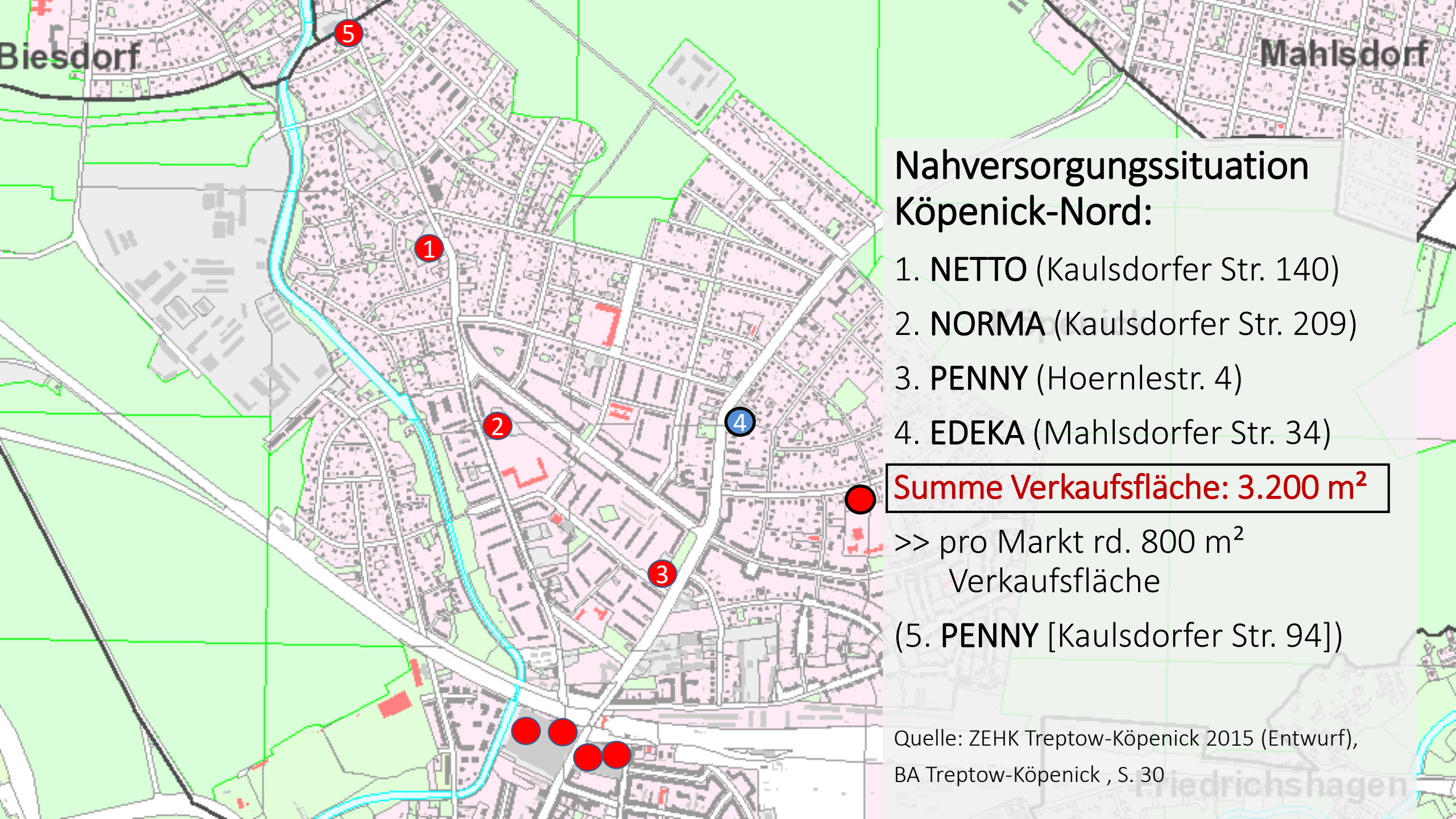




# Erweiterungsvorhaben EDEKA-Reichelt Markt

Interessenvereinigung der Anwohner  
im Umfeld der Mahlsdorfer Str. 34-38 A



## Nahversorgungssituation Köpenick-Nord:

- 1. NETTO (Kaulsdorfer Str. 140)
- 2. NORMA (Kaulsdorfer Str. 209)
- 3. PENNY (Hoernlestr. 4)
- 4. EDEKA (Mahlsdorfer Str. 34)

