

Stadt Storkow (Mark)

Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EDEKA-Markt Goethestraße“

Vorentwurf vom 5. Mai 2025

Planungsträgerin

Stadt Storkow (Mark)
Rudolf-Breitscheid-Straße 74
15859 Storkow (Mark)

Planverfasserin

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin

Planungsträgerin Stadt Storkow (Mark)
Rudolf-Breitscheid-Straße 74
15859 Storkow (Mark)
Tel.: (033678) 68-411
E-Mail: bauamt@storkow.de

Planverfasserin Bebauungsplan
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: M. Sc. Julian Beutling
 M. Sc. Yan Wang

Umweltplanung
Edel Projekt GbR – Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
Altstadt 10, 15517 Fürstenwalde / E-Mail: kontakt@edel-projekt.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3 Planverfahren	5
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschließung	6
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
2.4 Denkmale	6
2.5 Altlasten	6
3. Planungsbindungen	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Regionalplanung	8
3.3 Flächennutzungsplanung	8
3.4 Einzelhandelskonzept	10
4. Planungskonzept	12
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	12
4.2 Planungskonzept	12
5. Planinhalt	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4 Baumpflanzungen	14
5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
5.6 Sonstige Festsetzungen	14
5.7 Flächenübersicht	15
6. Umweltbericht	16
7. Verfahren	17
8. Rechtsgrundlagen	18
Textliche Festsetzungen	19
Sortimentsliste der Stadt Storkow (Mark)	20

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „EDEKA-Markt Goethestraße“ befindet sich in der Stadt Storkow (Mark) südlich der Kernstadt an der Goethestraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 96/1, 101, 102, 103, 104, 117/1, 118 und 156 (tlw.) der Flur 26 der Gemarkung Storkow und hat eine Größe von rund 1,26 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten von dem Einzelhandelsbetrieb „Edeka Gradhand“ und der dazugehörigen Stellplatzanlage
- im Südosten von Wohnbebauung
- im Südwesten von Gleisanlagen
- im Nordwesten von der Goethestraße und den anschließenden Gewerbe- und Einzelhandelseinrichtungen.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplans, o. M.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit maximal 2.500 m² Verkaufsfläche geplant. Es handelt sich um eine Verlagerung des bereits am Standort bestehenden Marktes „Edeka Gradhand“. Zugehörig zu dem neuen Verbrauchermarkt soll eine Stellplatzanlage mit ca. 150 Stellplätzen errichtet werden.

Seit 2005 wurden mehrere Einzelhandelsbetriebe nördlich des Geltungsbereiches realisiert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in der Stadt Storkow (Mark) noch ein größerer Nachversorgungsbedarf besteht. Ein großflächiger Verbrauchermarkt kann

diesen Bedarf decken. Mit der Neuplanung eines großflächigen Verbrauchermarktes kann eine quantitative und qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation erreicht werden.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, wodurch das Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) planungsrechtlich nicht zulässig ist. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beabsichtigte Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist das Bebauungsplanverfahren erforderlich.

1.3 Planverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan „EDEKA-Markt Goethestraße“ wird im Regelverfahren nach §§ 2, 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag, welcher vor Satzungsbeschluss abzuschließen ist. Der Durchführungsvertrag enthält neben Regelungen zur Umsetzungszeit des Vorhabens auch mögliche Ausgleichs- oder Erschließungsmaßnahmen. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (§ 12 Abs. 3 a BauGB).

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Derzeit ist die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unbebaut und ungenutzt. Östlich und nördlich des Gebiets sind Einzelhandelsgeschäfte für Fahrzeugtechnik sowie ein Aldi-, Rossmann- und Edeka-Markt vorzufinden. Der Edeka-Markt „Gradhand“ wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Erweiterung des EDEKA-MARKTS in 15859 Storkow (Markt)“ vom 24. März 2005 errichtet. Die Einzelhandelsgeschäfte für Fahrzeugtechnik sowie Aldi-, Rossmannmarkt wurden auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel Goethestraße“, bekannt gemacht am 23. Oktober 2015, errichtet. Südöstlich des Plangebiets befinden sich Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen durch die Goethestraße erschlossen. Diese führt nach Nordwesten zum Bahnhof Storkow (Mark) und nach Nordosten zur Bundesstraße 246. Am Bahnhof und an der B246 befinden sich Bushaltestellen, die von den Linien 405, 406, 407, 408, 435 und 438 befahren werden. Die Entfernung der nächstgelegenen Bushaltestelle beträgt nicht mehr als 500 m und kann fußläufig erreicht werden.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich im Privateigentum.

