

STADT SCHWEDT/ODER



BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET EINZELHANDEL AM HEINERSDORFER DAMM“



ENTWURF
SEPTEMBER 2024

BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET EINZELHANDEL AM HEINERSDORFER DAMM“

ENTWURF
SEPTEMBER 2024

Stadt: Stadt Schwedt/Oder
FB 3
Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12
16303 Schwedt/Oder

Planungsbüro: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernaue.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Boris Winker, Stadt- und Regionalplanung

INHALT

1.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	6
2.	AUSGANGSSITUATION	7
2.1.	Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.2.	Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	8
2.3.	Verkehrliche Erschließung	9
2.4.	Natur und Landschaft, Artenschutz	9
2.5.	Baugrund / Altlasten / Grundwasser.....	10
2.6.	Planungsrechtliche Ausgangssituation / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
3.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	13
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	13
3.2.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035+	15
3.3.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	15
4.	PLANUNGSKONZEPT	16
5.	AUSWIRKUNGEN DER EINZELHANDELSANSIEDLUNG.....	17
6.	PLANINHALT.....	19
6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	19
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	20
6.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	21
6.4.	Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr.....	21
6.5.	Immissionsschutz.....	22
6.6.	Ver- und Entsorgung	24
6.7.	Grünflächen.....	25
6.8.	Grünordnung und Artenschutz.....	25
6.9.	Flächenbilanz	27
7.	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN.....	27
7.1.	Rechtsgrundlagen	27
7.2.	Verfahrensablauf	27
8.	ANLAGEN	29
8.1.	Allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht.....	29
8.2.	Schwedter Sortimentsliste.....	37

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1:</i>	<i>Lage des Plangebietes.....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 2:</i>	<i>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 3:</i>	<i>Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 4:</i>	<i>Planungskonzept des Lebensmittelmarktes</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 5:</i>	<i>Einzugsgebiet des Planvorhabens am Kreuzungsbereich Leverkusener Straße / Ecke Heinersdorfer Damm</i>	<i>18</i>

1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Die MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG beabsichtigt an der Leverkusener Straße/ Ecke Heinersdorfer Damm einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Dazu wurde bereits ein ca. 5.786 m² großes Grundstück eines ehemaligen Autohandels erworben (Gemarkung Schwedt, Flur 59, Flurstück 95/1). Es ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.250 m² Verkaufsfläche, Warenanlieferung und den dazugehörigen Kundenstellplätzen geplant.

Die Verwirklichung des Vorhabens wird die Nahversorgungssituation im Westteil der Stadt verbessern, da die aktuelle Situation unzureichend für die anliegende Bevölkerung ist. Für Bewohner des Stadtteils Kastanienallee sowie der ansässigen Gewerbebetriebe stellt dies eine deutliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung dar.

Das Plangrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 410/22/92 "Gewerbegebiet Berkholzer Allee". Großflächige Einzelhandelseinrichtungen, wie der geplante Lebensmittelmarkt, sind darin nicht zulässig. Aus diesem Grunde soll der neue Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm“ aufgestellt werden. Dessen Geltungsbereich umfasst das geplante Baugrundstück sowie die angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen des Flurstücks 244, Flur 59 der Gemarkung Schwedt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/ Oder am 06.12.2023 gefasst.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die für das beschleunigte Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer innerhalb des Siedlungsgebietes befindlichen Gewerbebrache.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt mit rd. 4.630 m² unterhalb der Schwelle von 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Es wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz UVPG durchgeführt, in deren Ergebnis nachgewiesen wird, dass für das geplante Einzelhandelsvorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (siehe Anlage).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Natura 2000-Gebiete (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie).
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz

3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das ca. 0,85 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges von Schwedt und liegt westlich des Stadtzentrums und südlich der Wohngebiete Kastanienallee und Talsand.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 95/1 und 244 (teilweise) der Flur 59, Gemarkung Schwedt.

Die auf dem Flurstück 244 befindlichen Verkehrsflächen des Heinersdorfer Damms und der Levetkusener Straße sind bis zu ihrer jeweiligen Fahrbahnmitte in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Flurstück 95/1 befindet sich im Eigentum des Planungsbegünstigten und das Flurstück 244 im Eigentum der Stadt Schwedt.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Berkholzer Allee (Fuß-Radweg-Abschnitt),
- im Westen von der Leverkusener Straße,
- im Süden vom Heinersdorfer Damm und
- im Osten von einem Wohngrundstück mit Einfamilienhausbebauung (Berkholzer Allee 21).

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



2.2. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes wurde ursprünglich als Autohaus genutzt und liegt gegenwärtig brach. Auf dem Gelände befinden sich auf der östlichen Seite ein ausgedehntes eingeschossiges Betriebsgebäude mit Werkstatt und auf der westlichen Seite die ehemaligen Ausstellungsflächen für Kfz.

Die öffentlichen Straßen Heinersdorfer Damm und die Leverkusener Straße schließen südlich bzw. westlich unmittelbar an den Geltungsbereich an. Nördlich des Grundstücks ist ein parallel zur Berkholzer Allee verlaufender Grünstreifen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Wohngebieten unterschiedlicher baulicher Ausprägung auf der einen Seite und gewerblichen Nutzungen auf der anderen Seite.

So bestehen nördlich und nordwestlich großformatige sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser in Blockbauweise, denen westlich der Leverkusener Straße weiträumige Stellplatzanlagen vorgelagert sind.

Unmittelbar östlich des Plangebietes schließt zwischen Berkholzer Allee und Heinersdorfer Damm ein Einfamilienhausgebiet mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern an.

Südlich des Heinersdorfer Damms wurde seit den 1990er Jahren das Gewerbegebiet Berkholzer Allee entwickelt, das sich durch ein- bis dreigeschossige z.T. großflächige Betriebsgebäude auszeichnet.

2.3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet schließt westlich an die Leverkusener Straße und östlich an den Heinersdorfer Damm an. Im Norden verläuft die Berkholzer Allee, die hier als unbefestigter Fußweg ausgebildet ist.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt gegenwärtig über eine Ein- und Ausfahrt zum Heinersdorfer Damm. Die Leverkusener Straße stellt den Anschluss an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz (B166/Werner-Seelebinder-Straße) her.

2.4. Natur und Landschaft, Artenschutz

Naturräumlich ist das Plangebiet den Sandterrassen des Unteren Odertals zuzuordnen. Dabei handelt es sich um nacheiszeitliche Sedimentablagerungen am westlichen Rand des ausgedehnten Flusstals. Diese natürlichen Bodenverhältnisse sind auf der gesamten Fläche stark anthropogen überformt. Neben dem Bestandsgebäude sind großflächig versiegelte Zufahrten und Stellplätze des ehemaligen Autohandels vorhanden. Die Zufahrten zum Grundstück, die Umfahrung des Gebäudes sowie die Zufahrten zu den Parkflächen sind mit Betonpflaster auf einer Recycling-Tragschicht gedeckt. Die Parkflächen sind mit einem Ziegelbruchgranulat auf einer Natursteinschottertragschicht bzw. Rasengitterbetonplatten befestigt. Humose Oberböden sind nur in geringem Ausmaß im Bereich der randlichen Grünflächen vorhanden.

Auf den in die Planung einbezogenen Flächen (Flurstück 244) entlang des Heinersdorfer Damms befinden sich eine ausgebaute Zufahrt zum Plangrundstück sowie eine junge Baumreihe mit Straßenbegleitgrün (Scherrasen). Entlang der Leverkusener Straße verläuft auf dem straßenbegleitenden Abschnitt ein Fuß- und Radweg sowie ebenfalls Straßenbegleitgrün (Scherrasen) ohne Baumbewuchs.

Eine Baugrunduntersuchung (siehe Kapitel 2.5) wies in erheblichem Umfang Altablagerungen aus Bauschutt mit Asphalt, Ziegel- und Betonbruch sowie verschiedene Abfälle nach. Diese reichten vor allem im Westen der Fläche bis in über 5 m Tiefe und gehen vermutlich auf eine Auffüllung des hier kleinflächig betriebenen Kiesabbaus zurück. Der Standort ist demnach zusätzlich zu den oberirdischen Bodenversiegelungen auch durch tiefreichende Auffüllungen und Ablagerungen erheblich vorbelastet.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist die Gewerbebrache von geringer Bedeutung. Die teilbefestigten Stellplätze des ehemaligen Autohandels sowie die randlichen

Freiflächen werden heute durch ruderale Gras- und Staudenfluren mit einzelnen aus Sukzession hervorgehenden Gebüschern eingenommen. Wertvollere Vegetationselemente sind die Straßenbäume entlang der Berkholzer Allee und am Heinersdorfer Damm. Dabei handelt es sich um noch recht junge Rosskastanien und Spitzahorne.

Ein Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserfassung¹ ergab Nachweise von fünf Brutpaaren des Haussperlings mit Niststätten an der Gewerbehalle sowie dem Stieglitz als Freibrüter in einem der Gebüschern.

Für Fledermäuse ist die Fläche weitgehend unbedeutend. Das Bestandsgebäude besitzt dem Gutachten nach kein Quartierspotenzial, da es keine geeigneten Einflugöffnungen aufweist. Es wurden durch Detektorerfassungen neun Fledermausarten detektiert, für die jedoch kein Bezug zum Plangebiet festgestellt werden konnte. Zwei Arten wurden zumeist über den östlich unmittelbar angrenzenden Gärten und Gebäuden beobachtet und detektiert. In diesem Bereich sind vermutlich Sommerquartiere vorhanden.