**Summe Verkaufsfläche: 3.200 m<sup>2</sup>**

>> pro Markt rd. 800 m<sup>2</sup>  
Verkaufsfläche

(5. PENNY [Kaulsdorfer Str. 94])

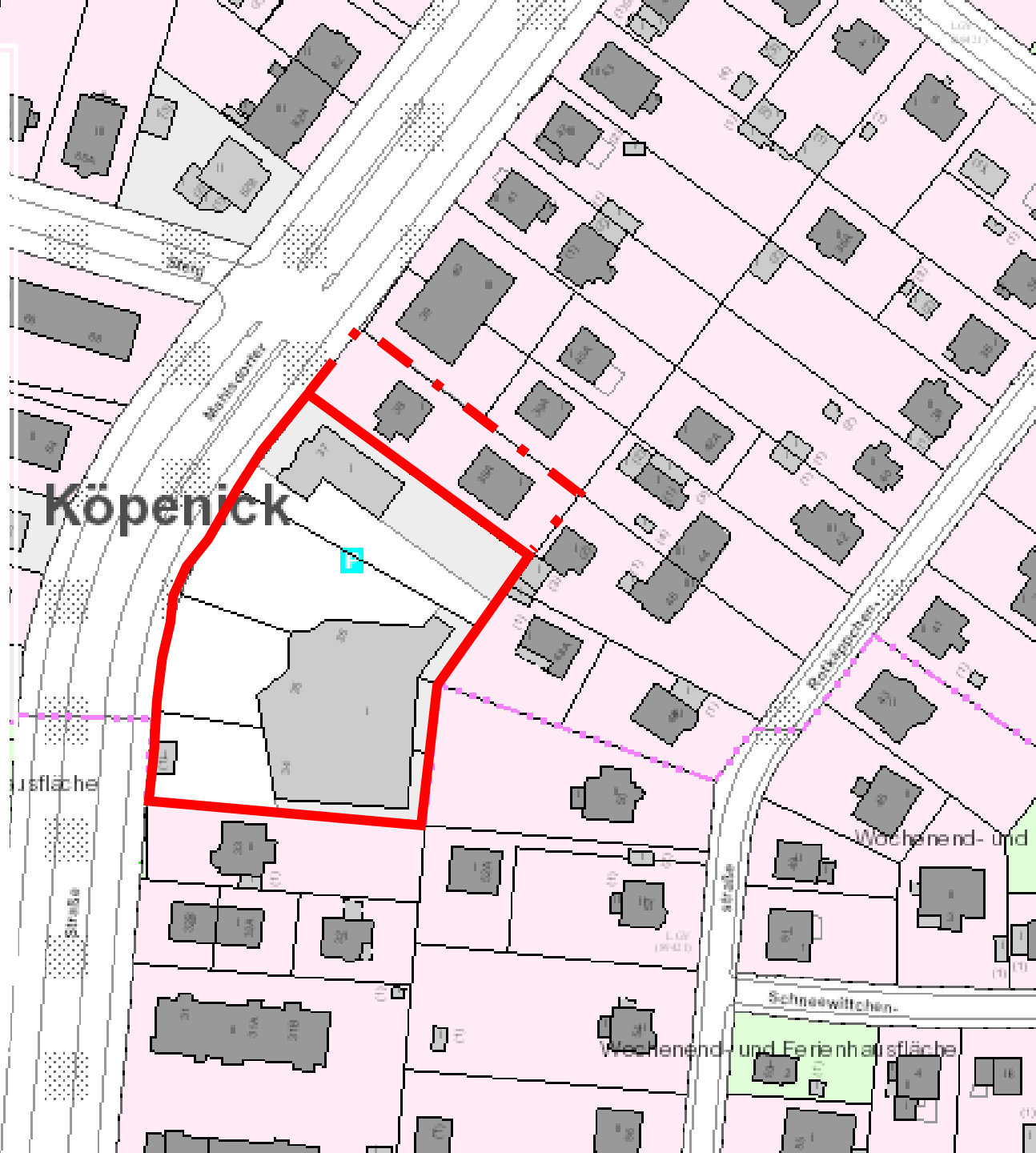
Quelle: ZEHK Treptow-Köpenick 2015 (Entwurf),  
BA Treptow-Köpenick , S. 30