2.4 Denkmale

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

2.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 weder dem Gestaltungsraum Siedlung noch dem Freiraumverbund zugeordnet. Die Stadt Storkow (Mark) ist kein Ober- oder Mittelzentrum im Sinne der Festlegungskarte des LEP HR. Folgende Zielsetzungen sind für die Stadt Storkow (Mark) relevant:

- **Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte (Konzentrationsgebot)**

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

- **Z 2.12 LEP HR: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte**

„(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen 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.

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.“

- **Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren**

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).“

- **Z 2.14 LEP HR: Einzelhandelsagglomerationen (Agglomerationsverbot):**

„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken.“

- **Ziel 3.3 Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung**

„Grundfunktionale Schwerpunkte werden im Land Brandenburg außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte

sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.“

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplan HR wird im Rahmen der Behördenbeteiligung geprüft.

3.2 Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Baubauungsplanes befindet sich in der Region Oderland-Spree. Es liegen derzeit Teilregionalpläne vor. Zudem befindet sich der integrierte Regionalplan der Region in Aufstellung.

Laut dem Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ stellt die Stadt Storkow (Mark) einen grundfunktionalen Schwerpunkt gemäß Z 2.1 dar.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Storkow (Mark) in der Fassung vom 24. Juli 1997, zuletzt geändert durch die Änderung Nr. 6A, bekannt gemacht am 22. September 2023, ist für das Plangebiet überwiegend eine gemischte Baufläche dargestellt. Für einen geringen Teilbereich wird sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt. Diese Darstellung erfolgte im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Storkow (Mark), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2015. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Storkow (Mark) wird derzeit fortgeschrieben. Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „EDEKA-Markt Goethestraße“ angestrebte Einzelhandelsnutzung wird bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Es ist anzunehmen, dass der künftige Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan nicht entgegensteht.

Da die Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgrund der Komplexität der Planung für das gesamte Stadtgebiet voraussichtlich länger dauern wird als die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „EDEKA-Markt Goethestraße“, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dringende Gründe bestehen für die Stadt in der Deckung des Bedarfes an Einzelhandelseinrichtungen, die durch den Bebauungsplan bedient werden kann.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen.

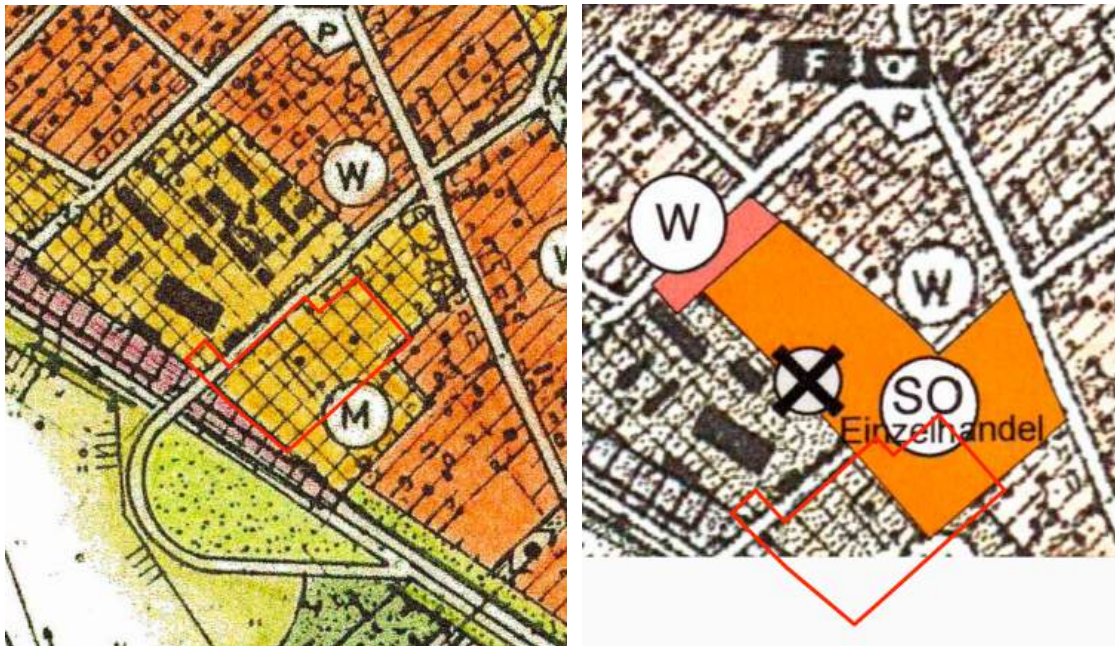


Abb. 2 (links): Räumlicher Geltungsbereich im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24. Juli 1997 (Ausschnitt)

Abb. 3 (rechts): Räumlicher Geltungsbereich in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24. Juli 2015 (Ausschnitt)

3.4 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Storkow (Mark) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Storkow (Mark) i. d. F. von 2020 außerhalb des schützenswerten zentralen Versorgungsbereichs „Stadtzentrum“.

