlers zu verkleinern oder auf diesen zu verzichten.

4. Erschließung / Kreisverkehr

Ein Planungsziel ist der Bau eines Kreisverkehrs, zwecks Neueinbindung des Gruschewegs in die Carl-Schmücke-Straße. Da hierfür nicht unerheblich in bisherige Grünflächen eingegriffen würde, Boden versiegelt wird, etc., bedarf es hierzu einer ausreichend tragfähigen städtebaulichen Begründung und Rechtfertigung.

Eine solche ist bisher nicht erkennbar. Ein Verkehrsgutachten ist nicht ausgelegt. In der Planbegründung findet sich auf S. 32 f. nur folgender Satz:

Da entlang des Gruschewegs weitere Baugebiete entwickelt werden sollen, ist statt der derzeitigen Einmündung des Gruschewegs in die Carl-Schmücke-Straße ein Kreisverkehr geplant.

Das ist keine ausreichende städtebauliche Begründung. Woraus ergibt sich, dass die jetzige Lösung zukünftig verkehrlich nicht mehr ausreichend ist? Was genau rechtfertigt die zusätzliche Inanspruchnahme von Boden und Natur für einen Kreisverkehr und die Neuversiegelung durch die Umlegung des Gruschewegs?

5. Lärmgutachten veraltet

Das ausgelegte Schalltechnische Gutachten der IDU IT+Umwelt GmbH stammt vom 8. April 2019. Es ist als Abwägungsgrundlage ausgeschlossen, da es veraltet ist. Es basiert auf nicht mehr geplanten und - wegen der Erdgastrasse - auch nicht mehr planbaren Bebauungsvarianten.

So wird in der Zusammenfassung auf S. 2 festgehalten, Hervorhebungen durch den Unterzeichner:

„Für die Anordnung der Einzelhandelsgeschäfte mit jeweils 1.200 m² Verkaufsfläche liegen vier verschiedene Planungsvarianten vor, die separat zu betrachten sind.“

Tatsächlich sieht der Planentwurf inzwischen für den Vollsortimentler eine max. VkF von 1.660 m² (inkl. Bäcker) vor. Von der Größe der VkF ist die zu erwartende Frequentierung abhängig, also die Parkplatznutzung. Aber auch der Umfang des Anlieferverkehrs, der Entsorgung und der Raumluftechnischen Anlagen (Kühl- und Lüftungsanlagen) sind von der Größe der VkF abhängig.

Keine einzige der bisher schalltechnisch untersuchten Varianten berücksichtigt mehr als zwei Mal 1.200 m² VkF. Das ist ein massiver Mangel, der zu einem erheblichen Ermittlungs- und daher Abwägungsfehler des Plans führt.

Es kommt hinzu, dass alle bisher untersuchten Varianten von **gegenüberliegenden** Märkten ausgehen (vgl. S. 8 f. des Schallgutachtens). Dabei seien die (damaligen) Varianten 1 und 4 am günstigsten, weil damit gegenüber der Wohnnutzungen gewisse Lärm-Abschirmungen erreicht werden könnten. So wären in diesem Fall die Parkplätze **zwischen** den Gebäuden angeordnet. Nun liegt lt. Planentwurf S. 30 folgender Bebauungsentwurf vor:

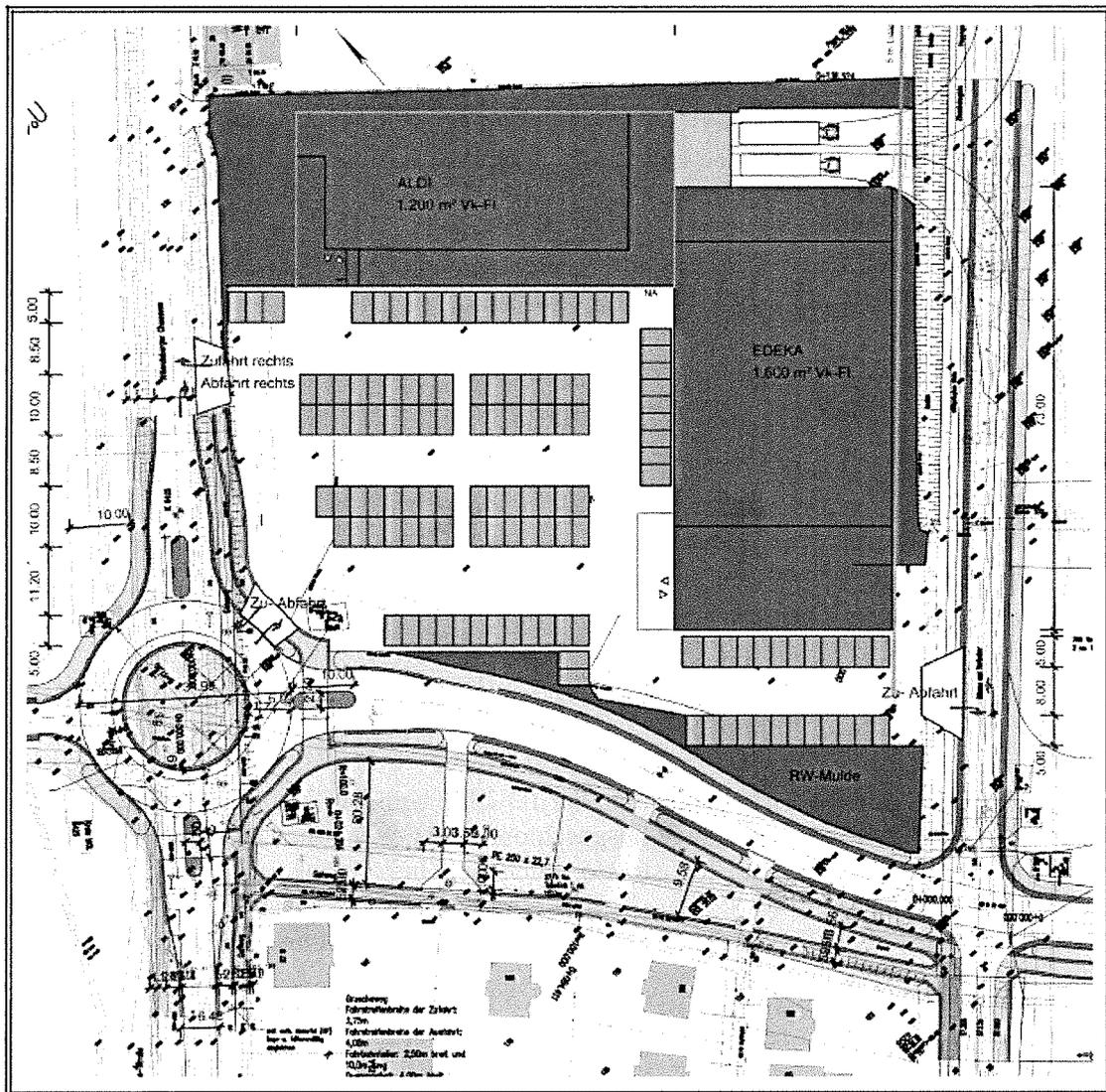


Abbildung 12: Bebauungsvariante 4³³

Dies ist der einzige Entwurf, der für den EDEKA 1.600 m² V&F ermöglicht. Wegen der nicht überbaubaren Gastrasse dürfte bei der vergrößerten V&F auch kaum eine andere Anordnung möglich sein.

Die abgebildete neue Anordnung führt dazu, dass die Parkplätze an die bestehende Wohnnutzungen heranrücken und dass es dort kein abschirmendes Gebäude gibt. Auch die östliche Ein- und Ausfahrt rückt so näher an die Wohnnutzungen.

Für diese - wohl aktuelle und geplante - Bebauungsvariante, die absehbar zu deutlich höheren Lärmbelastungen für die Nachbarn führt, als durch IDU 2019 untersucht, gibt es soweit ersichtlich bisher keine schalltechnische Beurteilung.

Daher gibt es nur zwei Möglichkeiten: Die eine, auch aus den anderen oben genannten Gründen sinnvolle besteht darin, die V&F für den Vollsumentler wieder deutlich zu verkleinern und eine die bestehenden Wohnnutzungen schützende Anordnung der

Gebäude und Ausfahrten vorzusehen bzw. zumindest auch bei Vollaussnutzung des Plans zu ermöglichen.