Andere artenschutzrechtlich relevante Arten, wie die auf Brachflächen durchaus zu erwartende Zauneidechse, kommen im Ergebnis des Artenschutzbeitrags nicht im Gebiet vor.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist durch die Lage im Stadtgebiet zwischen Wohnnutzungen und Gewerbeflächen gekennzeichnet. Die Fläche selbst ist als eingezäunte Gewerbebrache mit leerstehender Halle und ruderaler Vegetation für die Naherholung bzw. die Wohnumfeldqualität bedeutungslos. Für das Ortsbild grundsätzlich wertvoll und erhaltenswert ist aber der genannte Straßenbaumbestand.

2.5. Baugrund / Altlasten / Grundwasser

Der Standort wird bislang noch nicht im Altlastenkataster geführt und befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Für die Ermittlung der Baugrundverhältnisse sowie des Vorkommens etwaiger Bodenbelastungen wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und ein geotechnischer Bericht² erstellt. Dabei wurden auf dem Gelände 15 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 8 m unter der Geländeoberkante vorgenommen.

Grundwasser wurde in Tiefen von 5,50 bis 5,86 m unter der Geländeoberkante (entspricht etwa 7,89 ... 8,07 m ü. NHN) angeschnitten, Schichtenwasser wurde nicht bemerkt.

Vor allem auf dem östlichen Geländeteil wurde gewachsener Baugrund angetroffen, der durch Sande, Kiessand und gemischtkörnige Böden in mitteldichter Lagerung bzw. steifer bis halbfester Konsistenz aufgebaut ist.

—

¹ Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm" INGENIEURBÜRO FÜR FAUNISTISCHE GUTACHTEN, Panketal, 29.08.2024

² Geotechnischer Bericht (Gutachten), Neubau NORMA-Markt Heinersdorfer Damm, Flur 59, FlSt. 95/1, 16303 Schwedt/Oder, Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, den 02.07.2024

Allerdings ergaben die Sondierungen, dass insbesondere auf dem westlichen Teil des Standortes eine Altablagerung bis in den Grundwasseranschnittsbereich vorliegt. Hauptbestandteil bilden Sande, mit Bauschutt durchsetzte Sande, Bauschutt und Abfälle.

Im Einzelnen wurden folgende Bestandteile erkundet:

- Sande
- Sande mit Bauschuttanteilen bis 50 %
- Bauschutt
- Ziegel und Ziegelbruch
- Betonbruch
- Kohle
- Holz
- Gummi
- Asphalt
- Dämmwolle

Das genaue Ausmaß der Ablagerung konnte mit der verwendeten Technik nicht erkundet werden, da scheinbar massive Beton und/oder Mauerteile einen Sondierfortschritt nicht zuließen. Drei untersuchte Mischproben aus dem Tiefenbereich bis etwa 2,0 m zeigen Überschreitungen im Feststoff bzw. Eluat die eine Einstufung in nicht gefährlicher Abfall nach den Zuordnungshinweisen zur Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) sowie in die Bodenklassen BM-0* und BM-F1 nach (Ersatzbaustoffverordnung (EBV), Anlage 1 Tabelle 3 zulassen.

Die unterhalb 2,0 m anstehenden Böden und vor allem Bauschuttablagerungen konnten nicht beprobt werden, da zu wenig Material gefördert wurde. Bei einem Sondierungspunkt wurden Ablagerungen bis 5,80 m erkundet. In gleicher Tiefe wurde Grundwasser angeschnitten. Das bedeutet, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch eluierbare Schadstoffe nicht auszuschließen ist.

Es ist daher in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde eine Altlasten- und Gefährdungsuntersuchung zu planen und durchzuführen.

Inhalt der Altlastenuntersuchung sollte auch der Werkstattteil des Gebäudes mit den Montagegruben werden, da bei der Nutzung als Autohaus/-Werkstatt Handhabungsverluste an Ölen, Schmierstoffen und Lösungsmitteln nicht auszuschließen sind.

Hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens ist diese zwar bei der Zusammensetzung des gewachsenen Baugrunds gegeben. Bedingt durch die heterogenen Auffüllungen, die vor allem im Tiefenbereich > 4 m noch nicht flächendeckend erkundet werden konnten, sind Setzungen und/oder Sackungen und damit verbundene Setzungsschäden am Gebäude nicht auszuschließen. Geeignete Gründungen sind im Ergebnis der mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmenden Altlasten- und Gefährdungsuntersuchung sowie weiterführenden Baugrundaufschlüssen festzulegen.

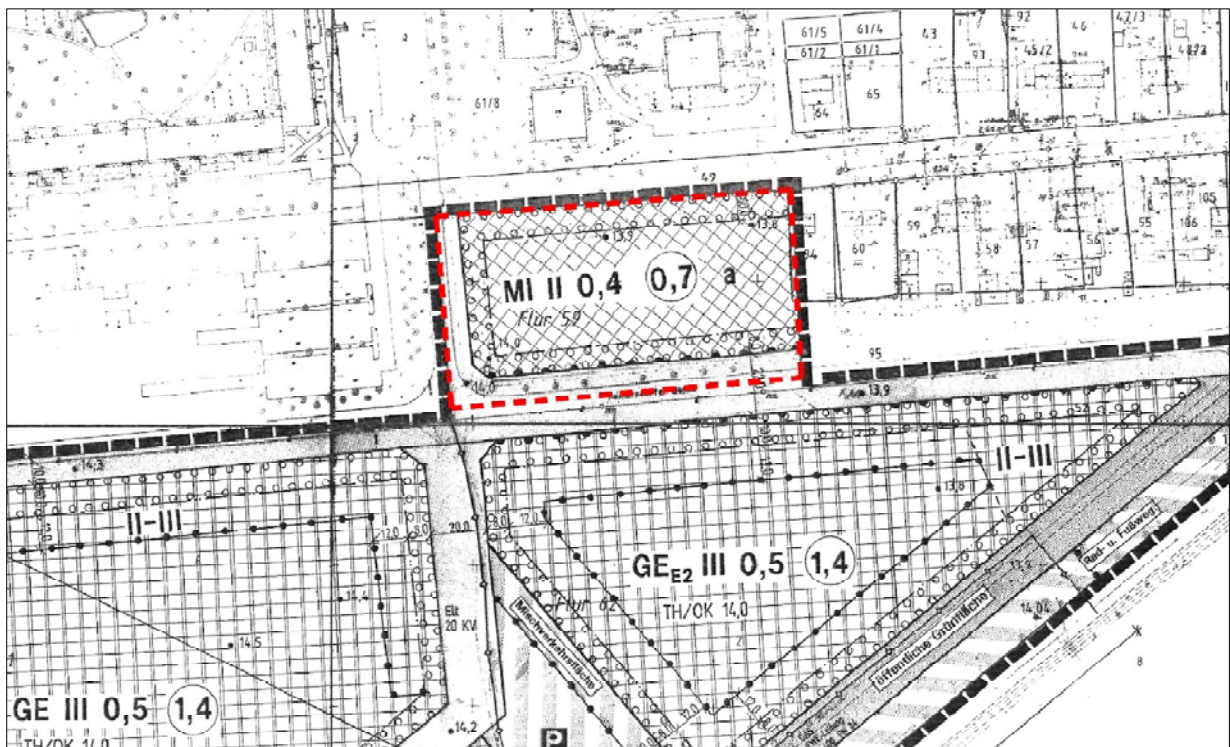
Für die Versickerung des Niederschlagswassers muss die wasseraufnehmende Schicht eine genügende Mächtigkeit und ein ausreichendes Schluckvermögen aufweisen. Diese Voraussetzungen sind bei Böden gegeben, deren Durchlässigkeit im Bereich von

kf = 1 * 10-03 bis 1 * 10-06 m/s liegen³. Nach den durchgeführten Untersuchungen sind diese Voraussetzungen im Bereich der gewachsenen Sande stofflich gegeben. Aufgefüllte Böden und vor allem Bauschuttablagerungen sind aus dem Sickerraum zu entfernen.

2.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 410/22/92 "Gewerbegebiet Berkholzer Allee", der die Flächen zwischen Berkholzer Allee/Kastanienallee und der Meyenburger Allee überplant. Zum überwiegenden Teil setzte er Gewerbegebiete und im Bereich des Plangrundstücks ein Mischgebiet fest (siehe Abbildung 3). Da in Mischgebieten großflächige Einzelhandelseinrichtungen, wie der geplante Lebensmittelmarkt, nicht zulässig sind, wird für den Bereich des Plangrundstücks der neue Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm“ aufgestellt. Dieser überlagert in seinem Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 410/22/92 und ersetzt dessen Festsetzungen. In den nicht überplanten Teilen des Bebauungsplanes Nr. 410/22/92 gilt dieser fort.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Berkholzer Allee“



³ Vgl. DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in Verbindung mit DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“.

Die Stadt Schwedt/Oder verfügt derzeit über keinen wirksamen Gesamt-Flächennutzungsplan. Formell handelt es sich bei diesem Bebauungsplan daher um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB.

Vorzeitige Bebauungspläne können aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird.

Die aufgeführten Bedingungen sind im vorliegenden Fall gegeben: Mit der Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes für Einzelhandel besteht ein dringender Bedarf zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der westlichen Neubausiedlung von Schwedt/ Oder. Dabei soll der Vervollständigung des Nahversorgungsnetzes in städtischen Wohnschwerpunkten in fußläufiger Entfernung Rechnung getragen werden.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist nicht durch Anwendung des § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") gesichert (Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftig aufgestellten Bebauungsplanes). Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Entwicklungsziel Einzelhandel ist zwingend erforderlich.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans sind daher erfüllt.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan LEP HR, dem Landesentwicklungsprogramm sowie den Regionalplänen dargelegt.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Gemäß dem am 01.07.2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsabsicht relevant:

- In der zentralörtlichen Gliederung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden Zentrale Orte der Stufen Metropole, Oberzentrum und Mittelzentrum festgelegt. Die übergemeindlichen Angebote der Daseinsvorsorge sind vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren, (Z 3,1 LEP HR)
- Die Stadt Schwedt/Oder ist ein Mittelzentrum im weiteren Metropolraum. (Z 3.6 Abs. 1 LEP HR)
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig - Konzentrationsgebot. (Z 2.6 LEP HR)
- 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 Beeinträchtungsverbot. (Z 2.7 LEP HR)

- Es sollen nicht mehr als 25% der jeweiligen sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (G 2.11 LEP HR). Die Nahversorgung ist nicht als zentralörtliche Funktion anzusehen, somit ist als Bezugsraum für Nahversorgungsfunktionen grundsätzlich nur die jeweilige Standortgemeinde heranzuziehen (vgl. G 3.2 LEP HR sowie Begründung zu Z 2.7 LEP HR).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig (Z 2.13 Abs. 2 Satz 2 LEP HR).

