

Stadt Storkow (Mark)

Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EDEKA-Markt Goethestraße“ für das Gebiet „Verbrauchermarkt Goethestraße“

Entwurf vom 15. April 2026
(ergänzt am 14. Juli 2026)

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
2.6 Grundwasser	6
2.7 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung	6
3. Planungsbindungen	8
3.1 Raumordnung und Landesplanung	8
3.2 Regionalplanung	9
3.3 Flächennutzungsplanung	10
3.4 Einzelhandelskonzept	11
3.5 Bodenschutz	12
4. Planungskonzept	13
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	13
4.2 Planungskonzept / Vorhaben- und Erschließungsplan	13
5. Planinhalt	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4 Erschließung	15
5.5 Grünordnung	15
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
5.7 Sonstige Festsetzungen	16
5.8 Immissionsschutz	16
5.9 Flächenübersicht	17
6. Verfahren	18
7. Rechtsgrundlagen	19
Textliche Festsetzungen	20
Sortimentsliste der Stadt Storkow (Mark)	22
Ergänzende Planunterlagen	24

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 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 1,16 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten von dem Einzelhandelsbetrieb „Edeka Gradhand“ und der dazugehörigen Stellplatzanlage
- im Südosten von Wohnbebauung
- im Südwesten von dem privaten Flurstück 87 sowie von Gleisanlagen
- im Nordwesten von der Goethestraße und den anschließenden Gewerbe- und Einzelhandelseinrichtungen.

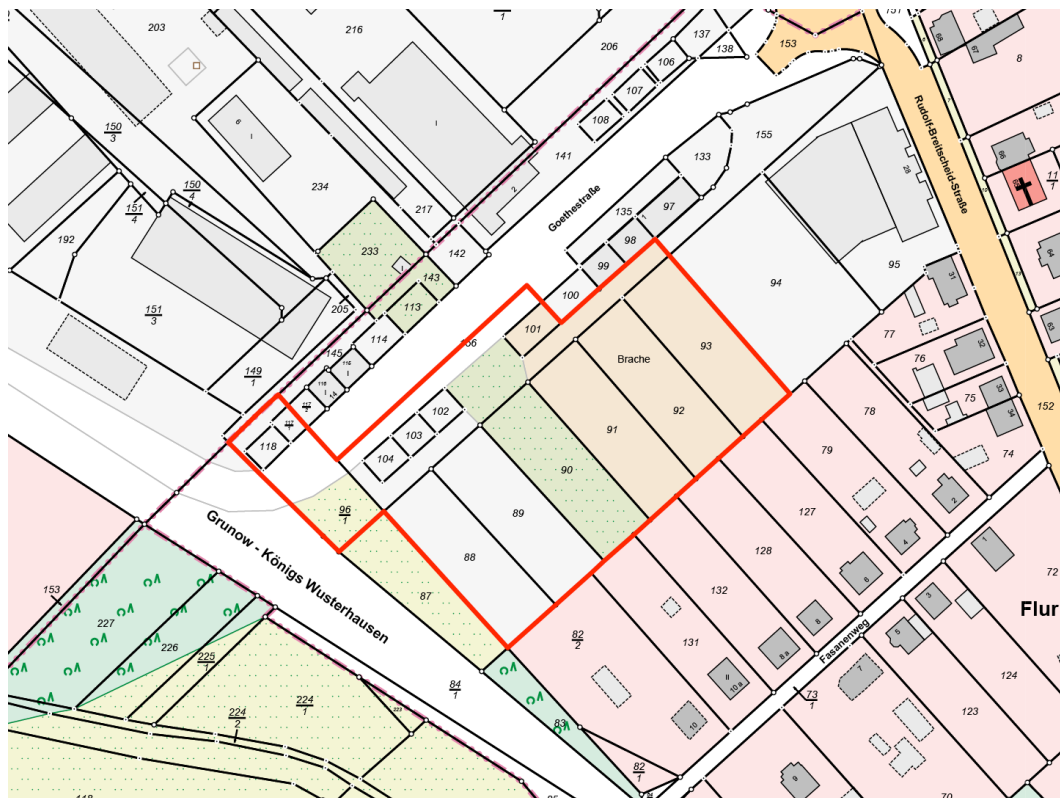


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplans, o. M.