Die andere Möglichkeit bestünde darin, das schalltechnische Gutachten und damit auch Planbegründung und Umweltbericht unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstandes komplett zu überarbeiten und den Planentwurf samt Unterlagen anschließend erneut offenzulegen.

Weiterhin erläutert die Planbegründung auf S. 33, dass der für den Vollsortimentler vorgesehene Planbereich zunächst als öffentliche Stellplatzanlage der Gemeinde genutzt werden soll - die textliche Festsetzung § 1 sieht - zeitlich letztlich unbegrenzt - eine derartige Nutzungsmöglichkeit vor:

Der Bebauungsplan „Einzelhandel Carl-Schmücke-Straße/Gruscheweg“ soll zunächst das Baurecht für den neuen Kreisverkehr und für die Verlagerung sowie Erweiterung eines Discounters schaffen. Die Errichtung des Vollsortimenters ist erst vorgesehen, wenn die Baugebiete „Gruscheweg 6“ und „Gruscheweg 7“ entwickelt worden sind. Da die Gemeinde direkt südöstlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzend den Bau eines Sportplatzes plant, soll der für den Vollsortimentler vorgesehene Teil des Sondergebiets zunächst für Stellplätze der Gemeinde genutzt werden. Entsprechend wird eine bedingte Festsetzung vorgeschlagen, gemäß der die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen und die öffentliche Nutzung der Ein- und Ausfahrten des Sondergebiets bis zur Baubeginnsanzeige gemäß § 72 Abs. 8 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) für den Vollsortimentler zulässig ist.

Ob der Parkplatz auch nachts genutzt werden darf (was angesichts der Bezugnahme auf die benachbarten Sportanlagen wahrscheinlich ist), sagt der Planentwurf nicht. Auch nicht, um wie viele Stellplätze es konkret ginge. Die Festsetzung § 1 sagt weiterhin, dass daher die öffentliche Nutzung der ein- und Ausfahrten in der Zeit der öffentlichen Stellplatznutzung zulässig ist. Wie soll dann aber verhindert werden, dass der ALDI-Kundenparkplatz nicht auch öffentlich genutzt wird? Letzteres ist insb. für die Nachtzeit relevant, bei der das Lärmgutachten davon ausgeht, dass der Parkplatz nicht genutzt wird und es daher weder dort noch auf den öffentlichen Straßen zu zusätzlichen Lärmimmissionen kommt.

Soweit ersichtlich, gibt es bisher überhaupt keine Lärmbetrachtung, die sich mit den Auswirkungen der Errichtung öffentlicher Stellplätze auf der EDEKA-Fläche (bis zu einer Bauanzeige für den EDEKA, die zeitnah erfolgen könnte oder aber auch erst in 10 oder 20 Jahren), befasst.

Diesbezüglich liegt bisher soweit ersichtlich ein kompletter Ermittlungs- und Abwägungsausfall vor, welcher unmittelbar zur Rechtswidrigkeit des Plans führen würde. auch diesbezüglich bedarf es der massiven Überarbeitung der Planunterlagen und einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit.

Zudem ist sehr fraglich, ob - wie bisher vorgesehen (s.o. Abb. 12 aus Planbegründung) eine Zufahrt von der Carl-Schmücke-Straße / Altlandsberger Straße sowie unmittelbar vom Kreisverkehr überhaupt (straßenrechtlich) zulässig ist und dies rechtlich ausreichend abgesichert wurde. Dieser Gesichtspunkt ist vorab zu klären, denn andernfalls müsste die **gesamte** Erschließung der geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Pkw der Kunden und Lieferverkehr) zwingend über den Gruscheweg erfolgen, und damit in unmittelbarer Nähe der bestehenden Wohnnutzungen. Das hätte sowohl für die Ermittlung und Bewertung des entstehenden

Straßenverkehrslärms als auch des Betriebslärms (ab Einfahrt Betriebsgelände) erhebliche Relevanz und muss daher Eingangsparemeter einer neuen Schallprognose sein.

Mit freundlichen Grüßen