Der Bebauungsplan sichert die Zulässigkeit der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, der mit seiner Sortimentsstruktur auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (siehe Kapitel 6.1) wird sichergestellt, dass vorwiegend nur die zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 des LEP HR zulässig sind. Der Betriebsstandort befindet sich innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage im Mittelzentrum Schwedt, jedoch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Dies ist gemäß den Zielen 2.6 und 2.13 des LEP HR zulässig.

In wie weit die Planung an das Beeinträchtungsverbot gemäß Z 2.7 angepasst ist, wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme bewertet⁴. Im Ergebnis bestehen aufgrund des beschränkten Einzugsbereiches des geplanten Marktes keine Wechselwirkungen zu Bereichen außerhalb des Stadtgebietes, sodass eine wesentliche Beeinträchtigung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden auszuschließen ist (siehe Kapitel 5).

Weiterhin wird der Grundsatz 2.11 des LEP HR, nach dem nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum (in diesem Fall das Stadtgebiet von Schwedt/Oder) gebunden werden dürfen, mit einem Anteil von ca. 6,2 % eingehalten (siehe Kapitel 5).

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplanung

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, hier die Planungsregion Uckermark-Barnim mit den gleichlautenden Landkreisen. Dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln sind.

Der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 23. Dezember 2020 im

—

⁴ Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm“ in der Stadt Schwedt/Oder - Stellungnahme zum Beeinträchtungsverbot gemäß Ziel Z 2.7 LEP HR, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 14.02.2024

Amtsblatt für Brandenburg rechtskräftig. Die Stadt Schwedt/ Oder wurde darin als Mittelzentrum festgelegt. Die Planungsabsicht steht dem nicht entgegen.

Am 21. Mai 2024 hat die Regionalversammlung den integrierten Regionalplan der Region Uckermark-Barnim als Satzung beschlossen. Im Bereich des B-Plans ist gemäß Grundsatz G 4.1 ein Vorbehaltsgebiet (VB) Siedlung vorgesehen. Die VB Siedlung umfassen neben Wohnbauflächen auch alle mit dieser Funktion zusammenhängenden Flächen, so beispielsweise für Gemeinbedarfseinrichtungen oder Flächen für den Einzelhandel. Der Bebauungsplan ist nach Inkrafttreten des integrierten Regionalplanes an dessen Grundsätze der Raumordnung angepasst.

3.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035+

Ziel der Fortschreibung des INSEK Schwedt/Oder 2035+ vom März 2023 ist es, den Handlungsrahmen und die Schwerpunkte der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung bis zum Jahr 2035+ neu zu bestimmen. Dazu wurde das INSEK 2025+ vom Mai 2015 aktualisiert und weiterentwickelt. Die Weiterentwicklung und Anpassung der strategischen und konzeptionellen Grundlagen erfolgte dabei mit Blick auf die Schwerpunktsetzungen der verschiedenen aktuellen Förderprogramme auf Europa-, Bundes- und Landesebene. Dazu gehören zum Beispiel „Wachstum und nachhaltige Entwicklung (WNE)“, „Sozialer Zusammenhalt“, „LEADER“, „INTERREG“ und andere.

Unter Berücksichtigung der soziodemographischen und wirtschaftlichen Entwicklung wurden die definierten Stadtentwicklungsziele angepasst und ergänzt. Aus diesen werden konkrete Maßnahmen und Investitionen in den einzelnen Themen- und Handlungsfeldern mit dem Zielhorizont 2035+ abgeleitet. Das INSEK stellt damit eine gesamtstädtische Strategie dar, in der bereits vorliegende oder noch zu erstellende sektorale Planungen gebündelt und zentrale Vorhaben für die Stadt Schwedt/Oder bestimmt werden.

In Bezug auf das geplante Vorhaben zur Entwicklung eines Lebensmittelstandortes in der westlichen Vorstadt hat das INSEK nur eine untergeordnete Relevanz. Das Vorhaben ist nicht geeignet, die Einzelhandelsentwicklung in der Altstadt zu beeinflussen. Es dient lediglich zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur im Wohnumfeld der westlichen Vorstadt.

3.3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) für die Stadt Schwedt/Oder wurde am 17.09.2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Das Konzept dient der Sicherung und dem Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Schwedt/Oder. Die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich soll als multifunktionales Zentrum geschützt und gestärkt werden. Gleichzeitig werden planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung definiert. Künftig soll das EHZK als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung dienen.

Ein wichtiges Instrument stellt dabei die Sortimentsliste dar. In dieser werden zentren- sowie nicht zentrenrelevante Warengruppen unterschieden (siehe Anlage). Das Vorhandensein zentrenrelevanter Sortimente dient der Versorgung der Bevölkerung mit

alltäglichen Waren und führt zu einer Belebung der Innenstadt (Anziehungskraft).

Grundsätzlich definiert das EHJK als Hauptzentrum die Schwedter Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren Bertolt-Brecht-Platz und Nord-Center als zentrale Versorgungsbereiche entsprechend Baugesetzbuch.

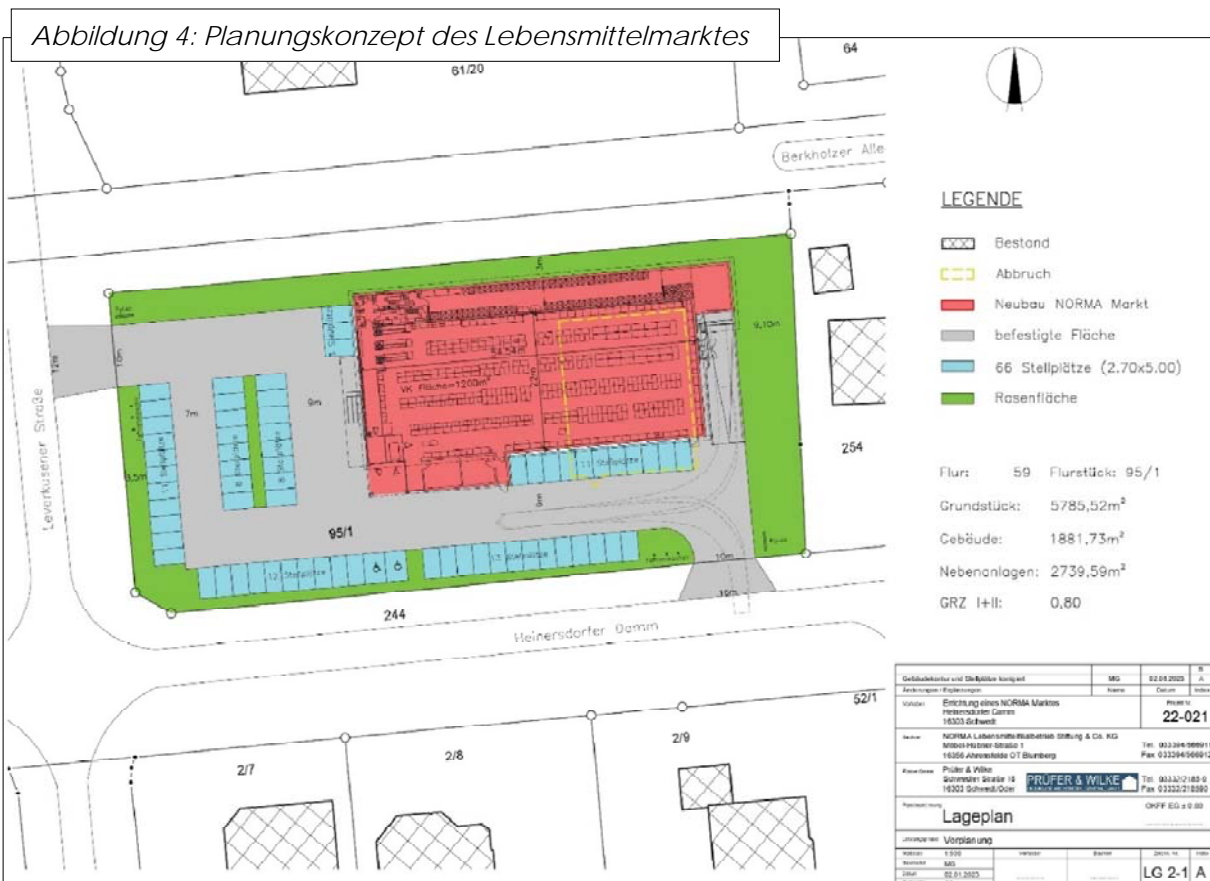
Hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion wird festgestellt, dass diese nahezu flächendeckend für die Kernstadt gegeben ist. Lediglich der Bereich Kastanienallee, in dem sich auch das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet, weist eine räumliche Versorgungslücke auf, da keine adäquate fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit vorhanden ist. Als Ziel für die Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur wird daher u.a. empfohlen, Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten in siedlungsintegrierten Lagen zu prüfen.

Bei dem Standort des geplanten Verbrauchermarktes handelt es sich um eine integrierte Lage, so dass den Zielen des EHJK entsprochen wird.