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. 146 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 Nahversorgungsbedarf besteht. Ein großflächiger Verbrauchermarkt kann diesen Bedarf decken. Mit der Neuplanung eines großflächigen Verbrauchermarktes kann eine quantitative und qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation erreicht werden.

Durch den Neubau des EDEKA-Markts wird die Barrierefreiheit durch u.a. breitere Gänge / niedrigere Regale gewährleistet, die durch den momentanen Markt nur eingeschränkt gegeben ist. Dem Grundsatz nach dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird dahingehend nachgekommen, als das für das Vorhaben eine innenstadt-nahe und bereits erschlossene Fläche mit Anschluss an weitere Einzelhandelseinrichtungen gewählt wurde.

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 und Rossmann 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

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs neben der Verkehrsfläche befinden sich im Privateigentum. Die Verkehrsflächen (Flurstück 156) hingegen sind Eigentum der Stadt.

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.

2.6 Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt am Standort gemäß den Kartendarstellungen des Landes Brandenburg unter 1 m. Die Mächtigkeit des Sickerraums von der Unterkante der Versickerungsanlage bis zum mittleren höchsten Grundwasserstand ist in Abhängigkeit der Belastung der Herkunftsflächen, der Menge des Zuflusses sowie den bodenphysikalischen Eigenschaften des Bodens festzulegen und sollte im Hinblick auf den darunter anstehenden ungeschützten Grundwasserleiter mindestens 1 m betragen. Der Einsatz von Versickerungsanlagen ist am Standort daher erheblich eingeschränkt. Ggf. sind in den Versickerungsbereichen Bodenaufschüttungen erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung erarbeitet (siehe ergänzende Planunterlage D).

2.7 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Die Stadt Storkow (Mark) ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee – Storkow/Mark“ erschlossen.

An das unbebaute und derzeit ungenutzte Plangebiet grenzen jedoch direkt keine vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasser-

serentsorgung des WAS an. Das Plangebiet gilt als nicht trink- und schmutzwasser-technisch erschlossen. Eine Erschließung des Plangebiets ist möglich. Weitere Regelungen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung werden im Antrag zur Baugenehmigung getroffen.

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.