Der geplante Standort für die Errichtung des Verbrauchermarktes ist ein bereits vorgeprägter Einzelhandelsstandort der Stadt Storkow (Mark). In direkter Umgebung befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe für Fahrzeugtechnik sowie Aldi-, Rossmann- und Edeka-Markt, so dass der Standort durchaus als bestehende Versorgungsbereich bezeichnet werden kann.

Mit diesem Neubau kann der Standort besser als Nahversorgungsstandort fungieren. Die Ansiedlung von Edeka stellt somit eine sinnvolle städtebauliche und versorgungstechnische Ergänzung dar. Diese Entwicklung außerhalb des im Einzelhandelskonzept für die Stadt Storkow (Mark) i. d. F. von 2020 festgelegten zentralen Versorgungsbereiches wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Storkow (Mark) zu berücksichtigen sein.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17. Juni 2021 beschlossen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Storkow (Mark) als langfristige Planungsgrundlage zur Ansiedlung und Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Storkow (Mark) dienen soll. Über die Neuansiedlung und/oder Erweiterung von Supermärkten wird im Einzelfall gesondert entschieden. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 3. April 2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EDEKA-Markt“ aufzustellen.

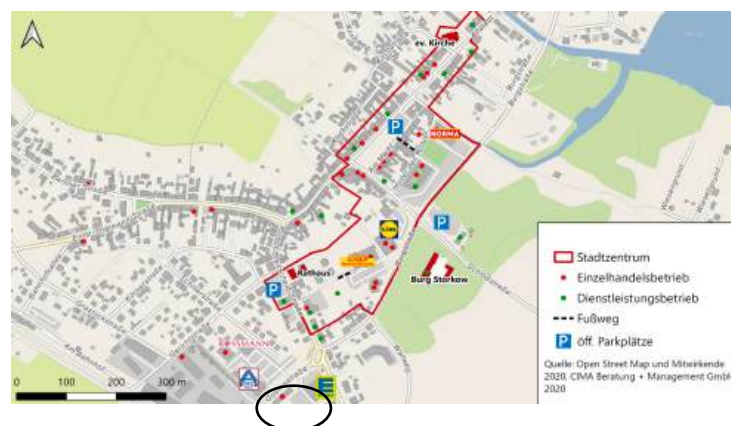


Abb. 4: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtzentrum von Storkow (Mark)“

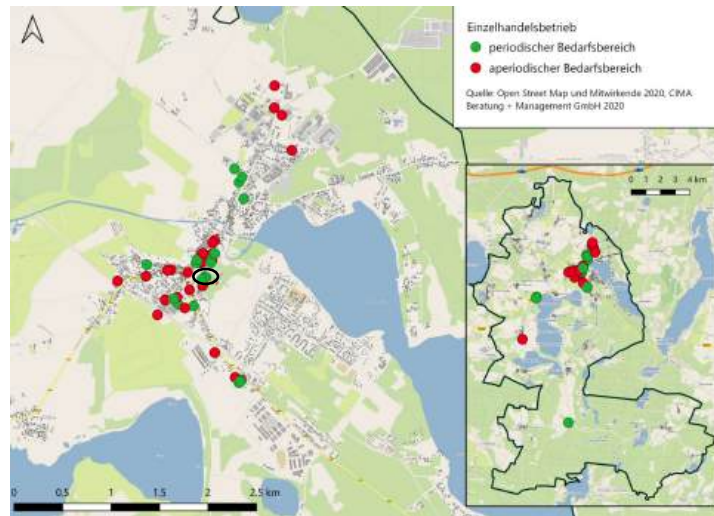


Abb. 5: Einzelhandelsbesatz in Storkow (Mark)

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „EDEKA-Markt Goethestraße“ verfolgt die Stadt Storkow (Mark) folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Immissionsschutzes

4.2 Planungskonzept

Das Planungskonzept (siehe Abb. 5) sieht einen Verbrauchermarkt mit maximal 2.500 m² Verkaufsfläche vor, inklusive Backshop. Es handelt sich um eine Verlagerung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes.