4. PLANUNGSKONZEPT

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept sieht die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes mit ca. 1.250 m² Verkaufsfläche und einer Geschossfläche von ca. 1.720 m² vor. Die geplanten 66 Kundenstellplätze werden im Bereich des Haupteinganges an der West- und Südseite des Marktes angeordnet und in Grünflächen eingefasst.

Die Anlieferung des Marktes soll über eine neu herzustellende Zufahrt vom Heinersdorfer Damm aus erfolgen. Für die Kunden ist darüber hinaus eine Ein- und Ausfahrt über die Leverkusener Straße geplant. Die Lieferzone wird an der östlichen Gebäudeseite



angeordnet und zum Schutz des benachbarten Wohngebäudes mit einer Schallschutzwand versehen.

Als weitere bauliche Anlagen sollen in unmittelbarer Nähe zu den beiden Zufahrten Werbeanlagen in Form von Pylonen und Fahnen errichtet werden.

5. AUSWIRKUNGEN DER EINZELHANDELSANSIEDLUNG

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Einzelhandelsvorhaben sind insbesondere die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu berücksichtigen. Zudem muss die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst sein. Gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sind vor allem folgende Ziele und Grundsätze relevant sind (siehe auch Kapitel: 3.1):

- Z 2.7 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).
- G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung
Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Der geplante Lebensmittelmarkt zielt auf die unmittelbare, wohnungsnah Grundversorgung im westlichen Stadtgebiet von Schwedt/Oder ab. Da sich die umliegenden Wohngebiete außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten befindet, wird durch die Nahversorgungssituation im Westteil der Stadt die Verwirklichung des Vorhabens deutlich verbessert werden.

Im Einzelnen wurden die zu erwartenden Auswirkungen hinsichtlich der Einzugsgebiete, der Kundenbindungen und dem Schutz benachbarter Zentren in einer gutachterlichen Stellungnahme⁵ bewertet.

Danach bindet das Kerneinzugsgebiet des Marktes ausschließlich die umliegenden, fußläufig angebundenen Wohnlagen ein, die aufgrund der unmittelbaren Nähe eine bevorzugte Kundschaftsorientierung auf den Projektstandort als nächstgelegenen Nahversorger erwarten lassen. Im Kerneinzugsgebiet ist bisher kein Lebensmittelmarkt vertreten.

Das erweiterte Einzugsgebiet schließt sich in nördlicher und östlicher Richtung an, zu beachten sind hierbei zwei wesentliche Einflussfaktoren:

Im nördlichen Teilbereich werden Wohnlagen erfasst, die zwischen den bestehenden Angebotsstrukturen im Umfeld der B166 und dem Projektstandort liegen. Diese

—

⁵ Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm“ in der Stadt Schwedt/Oder - Stellungnahme zum Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel Z 2.7 LEP HR, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 14.02.2024

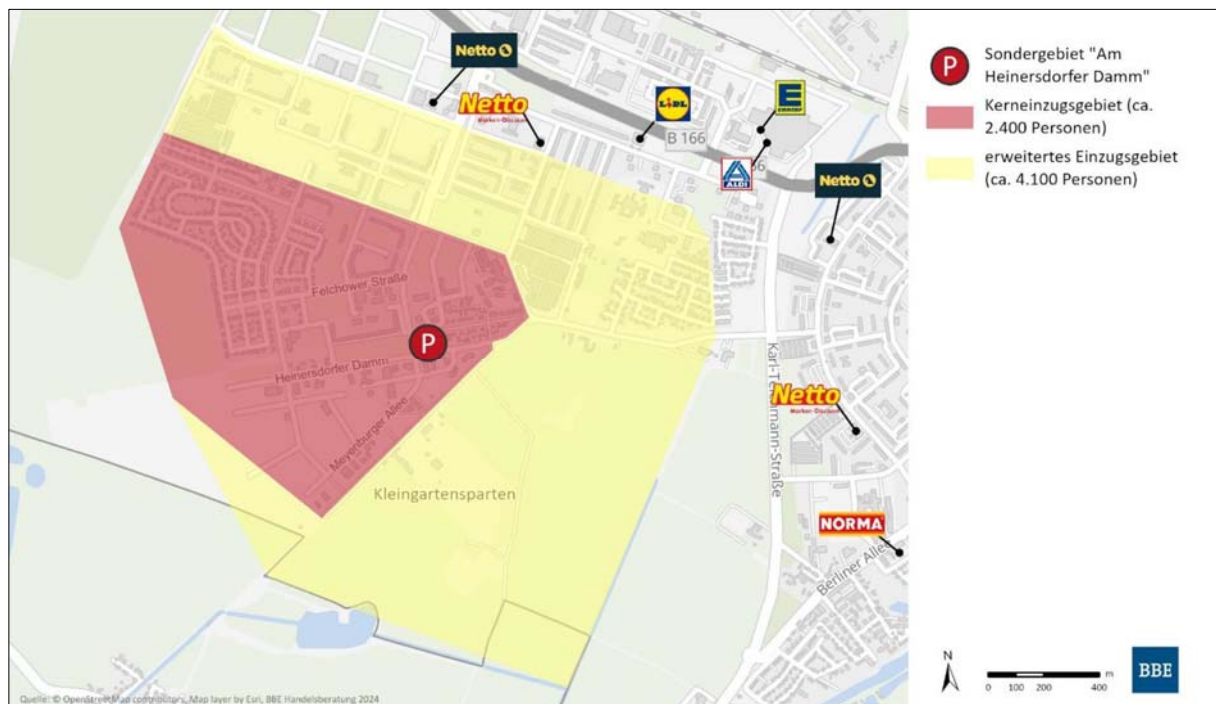
Lebensmittelmärkte an bzw. im Umfeld der B166 (Werner-Seelenbinder-Straße) sind aktuell die maßgebliche Angebotskonzentration und binden weitestgehend auch die Nachfrage aus dem betrachteten Einzugsgebiet. Aus dem erweiterten Einzugsgebiet ist auch weiterhin von einer bevorzugten Kundschaftsorientierung auf diese Bestandsstandorte auszugehen, der neue Markt wird nur anteilig zu einer Umlenkung der Kundschaftsorientierung führen, z.B. durch betreiberspezifische Zielkunden.

Der östliche Teilbereich des erweiterten Einzugsgebietes besteht fast ausschließlich aus Kleingärten. Diese weisen keine ständige Bevölkerung mit entsprechender Nachfrage auf, saisonal zeichnet sich vor allem im Sommerhalbjahr ein zusätzliches Zielgruppenspektrum ab, für welches das Planvorhaben der nächstgelegene Anbieter wäre.

Eine Kundschaftsbindung über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus ist abgesehen von geringfügigen Streuumsätzen nicht zu erwarten.

Insofern resultiert auch die Umsatzherkunft mit einem Anteil von ca. 68 % vor allem aus der unmittelbaren Grundversorgung im Kerneinzugsgebiet, und zu weiteren ca. 26 % aus dem erweiterten Einzugsgebiet. Die Umsatzanteile aus Streuumsätzen bleiben voraussichtlich auf max. 6% begrenzt.

Abbildung 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens am Kreuzungsbereich Leverkusener Straße / Ecke Heinersdorfer Damm



Mit Blick auf die sortimentsspezifische Kaufkraftbindung, die vorrangig auf die Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Körperpflege und Gesundheit ausgerichtet ist, nimmt der geplante Markt mit einer Umsatzerwartung von ca. 4,9 Mio. € nur eine untergeordnete Rolle ein. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept umfasst im Stadtgebiet von Schwedt/Oder die auf diese Branchen orientierte Kaufkraft insgesamt

ein Volumen von ca. 78,5 Mio. €⁶. Die Umsatzerwartung des geplanten Marktes nimmt somit lediglich einen Anteil von ca. 6,2 % der sortimentspezifischen Kaufkraft ein.

Zusammenfassend ist eine relevante Kundenbindung nur aus den westlichen Wohngebieten der Kernstadt zu erwarten, eine gesamtstädtische oder sogar regionale Ausstrahlung ist auszuschließen. Insbesondere die regionale Kundenbindung ist vorrangig auf das EKZ Oder-Center an der B166 (mit Edeka-Center seit Mai 2023, zzgl. einem Lebensmitteldiscounter ALDI) ausgerichtet. Periphere Ortsteile werden durch das Vorhaben nicht angesprochen. Folglich bestehen auch keine Wechselwirkungen zu weiter entfernten Nachbargemeinden.

Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Schwedt sind aufgrund der Ausrichtung auf die Nahversorgung und den begrenzten Einzugsbereich nicht zu erwarten. So befindet sich das nächstliegende, im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schwedt ausgewiesene Nahversorgungszentrum Bertolt-Brecht-Platz außerhalb des Einzugsbereiches des geplanten Lebensmittelmarktes. Als Bestandsstandort verfügt das Nahversorgungszentrum über eine gewachsene Kundenbindung, so dass nicht davon auszugehen ist, dass es zu Umsatzverlagerungen kommt, die dazu führen könnten, dass Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit des Versorgungszentrum wichtig sind.

Auch ist aufgrund der fehlenden Wechselwirkungen zu Bereichen außerhalb des Stadtgebietes eine wesentliche Beeinträchtigung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden auszuschließen. Die Planung ist somit an das Ziel 2.7 des LEP HR angepasst.

Weiterhin wird der Grundsatz 2.11 des LEP HR, nach dem nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum (in diesem Fall das Stadtgebiet von Schwedt/Oder) gebunden werden dürfen, mit einem Anteil von ca. 6,2 % eingehalten.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dieses umfasst mit einer Größe von 5.786 m² das Flurstück 95/1.

Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind für solche Gebiete festzusetzen, die sich von den übrigen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da die ausschließliche Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsbetriebe der Eigenart der übrigen Baugebiete entgegenstehen würde.

Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass sich in dem Sondergebiet nur Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedeln können. Ziel ist es, den Vorgaben des LEP HR Rechnung zu entsprechen und

—

⁶ Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schwedt/Oder, Seite 43.

eine Gefährdung des Erhalts und der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen sowie der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu vermeiden.

Weiterhin soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass moderne Angebotskonzepte nicht ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen. So führen Lebensmittelmärkte in untergeordnetem Maße auch „non-food-Artikel“ wie z.B. Haushaltswaren. Aus diesem Grunde sollen auf 10 % der Verkaufsfläche, auch zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden können.

Bei der Definition der zulässigen Warensortimente wird auf die Schwedter Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zurückgegriffen (siehe Anlage). Diese ist an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch. Sie ist zudem weitgehend deckungsgleich mit dem zentrenrelevanten Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 des LEP HR.

Als ergänzende, das umliegende Gebiet versorgende Nutzungen sollen neben dem Einzelhandel auch gastronomische Angebote möglich sein, wie beispielsweise ein Café mit Backstube, Imbisswagen oder Ähnliches.

Zur rechtsverbindlichen Steuerung der zulässigen Nutzungen und Warensortimente wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung 1.1:

Das sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Wohngebietsversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.250 m² die im Kern folgende nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Schwedter Sortimentsliste anbieten:

- *Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren,*
- *Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika,*
- *Arzneimittel und apothekenübliche Waren,*
- *Schnittblumen,*
- *Zeitungen und Zeitschriften.*

Auf maximal 10% der Verkaufsfläche sind auch zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Schwedter Sortimentsliste zulässig.

Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen.

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ gibt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die der Obergrenze der Orientierungswerte für Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht. Durch sie wird der typischerweise mit Einzelhandelseinrichtungen verbundene Flächenbedarf gesichert, der

neben den Verkaufsgebäuden umfangreiche befestigte Flächen für Stellplätze, Lieferbereiche, Zufahrten, etc. umfasst.

Unter Zugrundelegung der Größe des Sondergebietes von 5.786 m² ergibt sich aus der GRZ 0,8 eine zulässige Grundfläche von ca. 4.629 m², die durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Damit wird eine Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB erfüllt, nach der die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen muss.

Für das geplante Marktgebäude ist maximal ein Geschoss zulässig. Zudem wird als Höhe der baulichen Anlagen eine Oberkante von 24 m über NHN festgesetzt. Unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück gegebenen Geländehöhe von 14 m über NHN ergibt sich eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 10,0 m. Damit wird zwischen der maximal zulässigen Oberkante der Gewerbebebauung südlich des Heinersdorfer Damms, die mit 14,0 m festgesetzt ist, und den westlich anschließenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern vermittelt.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ), die angibt wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wird abgesehen, da durch die GRZ und die Geschossigkeit/Gebäudehöhe die bauliche Ausnutzung des Grundstücks hinreichend geregelt ist.

6.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch sie wird ein Baufeld gebildet, das durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Zudem können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufeld umfasst den überwiegenden Teil des Sondergebietes, um einen Spielraum für die konkrete Ausgestaltung und Positionierung Gebäudes zu eröffnen. Lediglich die Lage der Lieferzone ist aus Gründen des Immissionsschutzes an der östlichen Gebäudeseite genau festgelegt (siehe textliche Festsetzung 3.3 sowie Kapitel 6.5).

Ansonsten ist das Baufeld so angeordnet, dass zu dem östlich angrenzenden, mit einem Wohnhaus bebauten Flurstück 254, ein Abstand von mindestens 9,0 m und zu den übrigen Grundstücksgrenzen von 3,0 m eingehalten wird.

6.4. Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Einzelhandelsstandortes ist durch den Heinersdorfer Damm und die Leverkusener Straße gesichert. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Abschnitte der beiden Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Für den Anschluss des Marktgrundstücks an die öffentlichen Verkehrsflächen ist jeweils eine Ein- und Ausfahrt zum Heinersdorfer Damm sowie zur Leverkusener Straße vorgesehen.

Die Zufahrt vom Heinersdorfer Damm soll sowohl für die Kfz der Kunden als auch für die Anlieferung genutzt werden. Dabei fahren die Liefer-Lkw vorwärts in die Einfahrt ein

und stoßen rückwärts in die an der östlichen Gebäudeseite befindliche Lieferzone ein. Um die rückwärts zu fahrende Strecke zu minimieren, ist es erforderlich, die bestehende Ein- und Ausfahrt nach Osten zu verschieben. Dadurch geht ein Straßenbaum verloren, der durch die Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt geschützt ist. Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen werden auf dem Grundstück realisiert (siehe Kapitel 6.8)

Für den Kundenverkehr soll eine zweite Ein- und Ausfahrt zur Leverkusener Straße neu geschaffen werden. Sie wird im nordwestlichen Teil des Grundstücks angeordnet, so dass aus Gründen der Verkehrssicherheit der Abstand zum Kreuzungsbereich Leverkusener Straße / Heinersdorfer Damm ca. 40 m beträgt.

Die beiden neuen Zufahrten werden als Ein- und Ausfahrtsbereiche mit einer Breite von jeweils 10,0 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Um für die geplante Nutzung Stellplätze in ausreichender Anzahl herzustellen, ist Kundenparkplatz mit 66 Parkständen geplant, der sich im Anschluss an die Verkehrsflächen des Heinersdorfer Damms und der Leverkusener Straße im südlichen und westlichen Bereich des Grundstücks befindet. Eine nähere Abgrenzung der Stellplatzanlage ist nicht erforderlich, da sie sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu lässig ist.

6.5. Immissionsschutz

Bei der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u.a. die Belange des Umweltschutzes und damit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Durch das geplanten Einzelhandelsvorhaben können Immissionsauswirkungen auf die Umgebung hervorgerufen werden. Um die daraus resultierenden Immissionseinwirkungen zu ermitteln und zu bewerten sowie ggf. erforderlich Schallschutzmaßnahmen abzuleiten, wurde eine Schallimmissionsprognose⁷ erstellt.

Grundlagen der Schallimmissionsprognose

Als maßgeblich zu untersuchende Immissionsorte in der Nachbarschaft wurden folgende nächstgelegenen Wohngebäude gewählt, für die der Schutzanspruch von allgemeinen Wohngebieten (WA) berücksichtigt wird.

- IP 1: Kastanienallee 1, 4. OG
- IP 2: Flemsdorfer Str. 24, 4. OG
- IP 3: Berkholzer Allee 21, EG

Die Anforderungen an den Lärmschutz in der Bauleitplanung konkretisiert für die Praxis die DIN 18005. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen dabei jeweils für sich mit den Orientierungswerten (OW) verglichen und nicht addiert werden. Für allgemeine Wohngebiete gelten die folgenden OW der DIN 18005 bei Anlagenlärmimmissionen:

Tag (06:00 bis 22:00 Uhr): 55 dB(A)
Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr): 40 dB(A)

—

⁷ Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm“ - Schallimmissionsprognose Gewerbelärm, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg/Berlin, 15.04.2024

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

Für die Ermittlung der betriebsbedingten Geräuschauswirkungen wurden folgende Immissionsquellen berücksichtigt:

- Der Parkverkehr auf dem südlich und westlich angeordneten Parkplatz mit den zwei festgesetzten Zufahrten zum Heinersdorfer Damm und zur Leverkusener Straße; die Fahrgassen des Parkplatzes sind asphaltiert,
- die Nutzung von Einkaufswagen mit Metallkorb auf dem Parkplatz,
- ein Lieferverkehr von max. drei LKW während der Öffnungszeiten und Verladungen, die an der Ladezone an der Ostseite des Gebäudes stattfinden. Es wird eine Schallabschirmung (Wand) entlang der östlichen Begrenzung der Ladezone berücksichtigt, die im Bereich der Laderampe mit der Überdachung abschließt und entlang der Ladezone eine Höhe von 2,7 m aufweist.
- ein Gaskühler/Wärmetauscher an der Nordfassade.

Es wurden Öffnungszeiten von Montag bis Samstag zwischen 07:00 und 21:00 Uhr zu Grunde gelegt.

Weiterhin wurden für die Ermittlung der Vorbelastung durch die in der Umgebung bereits vorhanden emittierende Nutzungen (Gewerbegebiet Heinersdorfer Damm, Klärwerk, Autohäuser Ehm-Welk-Straße) flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß DIN 18005 von 58 bzw. 60 dB(A) tags und 43 bzw. 45 dB(A) nachts in Ansatz gebracht.

Ergebnisse

Die Berechnung zeigt, dass mit den berücksichtigten Rahmenbedingungen sowie den Lärmschutzmaßnahmen an der Lieferzone die ermittelten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung durch den Betrieb des geplanten Einzelhandelsmarktes die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm am Tag an den nächstgelegenen Immissionsorten um mindestens 2 dB unterschreiten. Nachts sind – abgesehen vom Betrieb technischer Aggregate – keine betrieblichen Tätigkeiten vorgesehen, so dass die Beurteilungspegel die zulässigen IRW erheblich unterschreiten. Die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung (Vorbelastung inkl. planerischer Vorbelastung + Zusatzbelastung durch den geplanten Markt) halten die IRW an allen Immissionsorten ein oder unterschreiten diese.

Folglich sind in der Umgebung des Plangebietes mit den vorliegenden Planungen keine Lärmkonflikte aufgrund der geplanten Nutzungen zu erwarten.

Immissionsschutzmaßnahmen

Um die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte zu sichern, werden - soweit dies der Regelungsgehalt der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 9 BauGB erlaubt - die in der Schallimmissionsprognose zu Grunde gelegten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Lieferzone sowie die Einhausung der Laderampe. Dazu werden die mit L1, L2 und L3 bezeichneten Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die Fläche L1 umfasst die Anlieferrampe, die einzuhausen ist. In der Fläche L2 ist die Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,7 m zu errichten. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe wird Normalhöhennull (NHN) herangezogen, so dass ausgehend von einer künftigen Geländehöhe von 14,0 m die Höhe der Schallschutzwand mit 16,7 m über NHN festgesetzt wird. Durch die Fläche L3 wird die genaue Lage der Lieferzone bestimmt, da nur so die Einhausung der Lieferrampe und die Schallschutzwand einen wirksamen Immissionsschutz entfalten können.