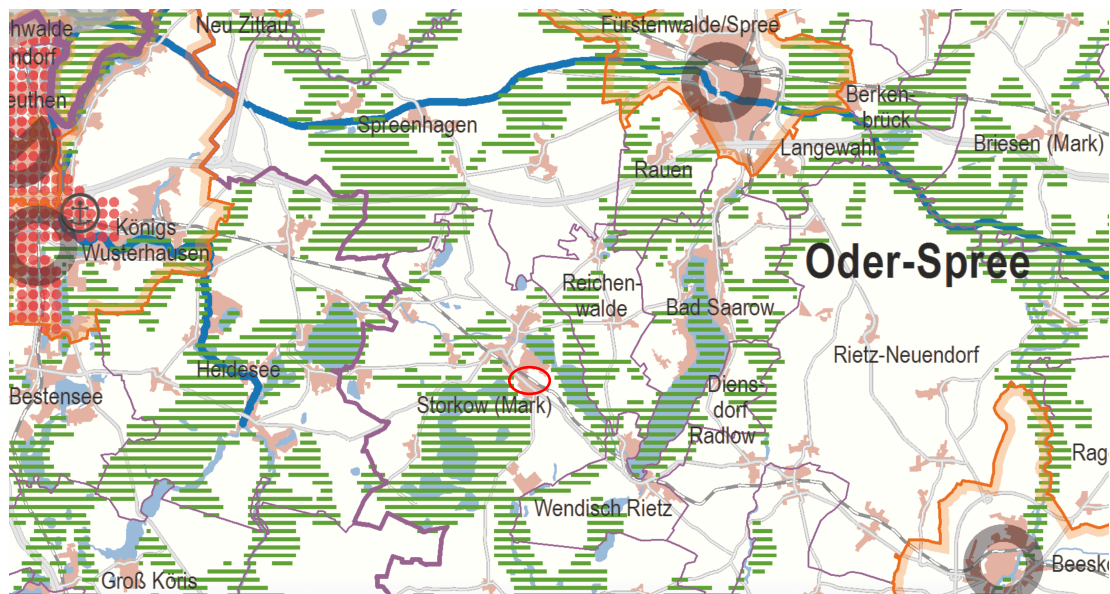


Abb. 2: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 01.07.2019 (Ausschnitt)

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 landesplanerischen Zielsetzungen sind für die Stadt Storkow (Mark) relevant:

- **Z 2.6 – Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte**
„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).“
- **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 2.12 – Errichtung oder Erweiterung 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 Nah-

versorgung, 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 3.3 LEP HR: 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.“

- **Z 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen**

„(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.“

Aufgrund der Lage des räumlichen Geltungsbereiches außerhalb des derzeit in dem Einzelhandelskonzept der Stadt Storkow (Mark) festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches fand mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung eine Abstimmung zu der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung statt. Im Ergebnis wird die Stadt Storkow (Mark) einen Beschluss zu der Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches um den Geltungsbereich des Bebauungsplans fassen. Die städtebauliche Begründung hierfür wird mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung abgestimmt. Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches ist Voraussetzung für die Vereinbarkeit der Planung mit dem Ziel 2.12 LEP HR.

Die abschließende Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg.

3.2 Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Baubauungsplanes befindet sich in der Region Oderland-Spree. Es liegen derzeit Teilregionalpläne vor. Der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (TRP GSP) (Satzungsbeschluss-Nr. 21/04/23) ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg (Abl. 42) am 27.10.2021 rechtskräftig geworden. Der Integrierte Regionalplan der Region befindet sich 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 entgegenstehen wird.

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

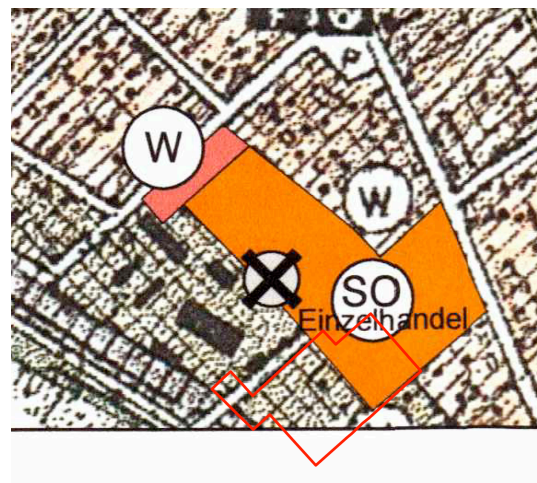


Abb. 4 (rechts): Räumlicher Geltungsbereich in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24. Juli 2015 (Ausschnitt)

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. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entscheidet die Stadt Storkow (Mark) per Beschluss über die Einbeziehung des Plangebietes des Bebauungsplans in der zentralen Versorgungsbereich.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Storkow (Mark) wird somit ergänzt und mit der gemeinsamen Landesplanungsabteilung abgestimmt. Es erfolgt eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hierbei wird der bereits faktisch bestehende Versorgungsbereich entlang der Goethestraße ebenfalls berücksichtigt.