# Eckdaten EDEKA-Reichelt Erweiterungsvorhaben

- Erweiterung der Verkaufsfläche Markt von unter 800 m<sup>2</sup>\* auf ca. 1.160 m<sup>2</sup>
- Erweiterung Geschossfläche des Marktes von ca. 1.200 m<sup>2</sup>\*\* auf ca. 2.100 m<sup>2</sup>
- zweigeschossiges Gebäude
- Erweiterung der Parkplätze von 42 auf 57
- Abriss von zwei Wohnhäusern
- Schaffung einer Kreuzungssituation

\* Vgl. Beantwortung der Kleinen Anfrage KA VII/ 0921 vom 01.02.2016; durch BzStR Hölmer

\*\* Vgl. Amtlicher Flächennachweis zum Bauantrag vom 8.9.2015



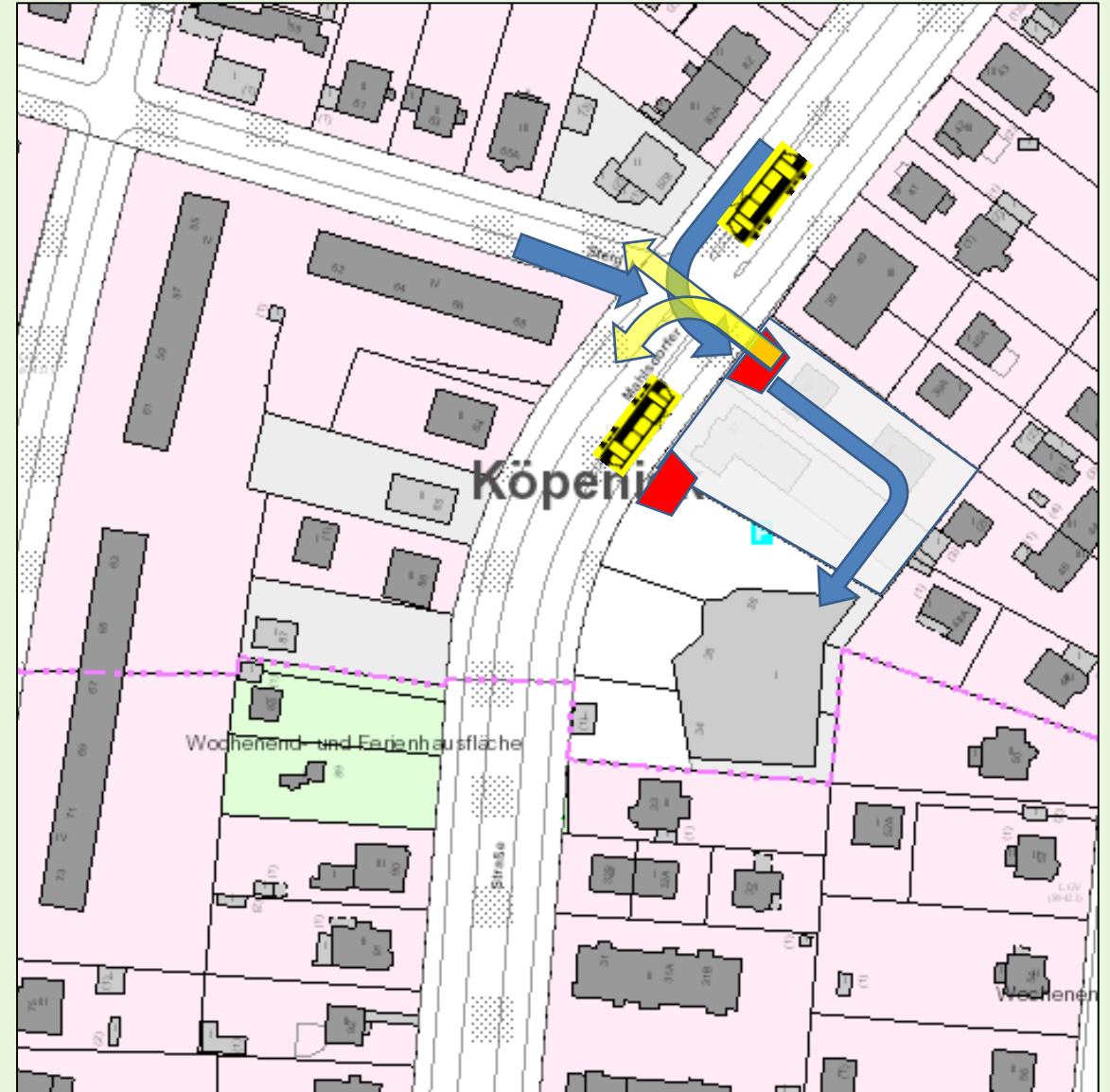


# Bedenken der Interessenv. der Anwohner

- 1. Deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens am Verkehrsknotenpunkt Mahlsdorfer Str./ Wongrowitzer Steig durch Kunden- und Lieferverkehr  
(lt. dem bisherigen Gutachten: Prognose ca. 2.400 Kfz-An- und Abfahrten pro Tag)**
  - >> Deutliche Zunahme von Emissionen durch Lärm, Abgas, Feinstaub und Erschütterung
  - >> Grundschulkinder-, Kitakinder- und Seniorenweg ist hiervon betroffen >> Sicherheit