Weiterhin müssen die Fahrgassen des Parkplatzes eben gestaltet sein, um unverträgliche Lärmeinwirkungen durch Einkaufswagen und die Fahrgeräusche der Kfz zu vermeiden.

Im Einzelnen lauten die textlichen Festsetzungen wie folgt:

Textliche Festsetzung 3.1:

Auf der mit L1 bezeichneten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Laderampe zu überdachen. An der zur östlichen Baugrenze orientierten Seite der Laderampe ist eine mit der Überdachung schalldicht abschließende Wand zu errichten.

Textliche Festsetzung 3.2:

Innerhalb der mit L2 bezeichneten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens von 16,7 m über NHN zu errichten.

Textliche Festsetzung 3.3:

Freiflächen für die Anlieferung von Waren sind nur in der mit L3 bezeichneten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zulässig.

Textliche Festsetzung 3.4:

Die Zufahrten zu Stellplätzen (Fahrgassen) sind mit einer ebenen Fahrbahndecke auszuführen. Plasterungen sind nicht zulässig.

6.6. Ver- und Entsorgung

Auf dem Plangrundstück werden gegenwärtig keine Trink- und Abwasserleitungen des Zweckverbandes Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) betrieben. Die Erschließung des Grundstücks über das zentrale Trink- und Abwassernetz der ZOWA ist jedoch gesichert.

Eine Versickerung des anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist möglich. Im Ergebnis der durchgeführten Baugrunduntersuchung⁸ ist der Boden geeignet, das Oberflächenwasser aufzunehmen (siehe Kapitel 2.5)

6.7. Grünflächen

Der vorhandene Grünstreifen zwischen dem Baugrundstück und der Berkholzer Allee (Teil des städtischen Flurstücks 244) soll erhalten bleiben und von einer Bebauung ausgenommen werden. Er wird daher als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

6.8. Grünordnung und Artenschutz

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das heißt, dass ein Ausgleich der durch die Planung bedingten Eingriffe nicht erforderlich ist.

Davon unbenommen ist jedoch zum einen die Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder⁹ zu berücksichtigen, nach der für die Beseitigung von Bäumen Ersatzpflanzungen zu leisten sind.

Zum anderen gelten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu deren Vermeidung geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden können.

Grünordnung / Baumschutzsatzung

Aufgrund des hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades durch das Marktgebäude und die Stellplatzanlage soll das Vorhabengrundstück auf den verbleibenden Freiflächen mit insgesamt 10 Bäumen begrünt werden.

Textliche Festsetzung 2.1:

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgung sind insgesamt 10 Laubbäume zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume muss 14-16 cm betragen. Es wird die Verwendung der Arten der Pflanzlisten I und II empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Baumpflanzungen dienen auch dazu, die Fällung eines Straßenbaums (Ahorn) zu kompensieren, die aufgrund der geplanten Verlegung der Grundstückszufahrt zum Heinersdorfer Damm (siehe Kapitel 6.4) erforderlich wird. Die Fällung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Stadt Schwedt / Oder. Gemäß der Baumschutzsatzung

—

⁸ Geotechnischer Bericht (Gutachten), Neubau NORMA-Markt Heinersdorfer Damm, Flur 59, FlSt. 95/1, 16303 Schwedt/Oder, Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, den 02.07.2024

⁹ Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) vom 02.12.2010 / 1. Änderung vom 16.11.2017

sind bei dem gegebenen Stammumfang von ca. 90 cm zwei neue Bäume als Ersatz zu pflanzen. Als Pflanzqualität für Ersatzpflanzungen ist ein Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm als Ballenware, 3x verpflanzt notwendig.

Artenschutz

Die speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Sie betreffen die Tötung und Verletzung von Tieren, die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen. Bei Bebauungsplanverfahren ist zu beachten, dass für die Verbote des § 44 nur die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten relevant sind.

Im Rahmen einer Artenschutzuntersuchung¹⁰ wurden fünf Brutpaare des Haussperlings mit Niststätten an der Gewerbehalle sowie dem Stieglitz als Freibrüter in einem der Gebüsche festgestellt.

Durch das geplante Vorhaben möglicherweise verursachte Tötungen und Verletzungen betreffen Jungvögel und Eier in Nestern der am Bestandsgebäude und in einzelnen Gebüschen vorkommenden Brutvögel. Dies kann grundsätzlich bei Abriss- und Rodungsarbeiten verursacht werden, sofern keine geeigneten Maßnahmen umgesetzt sind. Im Fall der gebäudebrütenden Haussperlinge gehen durch den Abriss auch deren regelmäßig wiedergenutzte Fortpflanzungsstätten verloren.

Für die festgestellten neun Fledermausarten hat das Plangebiet zwar nur eine untergeordnete Bedeutung als Jagdhabitat. Jedoch können durch konventionelle Außenbeleuchtungen auch Insekten aus größerer Entfernung angezogen, was zu einer Verarmung der Insektenzönose im weiteren Umfeld führen kann.

Der Artenschutzfachbericht benennt Maßnahmen, die zur Vermeidung der genannten Verbotstatbestände erforderlich werden, einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für den Funktionserhalt der Fortpflanzungsstätten. Diese Erfordernisse werden wie folgt als Hinweise zum Artenschutz in die Planzeichnung aufgenommen:

- 1. Abrissarbeiten und Gehölzrodungen müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Werden solche Arbeiten außerhalb dieses Zeitfensters in Erwägung gezogen, wird zuvor eine Kontrolle und Freigabe durch einen Sachverständigen notwendig.*
- 2. Vor Beginn der auf den Abriss des Bestandsgebäudes folgenden Brutsaison müssen mindestens 10 für den Haussperling geeignete Nisthilfen fachgerecht an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe des Vorhabens angebracht werden. Dies kann im Plangebiet auch zunächst an temporären Anlagen wie Baucontainern und anschließend an dem neu errichteten Marktgebäude erfolgen, so dass in jeder Brutsaison ausreichend geeignete Fortpflanzungsstätten zur Verfügung stehen.*
- 3. Um einer betriebs- und anlagebedingten Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken und das Nahrungsangebot für Fledermäuse im Umfeld des*

—

¹⁰ Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm" INGENIEURBÜRO FÜR FAUNISTISCHE GUTACHTEN, Panketal, 29.08.2024

Vorhabens zu erhalten, sollen für Außenanlagen insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden.

6.9. Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	0,85 ha	100,0 %
Sonstiges Sondergebiet	0,58 ha	68 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,20 ha	24 %
öffentliche Grünfläche	0,07 ha	8 %

7. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN

7.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- 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.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

7.2. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

1. Vorentwurf des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom November 2023 erstellt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die Raumordnungsbehörde und die Nachbargemeinden wurden über das Planungsportal Brandenburg vom

28.11.2023 zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom November 2023 aufgefordert.

3. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder am 06.12.2023 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder Nr. 1 vom 27.01.2024.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf des Bebauungsplanes

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder Nr. 1 vom 27.01.2024. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm“ vom November 2024 lag vom 05.02.2024 bis einschließlich 06.03.2024 öffentlich aus und wurde im selben Zeitraum im Internet veröffentlicht.

5. Entwurf des Bebauungsplanes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom September 2024 erstellt.

Weitere Verfahrensschritte werden nach ihrer Durchführung ergänzt.

8. ANLAGEN

8.1. Allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht

Anlass und Rechtliche Grundlage

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Als Voraussetzung hierfür darf u.a. durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelterträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet werden.

Für die Frage, ob für den Bebauungsplan, die Pflicht zur Durchführung einer Umwelterträglichkeitsprüfung besteht, ist § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) maßgeblich.

Danach ist für bestimmte Neuvorhaben eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Hierzu gehören nach Anlage 1, Nr. 18.6 und 18.8 zum UVPG auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m². Die Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht, wenn das Vorhaben unter Berücksichtigung der in Anlage 3 des Gesetzes aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, welche bei einer Zulassungsentscheidung relevant sind. Dabei sind auch Vorkehrungen des Vorhabenträgers zu berücksichtigen, durch die erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

Durch den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm" wird die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von bis zu 2.190 m² ermöglicht. Da somit der Prüfwert nach UVPG von 1.200 m² überschritten wird, ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, um zu klären, ob für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Im Folgenden werden die zur Vorprüfung des Einzelfalls notwendigen Merkmale des Vorhabens und des Standortes sowie die möglichen Auswirkungen zusammengestellt. Abschließend erfolgt eine zusammenfassende Bewertung der möglichen UVP-Pflicht. **Im Ergebnis ist eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht ableitbar.**

Merkmale des Vorhabens

Größe und Ausgestaltung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rund 8.500 m². Es handelt sich im Wesentlichen um das FS 95/1 der Flur 59, Gemarkung Schwedt. Damit liegt das Vorhaben innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 410/22/92 "Gewerbegebiet Berkholzer Allee", dessen Festsetzungen nun überplant werden. Die angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen des Flurstücks 244, Flur 59 sind in den Geltungsbereich des

Bebauungsplans eingeschlossen, für das Vorhaben aber nebensächlich.