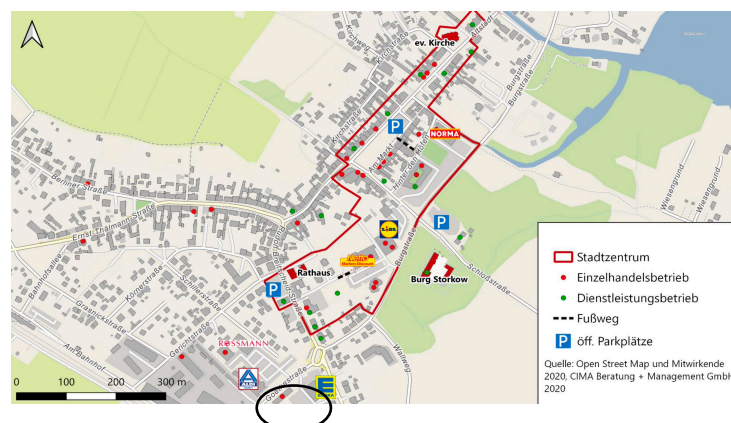


Abb. 5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtzentrum von Storkow (Mark)“ und Lage des Plangebietes

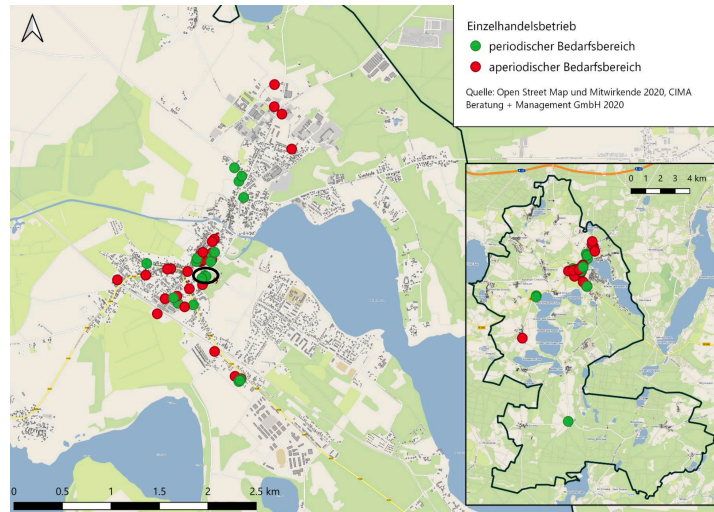


Abb. 6: Einzelhandelsbesatz in Storkow (Mark)

3.5 Bodenschutz

Von der Bodenschutzbehörde des Landkreises ergingen folgende Hinweise zum Bodenschutz im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens:

Es ist sicherzustellen, dass von der baulichen Maßnahme keine Besorgnis für das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 7 Satz 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) i.V.m. § 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hervorgerufen wird. Insbesondere Bodenverdichtungen durch Befahrung mit z. B. Baumaschinen und/oder Lagerung von Baumaterial/-abfällen außerhalb des Baufeldes. Flächen, welche im Verlauf der baulichen Maßnahmen beansprucht werden (z. B. temporäre Baustelleneinrichtungen), müssen Rekultivierungsmaßnahmen unterzogen werden, damit bodenphysikalische Eigenschaften dem Ausgangszustand entsprechen.

Gemäß §1 Abs. 3 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die anfallenden Mengen an Bodenaushub sind sowohl in der Planung als auch in der Ausführung nach Ober- sowie Unterboden zu trennen. Wird im Rahmen der Baumaßnahme Oberboden abgetragen, der nicht unmittelbar am Entstehungsort wieder eingebaut werden soll, sondern anderweitig z. B. im Landschaftsbau verwertet wird, sind die in §§ 6-8 BBodSchV geregelten Anforderungen an Bodenmaterialien zu beachten, ggf. bestehen Anzeigepflichten bei der zuständigen Behörde.

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 / Vorhaben- und Erschließungsplan

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.