- 2. Aufgrund Aufweitung der Kreuzung werden Fußgängerflächen am Gehweg- und ggf. am Gleisbereich verkleinert**
  - >> Einschränkung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie Wegfall öffentlicher Parkplätze
- 3. Rücksichtnahme gegenüber Nachbarn >> Lärm-, Emissions- und Sichtschutz, Verschattung**
- 4. Verringerung der Angebotsvielfalt durch drohenden Wegfall von Mitbewerbern**
  - >> Vergrößerung der Verkaufsfläche bedarf einer Erhöhung des Umsatzes/der Kundenanzahl
- 5. Zunahme des Ungeziefers, da Kundenpark- und Lieferflächen vergrößert werden**
- 6. Wegfall von Grünfläche zugunsten von Kundenparkplätzen**

# Zu 1. Erhöhung des Kundenverkehrsaufkommens

- Aufgrund der deutlichen Vergrößerung der Marktfläche und Einrichtung der Zufahrt zum Markt über die Kreuzung Mahlsdorfer Str./Wongrowitzer Steig kommt es zu einer **erheblichen Zunahme des Kundenverkehrs**
- Grad der **Sicherheit des Schulwegs** wird verringert
- Für die Anwohnerschaft entsteht eine **hochbelastende Zu- und Abfahrtssituation durch Lärm, Staub und Abgas**
- Insbesondere der Kaltstart von Fahrzeugen verursacht **starke Emissionen**