Für den Lebensmittelmarkt wird auf 5.786 m² ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässig bebaubare Fläche von 4.629 m². Durch Baugrenzen ist der Standort der Markthalle vorgeschrieben und darin auf maximal 2.190 m² begrenzt. Die übrige Baufläche steht bis zur maximalen GRZ von 0,8 für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zur Verfügung. Die nichtüberbaubaren Flächen sind für eine ortsbildgerechte Begrünung und Vorortversickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Darin ist durch textliche Festsetzung auch die Pflanzung von mindestens 10 Bäumen gesichert. Als Höhe der baulichen Anlagen wird eine maximale Oberkante von 24,0 über NHN festgesetzt. Dies ermöglicht den Bau einer Markthalle mit bis zu 10 m Gebäudehöhe.

Das Planungskonzept sieht die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes mit ca. 1.250 m² Verkaufsfläche vor. Die Kundenstellplätze werden im Bereich des Haupteinganges an der West- sowie Südseite des Marktes angeordnet und mit Grünflächen eingefasst. Die Anlieferung soll über eine neue Zufahrt vom Heinersdorfer Damm aus erfolgen. Für die Kunden ist eine Ein- und Ausfahrt über die Leverkusener Straße geplant. Die Lieferzone wird an der östlichen Gebäudeseite angeordnet und zum Schutz des benachbarten Wohngebäudes mit einer Schallschutzwand versehen.

Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben

Das Vorhaben steht im räumlichen Zusammenhang mit den im Bebauungsplan „Berkholzer Allee“ zugelassenen Gewerbenutzungen südlich des Heinersdorfer Damms. Derzeit ansässig sind auf den angrenzenden Gewerbeflächen hauptsächlich andere Handelsbetriebe, u.a. Autohandel, Werkzeughandel und Elektrogroßhandel.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Die Nutzung natürlicher Ressourcen durch den geplanten Einkaufsmarkt beschränkt sich im Wesentlichen auf den Flächenverbrauch durch die baulichen Anlagen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans kann der Geltungsbereich zu maximal 80 % mit baulichen Anlagen überdeckt werden.

Im Ausgangszustand ist das Areal anteilig durch das vorhandene Gebäude überbaut. Überdies sind die Parkstände mit einem Ziegelbruchgranulat auf einer Natursteinschottertragschicht bzw. Rasengitterbetonplatten und die Zufahrten, die Umfahrung des Gebäudes sowie die Fahrgassen der Parkstände mit Betonpflaster auf einer Recycling-Tragschicht gedeckt. Insgesamt sind über 70 % des Geländes überbaut bzw. befestigt. Darüber hinaus wurden auf unbefestigten Fläche Kfz abgestellt, so dass die betroffenen Böden verdichtet wurden. Unterirdisch ist die Fläche durch tiefreichende Ablagerungen mit Bauschutt vorbelastet. Ein erheblicher gegenüber dem Ausgangszustand zusätzlicher Flächenverbrauch wird aufgrund dieser Vorbelastungen nicht verursacht.

Erzeugung von Abfällen

Beim Betrieb des geplanten Marktes fällt die für Einzelhandelseinrichtungen der Größenordnung um 1.250 m² Verkaufsfläche zu erwartende Art und Menge von Abfällen an. Diese werden vorschriftsmäßig entsorgt.

Umweltverschmutzung und Belästigungen

Betriebsbedingt können durch Liefer- und Kundenverkehr bedingte Lärmbelastungen verursacht werden. Während der Bauphase sind ebenfalls Belastungen zu erwarten, welche aber nur vorübergehend auftreten.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (Wölfel, 15.04.2024). Die Berechnung zeigt, dass die Beurteilungspegel des geplanten Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, insbesondere der Überdachung und Lärmschutzwand im Bereich der Laderampe, die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung des Vorhabens einhalten oder unterschreiten. Dies gilt sowohl am Tag als auch während der Nacht.

Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

Ein „schwerer Unfall“ ist laut Störfall-Richtlinie der EU ein Ereignis, das sich aus unkontrollierbaren Vorgängen in einem Betrieb ergibt und zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt. Dies kann eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes sein. Ob ein Betrieb zu den sogenannten Störfall-Betrieben gehört, ist in der Störfallverordnung geregelt. Ausschlaggebend ist das Vorhandensein von gefährlichen Stoffen in bestimmten Mengen, insbesondere toxischer, explosiver bzw. entzündlicher oder gewässergefährdender Stoffe. Betriebe mit solchen Gefahrenstoffen sind im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Eine „Katastrophe“ ist laut Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe ein Geschehen, bei dem Leben oder Gesundheit einer Vielzahl von Menschen oder die natürlichen Lebensgrundlagen oder bedeutende Sachwerte in ungewöhnlichem Ausmaß gefährdet oder geschädigt werden. Zunehmend bedeutsam ist in diesem Kontext auch der Klimawandel mit möglichen Umweltkatastrophen wie Überschwemmungen sowie Hitze- und Dürreperioden. Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Hochwasserschutzzonen und besitzt auch in anderer Hinsicht kein besonderes Gefährdungspotenzial. Es werden darüber hinaus keine besonders sensiblen Nutzungen oder besonders große Menschenansammlungen ermöglicht.

Standort des Vorhabens

Im Folgenden wird die Empfindlichkeit des Gebiets beurteilt, welches durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Soweit Fernwirkungen auf benachbarte Flächen auftreten können, sind auch diese zu berücksichtigen. Die Bewertung erfolgt hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben. Zu bewerten sind insbesondere Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen.

Bestehende Nutzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des Gewerbegebietes „Bergholzer Allee“ und wurde in den vergangenen Jahren als Verkaufsgelände eines Autohändlers genutzt. Das Grundstück ist mit einer leerstehenden Verkaufs- und Werkstatthalle

bebaut sowie großflächig als Parkplatz befestigt. Mittlerweile ist das Grundstück ungenutzt. Nördlich und östlich grenzen Wohnnutzungen an, während sich südlich des Heinersdorfer die Flächen des genannten Gewerbegebiets mit weiteren Handelsbetrieben erstrecken.

Fläche und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf den großflächigen Niederrungssanden am westlichen Rand des unteren Odertals, in welches das Stadtgebiet von Schwedt weit hineinreicht. Der Untergrund besteht dementsprechend aus mittel- bis grobkörnigen Sanden, die auch leicht kiesig sein können. Humose Oberböden sind nur im Bereich der Grünflächen vorhanden.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind auf der gesamten Gewerbebrache stark anthropogen überformt. Neben der bestehenden Gewerbehalle sind großflächig Zufahrten und Stellplätze vorhanden. Die Zufahrten sind mit Betonpflaster versiegelt, während die Stellplätze mit Schottertragschicht und Rasengitter teilbefestigt wurden. Damit sind etwa 65% des Grundstücks durch oberirdische Befestigungen vorbelastet.

Die Liegenschaft wird nicht im Altlastenkataster geführt. Die Baugrunduntersuchung (Rütz 2024) ergab aber, dass in erheblichem Umfang Altablagerungen vorhanden sind. Hauptbestandteil bilden neben Sanden auch Bauschutt aus Asphalt, Ziegel- und Betonbruch sowie verschiedene Abfälle. Die Bohrungen mussten mehrfach durch Betonhindernisse abgebrochen werden, sodass das genaue Ausmaß der Ablagerungen nicht bestimmt werden konnte.

Recherchen des Gutachters ergaben, dass auf dem Grundstück im zeitlichen Zusammenhang mit den nahestehenden Plattenbauten eine kleine Kies-Sand-Grube betrieben und später mit Bauschutt verfüllt wurde. Dies erklärt die tiefreichenden Auffüllungen, die im Westen des Grundstücks bis in 5,80 m Tiefe nachweisbar sind.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Autohaus werden außerdem Handhabungsverluste an Ölen, Schmierstoffen und Lösungsmitteln vermutet, so dass dem Gutachten nach vor allem im Werkstattteil des Gebäudes stoffliche Belastungen möglich sind.

Die 3 untersuchten Mischproben zeigten Überschreitungen im Feststoff bzw. Eluat, welche eine Einstufung als nicht gefährlicher Abfall nach den Zuordnungshinweisen zur AVV sowie in die Bodenklassen BM-0* und BM-F1 nach EBV, Anlage 1 Tabelle 3 zulassen. Diese Böden können im Bereich technischer Bauwerke mit einem Flurabstand von 1,5 m zum höchsten Grundwasserstand verbaut werden. Die unterhalb von 2 m anstehenden Böden und vor allem Bauschutt- und Abfallablagerungen konnten nicht beprobt werden.

Der Standort ist folglich zusätzlich zu den oberirdischen Bodenversiegelungen auch durch Auffüllungen mit Bauschutt und Abfällen erheblich vorbelastet.

Landschaft

Das Orts- bzw. Landschaftsbild des Standortes ist durch die Lage im Stadtgebiet zwischen Wohnnutzungen und Gewerbeflächen gekennzeichnet. Die Fläche selbst ist als Gewerbebrache mit leerstehender Halle und ruderaler Vegetation auf dem Außengelände geprägt. Das Grundstück ist eingezäunt, also unzugänglich und für die Naherholung bzw. für die Wohnqualität im Umfeld bedeutungslos. Für das Ortsbild

grundsätzlich wertvoll und erhaltenswert ist der Alleebaumbestand entlang der anliegenden Straßen.

Wasser

Der Standort befindet sich im Grundwasser-Einzugsgebiet der unteren Oder und Nahe der Grundwasserisohypse bei 8 m über NHN. Daraus lässt sich ein Flurabstand des Grundwassers von 5 bis 6 m ableiten. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser in 5,80 m Tiefe angetroffen.

Der sandige Untergrund besitzt ein geringes Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser und bedingt in Verbindung mit dem recht geringen Flurabstand eine erhöhte Verschmutzungsgefahr durch Stoffeinträge. Die im Abschnitt zu Fläche und Boden benannten Ablagerungen reichen im Westen des Grundstücks bis in die grundwasserführende Schicht und kann dort bereits bestehende stoffliche Belastungen verursachen.