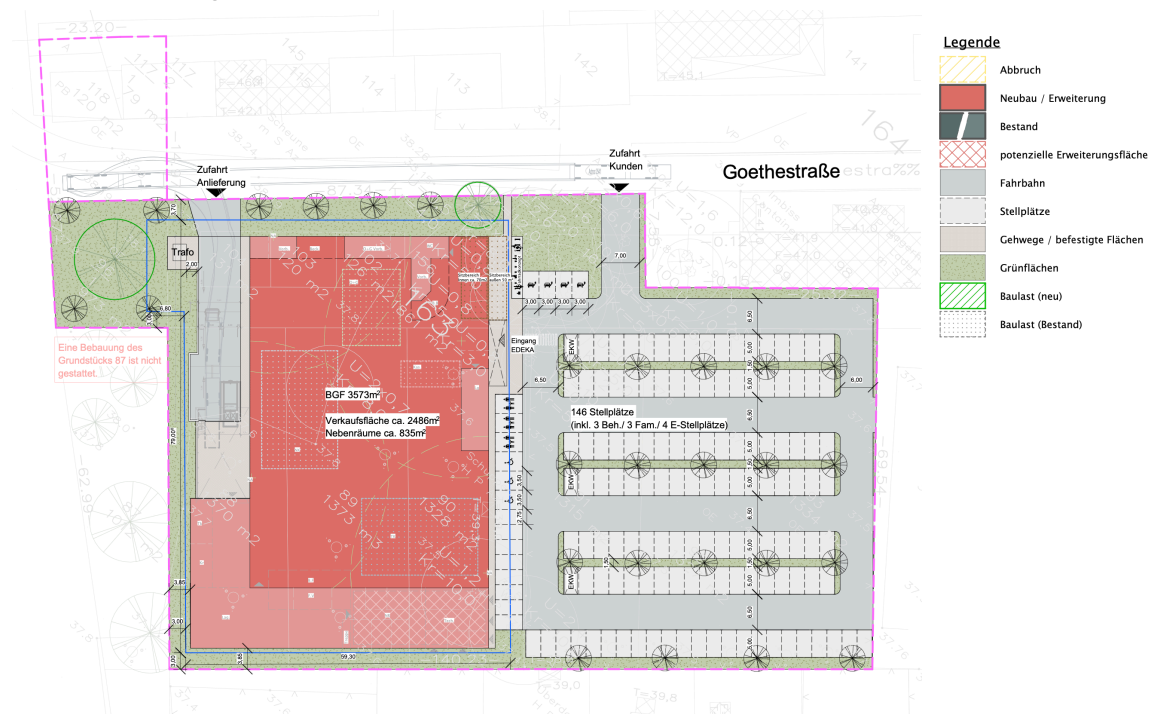


Abb. 7: Städtebauliches Konzept, Entwurf vom 13. April 2026, EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

In Verbindung mit dem Verbrauchermarkt ist die Errichtung von 146 ebenerdigen PKW-Stellplätzen vorgesehen, davon 3 Familienparkplätze, 3 Behindertenparkplätze und 4 E-Parkplätze. Zusätzlich werden Fahrradstellplätze, angrenzend an den Eingangsbereich zum Markt, entstehen.

Die Zufahrt zum Verbrauchermarkt erfolgt von der Goethestraße. Der Lieferverkehr des Verbrauchermarktes wird über die Südwestseite des Marktes abgewickelt. Die Fahrgassen der Stellplatzfläche sind entsprechend der Anforderungen für LKWs hinsichtlich der Breite und der Kurvenradien dimensioniert. Um die Begrünung 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:

1,10 ha x GRZ 0,8	=	0,88 ha
zulässige Grundfläche gesamt	≈	0,88 ha

Die zulässige Grundfläche, die überbaut werden darf, beträgt 0,88 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 48,5 m über Normalhöhennull (NHN). Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe ist zu berücksichtigen, dass das Gelände um ca. einen Meter anzuheben ist, um eine Niederschlagsentwässerung durch Versickerung zu realisieren. Die mit höchstens 48,5 m über NHN festgesetzte Höhe der Gebäude entspricht bei einem geplanten Geländeniveau von 38,5 – 39,0 m einer tatsächlichen maximalen Gebäudehöhe von 9,5 – 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 Erschließung

Die Erschließung der sonstigen Sondergebiete erfolgt über die Goethestraße. Hierzu wird eine öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung im Bebauungsplan. Die Verkehrsfläche ist mit einer Breite von 15,0 m ausreichend dimensioniert, um einen angemessenen Verkehrsraum herzustellen.