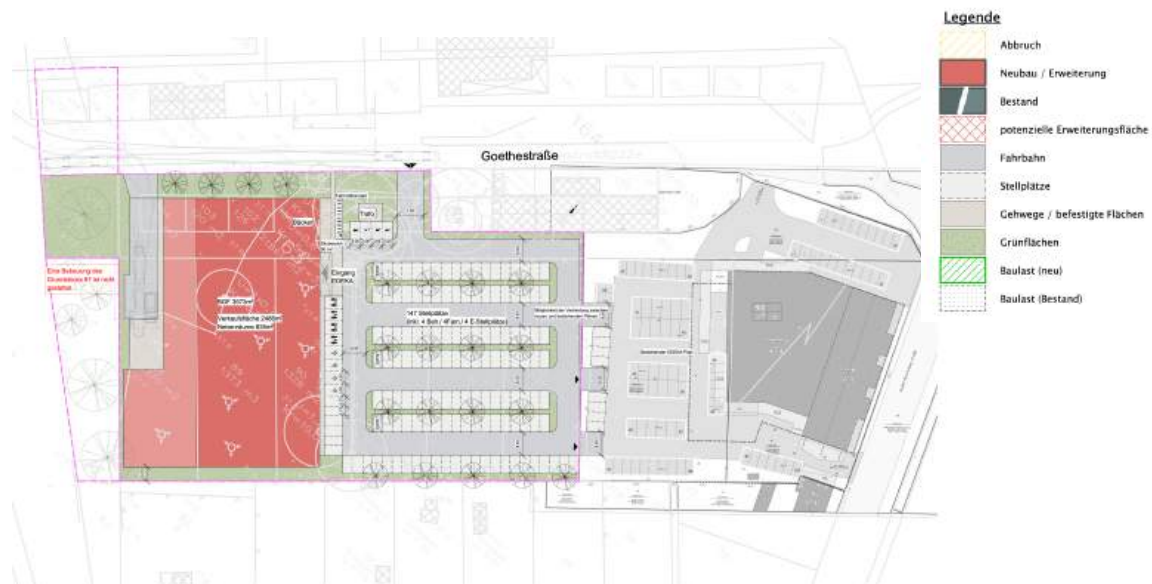


Abb. 6: Städtebauliches Konzept, Entwurf vom 30. Januar 2025, von der Hochbau Planung EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

In Verbindung mit dem Verbrauchermarkt ist die Errichtung von 147 ebenerdigen PKW-Stellplätzen vorgesehen, davon 4 Familienparkplätze, 4 Behindertenparkplätze und 4 E-Parkplätze. Zusätzlich werden Fahrradstellplätze, angrenzend an den Eingangsbe-
reich zum Markt, entstehen.

Die Zufahrt zum Verbrauchermarkt erfolgt von der Goethestraße. Der Lieferverkehr des Verbrauchermarktes wird über die Südwestseite des Marktes abgewickelt. Die Fahr-
gassen der Stellplatzfläche sind entsprechend der Anforderungen für LKWs hinsichtlich der Breite und der Kurvenradien dimensioniert. Um die Begründung des Parkplatzes sicherzustellen, ist geplant je sieben angefangene Stellplätze einen Baum zu pflanzen.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Als sonstiges Sondergebiet kommt insbesondere ein Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht.

Für das sonstige Sondergebiet werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1a die zulässigen Nutzungsarten bestimmt. Zulässig sind Lebensmittelmärkte sowie Schank- und Speisewirtschaften. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 2.500 m² innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 1b). Die maximal zulässige Verkaufsfläche wurden aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Storkow (Mark) abgeleitet.

Innerhalb der Verkaufsfläche müssen mindestens 45 % der Sortimente nahversorgungsrelevant sein. Auf bis zu 55 % der Verkaufsfläche können zentrenrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste der Stadt Storkow (Mark)“ (Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Storkow (Mark)) angeboten werden (textliche Festsetzung Nr. 1c). Die Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche sowie zu den Gewichtsanteilen der anzubietenden Sortimente werden aus den landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg abgeleitet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das sonstige Sondergebiet wird eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit dürfen höchstens 80 % des sonstigen Sondergebietes durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Orientierungswert für sonstige Sondergebiete wird damit ausgeschöpft. Eine weitere Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen ist nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht möglich.

Zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet:

SO 1,226 ha x GRZ 0,8	=	0,980 ha
zulässige Grundfläche gesamt	≈	0,980 ha

Die zulässige Grundfläche, die überbaut werden darf, beträgt 0,980 ha.

Höhe baulicher Anlagen

In dem sonstigen Sondergebiet wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert einheitlich im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) bis zur Oberkante (OK) der Gebäude festgesetzt und gewährleistet damit eine ausgeglichene Höhenentwicklung im Gebiet.

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 47,5 m über Normalhöhennull (NHN). Die mit höchstens 47,5 m über NHN festgesetzte Höhe der Gebäude entspricht bei einem geplanten Geländeniveau von 37,5 m einer tatsächlichen maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m über der Geländeoberfläche.

Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 für technische Dachaufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung möglich.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Bauweise

Für das sonstige Sondergebiet wird zeichnerisch i. V. m. der textlichen Festsetzung Nr. 3 eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um hier auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zu ermöglichen. Das beabsichtigte Planungskonzept erfordert eine Gebäudelänge von über 50 m (textliche Festsetzung Nr. 3).

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen (Baufeld) gemäß § 23 BauNVO festgelegt. Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Hauptanlagen zulässig.

Nach § 23 Absatz 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5.4 Baumpflanzungen

Für die Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes wird textlich festgesetzt, dass je sieben angefangene Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen sind (textliche Festsetzung Nr. 4). Mit der Festsetzung wird gesichert, dass ein gewisses Maß an Verschattung auf der Stellplatzanlage besteht. Dadurch kann die Aufheizung der Stellplatzanlage gemindert werden.

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

Es wird textlich festgesetzt, dass die Befestigung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 5). Mit der Festsetzung wird der Eingriff in das Schutzgut Boden vermindert, da Niederschlagswasser durch die offenen Beläge in die darunterliegende Bodenzone abfließen kann und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

5.6 Sonstige Festsetzungen

Erneuerbare Energien

Für das sonstige Sondergebiet wird auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten sind (textliche Festsetzung Nr. 6). Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit zur Nutzung alternativer Energieträger forciert.

5.7 Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht zu Bestand und Planung (Flächenangaben gerundet)

Fläche	Bestand in ha	Planung in ha
Geltungsbereich	1,26	
brachliegendes Grundstück	1,26	0,00
Sonderbaugebiet	0,00	1,23
Öffentliche Verkehrsfläche	0,00	0,03

6. Umweltbericht

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 3. April 2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EDEKA-Markt“ aufzustellen.

7.2 Billigungsbeschluss Vorentwurf

Wird ergänzt

7.3 frühzeitige Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt

7.4 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt

7.5 Billigungsbeschluss Entwurf

Wird ergänzt

7.6 Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt

7.7 Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt

7.8 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Wird ergänzt

7.9 Genehmigung

Wird ergänzt

8. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

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

LEP HR (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II – 2019, Nr. 35).

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

1.

a) Das Sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient der Nahversorgung. Als Art der Nutzung sind zulässig: Lebensmittelmärkte und Schank- und Speisewirtschaften.

b) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 2.500 m² begrenzt.

c) In den Lebensmittelmärkten müssen innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche mindestens 45 % nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Sortimentsliste der Stadt Storkow (Mark)" angeboten werden. In den Lebensmittelmärkten können innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche 55 % zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Sortimentsliste der Stadt Storkow (Mark)" angeboten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

2.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.

In der abweichenden Bauweise in dem Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" darf die Länge der Gebäude 50 m überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4.

Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" ist je angefangene sieben PKW-Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.

Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.

Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Sortimentsliste der Stadt Storkow (Mark)

zur Definition zentrenrelevanter- und nicht zentrenrelevanter Sortimente gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Storkow (Mark), 2020

Zentrenrelevanter Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren

Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke

Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)

Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Textilien

Bekleidung

Schuhe und Lederwaren

Beleuchtungsartikel

Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)

Keramische Erzeugnisse und Glaswaren

Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren

Heimtextilien

Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente

Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

Spielwaren

Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde

Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Augenoptiker

Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)

Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software

Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone

Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör

Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe

Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Nicht zentrenrelevanter Sortimente

Kraftwagen

Kraftwagenteile und Zubehör

Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden

Krafträder, Kraftradteile und -zubehör

Wohnmöbel

Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)

Anstrichmittel

Bau- und Heimwerkerbedarf

Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)

Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen,

Wurzelstöcke und Blumenerde

Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör

Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe

Mineralölerzeugnisse