Trinkwasserschutzzone sind am Standort nicht betroffen. Die Wasserschutzgebiete um den Schwedter Schlosswiesenspolder sind knapp 3 km entfernt. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen. Nächstegelegenen sind der Meyenburger Graben und der südliche Landgraben in rund 1 km Entfernung.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Standort ist als Gewerbebrache mit noch vorhandener Bebauung und großflächig befestigten Verkehrswegen von geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die teilbefestigten Stellplätze des ehemaligen Autohandels sowie die randlichen Freiflächen werden heute durch ruderale Gras- und Staudenfluren überwachsen. Die Gehölzsukzession ist auf der Fläche noch wenig vorangeschritten. So sind nur vereinzelte niedrige Gebüsche vorhanden. Als wertvolle Vegetationselemente sind aber die Alleebäume entlang der Berkholzer Allee und am Heinersdorfer Damm zu nennen. Dabei handelt es sich um noch recht junge Rosskastanien und Spitzahorne.

Die faunistische Bedeutung des Gebietes wird von seiner Biotopausstattung mit Ruderalfluren und dem leerstehenden Gebäude bestimmt. Die Bestandserfassung (Menz 2024) ergab Nachweise von Haussperlingen als Brutvögel an der Gewerbehalle sowie einem Stieglitz als Freibrüter in einem der Gebüsche. Weitere für Siedlungsgebiete typische Vogelarten wurden auf umliegenden Flächen erfasst und nutzen das Plangebiet bestenfalls als Nahrungsgäste. Für Fledermäuse ist der Standort offenbar weitgehend unbedeutend. Das Gebäude besitzt kein Quartierspotenzial, da es nach Aussage des Gutachters an Einflugöffnungen und geeigneten Spalten fehlt. Zauneidechse konnte auf der Brachfläche ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Der Artenschutzfachbericht benennt als erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG eine Bauzeitenregelung sowie das vorgezogene Anbringen von Nisthilfen für Haussperlinge und verweist auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen verbleibt keine besondere Empfindlichkeit des Standortes hinsichtlich vorkommender Tiere.

Schutzgebiete

Die Belastbarkeit der vorgenannten Standortmerkmale ist in der UVP-Vorprüfung unter besonderer Berücksichtigung der im Folgenden aufgelisteten naturschutzrechtlichen

Schutzgebiete sowie anderweitiger sensibler Gebiete zu bewerten.

Natura 2000-Gebiete (FFH und SPA-Gebiete)	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Nationalparke und Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturdenkmäler	nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen	nicht betroffen
Gesetzlich geschützte Biotope	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Risikogebiete sowie Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht betroffen
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbes. Zentrale Orte	Mittelzentrum im LEP HR
Denkmäler, Denkmalensembles und Bodendenkmäler	nicht betroffen

Möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die beschriebenen Schutzgüter werden im Folgenden hinsichtlich ihrer Art und Schwere sowie ihres zeitlichen Auftretens und der Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Dabei werden auch Maßnahmen berücksichtigt, mit denen negative Auswirkungen vermieden werden.

Art und Ausmaß der Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter betreffen im vorliegenden Fall den Flächenverbrauch und Biotopverlust, Tötungen und Verletzungen von Tieren sowie Lärmbelastungen angrenzender Wohnnutzungen.

Der durch das Vorhaben verursachte Flächenverbrauch bzw. die Neuversiegelung ist aufgrund der starken Vorbelastungen des Standorts äußerst begrenzt. So sind über 70 % der Fläche oberirdisch überbaut oder als Verkehrsflächen befestigt und der Untergrund durch tiefreichende Auffüllungen mit Bauschutt und Abfällen vorbelastet. Die Nachnutzung als Einzelhandelseinrichtung wird zu keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen.

Der Biotopverlust beschränkt sich auf die ruderale Gras- und Staudenflur einschließlich einzelner Gebüsche. Im Bereich der künftigen Zufahrt wird zudem voraussichtlich ein

Alleebaum gefällt werden müssen. Als Ausgleich hierfür setzt der Bebauungsplan Baumpflanzungen im Baugebiet fest.

Mögliche Tötungen und Verletzungen von Tieren betreffen die vorkommenden Brutvögel am Bestandsgebäude und in Gebüsch. Dies kann grundsätzlich bei Abriss- und Rodungsarbeiten verursacht werden, sofern keine geeigneten Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden. Im Fall der gebäudebrütenden Haussperlinge gehen durch den Abriss auch deren regelmäßig wiedergenutzte Fortpflanzungsstätten verloren.

Lärmbelastungen der umliegenden Wohnnutzungen können betriebsbedingt durch Liefer- und Kundenverkehr sowie während der Bauphase verursacht werden. Dies macht Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Laderampe erforderlich.

Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Die mit Anlage und Betrieb des Einkaufsmarktes auf dem erheblich vorbelasteten Standort verursachten Beeinträchtigungen der Biotop- und Bodenfunktionen sind von geringer Schwere. Die Lärmbelastungen durch den Betrieb des Einkaufsmarktes sind geringfügig im Sinne der nachgewiesenen Einhaltung der Richtwerte oder nur vorübergehend im Fall der zeitlich begrenzten Bauarbeiten. Die möglichen Auswirkungen auf Tiere werden durch Artenschutzmaßnahmen vermieden. Komplexe Wechselwirkungen mit weiteren Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

Die geringfügigen Auswirkungen auf Bodenfunktionen und Biotopbestand durch Überbauung des Standortes sowie die bau- und betriebsbedingten Schallemissionen treten nach Umsetzung des Vorhabens mit Sicherheit auf.

Zeitpunkt, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Mit dem Bau des Einkaufsmarktes und der dafür vorgesehenen Verkehrsflächen ist zeitnah nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans auszugehen. Die anlagenbedingten Auswirkungen sind dauerhaft. Schallemissionen treten nur zeitliche begrenzt in der Bauphase und den Verkehr betreffend lediglich tagsüber in den Betriebszeiten auf.

Zusammenwirken der Auswirkungen mit anderen Vorhaben

In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes befinden sich keine weiteren Vorhaben, die zu kumulieren negativen Auswirkungen auf Umweltschutzgüter führen können.

Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Erhebliche Lärmbelastungen im Sinne einer Überschreitung von Richtwerten der TA Lärm werden durch die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Lärminderungsmaßnahmen vermieden. Dies betrifft insbesondere die im Bereich der Laderampe östlich des Marktgebäudes festgesetzte Lärmschutzwand und Überdachung. Auswirkungen auf Vorkommen von Tieren (hier von Brutvögeln und Fledermäusen) werden

durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert. Dazu gehört neben der Bauzeitenbeschränkung auch das Anbringen von Nisthilfen für Hausperlinge sowie eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Nahrungsangebots von Fledermäusen. Den geringfügigen anlagenbedingten Auswirkungen in Form von Bodenversiegelung und Biotopverlust einschließlich der Baumfällung stehen die im Bebauungsplan festgesetzten mindestens 10 Baumpflanzungen gegenüber.

Zusammenfassende Bewertung

Die Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Merkmale des Vorhabens und der Empfindlichkeit des Standortes sowie unter Berücksichtigung gesicherter Vermeidungsmaßnahmen ergibt keine Hinweise auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen, welche für die Zulässigkeit nach dem UVPG entscheidend wären. Maßgeblich für diese Beurteilung sind die starken Vorbelastungen der Schutzgüter auf der zuvor bebauten Gewerbebrache sowie die gesicherten Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmbelastungen im Wohnumfeld ebenso wie die festgesetzte Baumpflanzung und vorgesehenen Artenschutzmaßnahmen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht ableitbar.

Quellen:

Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm" der Stadt Schwedt/Oder, Entwurf September 2024.

Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm". Dipl. Ing. (FH) Heiko Menz Ingenieurbüro für faunistische Gutachten, 29.08.2024.

Geotechnischer Bericht Nr. IBR/066/24 zum Bauvorhaben „Neubau NORMA-Markt“ am Heinersdorfer Damm. Ingenieurbüro Rütz GmbH, 02.07.2024

Schallimmissionsprognose Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm“. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 15.04.2024.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2024 (BGBl. I S. 151).

8.2. Schwedter Sortimentsliste

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schwedt/Oder



Tabelle 21: Schwedter Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente**
<ul style="list-style-type: none"> /// Bekleidung, Wäsche /// Schuhe, Lederwaren /// Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf /// Spielwaren und Bastelartikel /// Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren /// Baby-, Kinderartikel /// Sportartikel, Sportkleingeräte /// Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe) /// Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken /// Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel /// Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen, Antiquitäten /// Uhren, Schmuck /// Foto- und Videoartikel /// Optische Erzeugnisse /// Musikinstrumente /// Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- /Bildträger /// Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)*** /// Computer, -teile, Peripherie, Software /// Kinderwagen 	<ul style="list-style-type: none"> /// Tiere, Tiernahrung, Zooartikel /// Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Pflanzgefäße /// Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher), Gartenbedarf /// Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge /// Sanitärartikel, Fliesen /// Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) /// Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) /// Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper /// Elektroinstallationsbedarf /// Antennen / Satellitenanlagen /// Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten /// Büromaschinen, Büroorganisationsmittel /// Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen /// Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) /// Sportgroßgeräte, Jagd- und Angelbedarf /// Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse /// Kfz-Zubehör, Motorradzubehör /// Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds**** /// Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung) /// Elektrogroßgeräte (weiße Ware) /// Fahrräder, Fahrradzubehör
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente*</p> <ul style="list-style-type: none"> /// Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren /// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika /// Arzneimittel und apothekenübliche Waren /// Schnittblumen /// Zeitungen, Zeitschriften 	

* Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente. Sie haben durch ihre Funktion, die Nahversorgung zu sichern, eine besondere Rolle bei der Einordnung nach Zentrenrelevanz und damit Akzeptanz nach Standorten.

** Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

*** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player

**** kein Einzelhandel im engeren Sinne

GMA-Übersicht 2019