Die Verkehrsflächen sind ebenfalls ausreichend bemessen, um den Anforderungen an die Abfallentsorgung zu entsprechen.

Löschwasser

Für das Baugebiet ist ein Löschwasserbedarf (Grundsatz) von 96m³/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich. Die normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300 m von den Baufeldern (Gebäudeteil) entfernt befinden. Soweit unüberwindbaren Hindernissen vorhanden sind, ist nur ein reduzierter Löschbereich ansetzbar (§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W 405). Die erste Entnahmestelle sollte innerhalb von 100 m zum künftigen Verbrauchermarkt liegen, sodass die gesamte Löschwassermenge in einem Umkreis von 300 Meter über die Hydranten bereitgestellt werden kann. Dabei dient das öffentliche Wasserversorgungsnetz vorrangig der Trinkwasserversorgung für die Daseinsvorsorge und die Anordnung von Hydranten erfolgt nach den technologischen Anforderungen. Der Nachweis für die Gewährleistung der Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

5.5 Grünordnung

Private Grünfläche in Überlagerung mit einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen

Für den Teil des Geltungsbereiches, der sich nordwestlich der geplanten Verkehrsfläche befindet, wird eine private Grünfläche in Verbindung mit einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Hier sollen vier Bäume (textliche Festsetzung Nr. 5a) gepflanzt und rund 300 qm Strauchfläche mit einer Pflanzdichte von einem Strauch je 2 qm angelegt werden. Die Maßnahme dient der Erhöhung des Grünflächenanteils in der näheren Umgebung und der Aufwertung des Landschaftsbildes.

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.

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

Es wird textlich festgesetzt, dass im räumlichen Geltungsbereich 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. 6). Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung erarbeitet. Um eine ausreichende Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, erfolgt eine Geländeanhebung um ca. einen Meter. Damit werden die erforderlichen Abstände zwischen Unterkante der Entwässerungsanlagen und dem Grundwasser eingehalten. Die Versickerung des anfallenden Niederschlags kann innerhalb der Grünflächen durch die Anlagen von Sickermulden erfolgen.

5.7 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. 7). Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit zur Nutzung alternativer Energieträger forciert.

5.8 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten erstellt (ergänzende Planunterlage C). Ziel des Gutachtens ist die Untersuchung, ob von dem geplanten Vorhaben Emissionen ausgehen, die die umliegenden schützenswerten Nutzungen beeinträchtigen.

Das Gutachten kommt zu dem folgenden Ergebnis:

„Die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für die Gesamtbelastung der TA Lärm werden bei Einbeziehung der Vorbelastung im Tageszeitraum teilweise überschritten und im Nachtzeitraum erreicht. Dies resultiert aus den Ein- und Absparkvorgängen auf dem Parkplatz.

[...]

Signifikante Schallemissionen des Vorhabens sind der Kundenverkehr durch Kfz auf der Parkplatzfläche, das Bewegen von Einkaufswagen auf dem Grundstück, der Lieferverkehr einschließlich der Umschlagstätigkeiten sowie die haustechnischen Anlagen.

Da die Immissionsrichtwerte der Zusatzbelastung durch den geplanten EDEKA-Markt um weniger als 6 dB unter den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten liegen, wurde die Vorbelastung anhand des 6 dB- und des 10 dB-Kriteriums in die Betrachtungen einbezogen. Im Beurteilungszeitraum Tag wird das 6 dB-Kriterium an drei von acht bzw. das 10 dB-Kriterium an vier von acht Immissionsorten überschritten.“

Es werden folgende organisatorische bzw. technische Maßnahmen vorgeschlagen:

Organisatorische Maßnahmen

- (1) Verwendung des getrennten Verfahrens nach Parkplatz-Lärmstudie zur Berechnung der Schallemissionen der Parkflächen.
- (2) Klärung der Lage der Immissionsorte (Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet) nach TA-Lärm. Daraus könnte eine Abänderung der zu erreichenden Richtwerte resultieren.
- (3) Abschalten der LKW-Kühlanlagen beim Ausladevorgang

Technische Maßnahmen

- (1) Anordnung der Öffnungen der Einkaufswagen-Boxen in Richtung Nord-Westen, da problematische Immissionsorte in südlicher bzw. westlicher Richtung des Grundstücks liegen.
- (2) Die Einkaufswagen-Boxen können nach drei Seiten und oben hin geschlossen werden. Acrylglas ist dafür eine aus technischer Sicht gängige Lösung. Sollte dies unzureichend sein wäre eine schallabsorbierende Auskleidung der Einkaufswagen-Boxen denkbar.
- (3) Nutzung von auf Lärmschutz optimierten Einkaufswagen (Rollen, Kunststoffkörbe)
- (4) Einhausung der gebäudetechnischen Anlagen

Die organisatorischen Maßnahme Nr. 3 und die technischen Maßnahmen Nr. 1-4 können in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu schließen ist, aufgenommen werden. Da der Durchführungsvertrag für die Umsetzung des Bebauungsplans zwingend bindend ist, stellt dies eine effektive Lösung dar, um den Schallschutz der umliegenden schützenswerten Nutzungen zu gewährleisten.

5.9 Flächenübersicht

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

Fläche	Bestand in ha	Planung in ha
Geltungsbereich	1,16	
brachliegendes Grundstück	1,16	0,00
Sonstiges Sondergebiet	0,00	1,10
Öffentliche Verkehrsfläche	0,00	0,03
Private Grünfläche	0,00	0,03

6. Verfahren

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.

Billigungsbeschluss Vorentwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) hat am 19. Juni 2025 den Vorentwurf vom 5. Mai 2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „EDEKA-Markt Goethestraße“ einschließlich der Begründung gebilligt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit dem Schreiben vom 10. Juli 2025 sind 54 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Abgabe von Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 15. August 2025 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 29 eine Stellungnahme abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 04/2025 vom 4. Juli 2025. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „EDEKA-Markt“ in der Fassung vom 5. Mai 2025 wurde in der Zeit vom 11. Juli 2025 bis einschließlich 15. August 2025 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Billigungsbeschluss Entwurf

Wird ergänzt

Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt

Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Wird ergänzt

Genehmigung

Wird ergänzt

7. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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.

BbgAbfBodG (Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24])

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]).

BBodSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I/98 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) m W. v. 04.03.2021

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 ist je angefangene 7 PKW-Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 1 des Grünordnungsplans zu pflanzen. Vorhandene Gehölze gemäß Pflanzliste 1 können angerechnet werden.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 14/16 cm.

Arten: siehe Pflanzliste. Eine dreijährige Entwicklungspflege ist zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5

a) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 4 Bäume gemäß Pflanzliste 1 des Grünordnungsplans zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang

mindestens 14/16 cm. Arten: siehe Pflanzliste. Eine dreijährige Entwicklungspflege ist zu sichern.

b) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 300 m² große Strauchfläche in einer Pflanzendichte von einem Strauch je 2 m² anzulegen. Es sind Arten der Pflanzliste des Grünordnungsplans zu verwenden.

Pflanzqualität: Baumschulware, Größe der Sträucher mindestens 60-100 cm. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

6.

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)

7.

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

Ergänzende Planunterlagen

- A Umweltbericht, April 2026, ergänzt Juli 2026
- B Grünordnungsplan, April 2026, ergänzt Juli 2026
- C Schallgutachten, Februar 2026
- D Konzept zur Niederschlagsentwässerung, November 2025
- E Vorhaben- und Erschließungsplan, April 2026