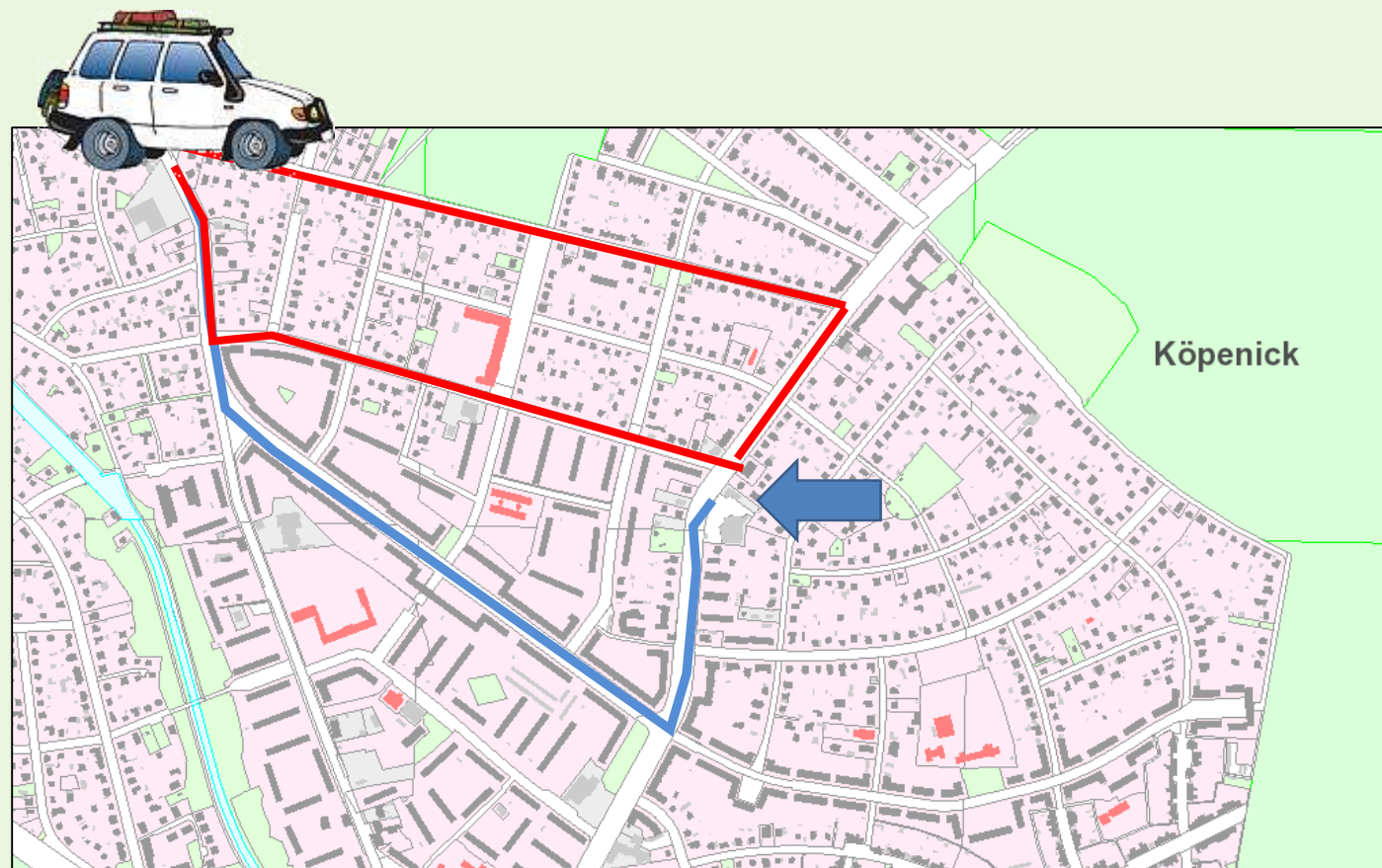
# Zu 1. Erhöhung des Kundenverkehrsaufkommens

- Gemäß Angaben des Betreibers des Marktes:
  - Betriebszeiten: täglich außer sonntags 6:00 – 22:30 Uhr
  - Öffnungszeiten: täglich außer sonntags 7:00 – 22:00 Uhr

(Betriebs- und Geschäftszeiten können jederzeit verändert werden!)
- Unter der beschriebenen Kreuzungs- und Parkplatzsituation mit den 2.400 An- und Abfahrten des Kundenverkehrs **finden Geräusch-, Abgas- und Feinstaubbelastungen während der gesamten Betriebs- und Lieferzeiten statt**
- Lieferverkehr: Anlieferungen durch verschiedene Lieferanten, Müllentsorgung etc. **erfolgt somit über den ganzen Tag verteilt!**

# Zu 1. Erhöhung des Kundenverkehrsaufkommens

- Ein **verdichtetes Verkehrsaufkommen** in der verkehrsberuhigten Zone **im Wongrowitzer Steig** ist mit Sicherheit zu erwarten
- **Schulweg** betroffen



Blau > jetzige Anfahrtstrecke von der Kaulsdorfer Str.

Rot > neue Möglichkeit zur Anfahrt von der Kaulsdorfer Str.

## Zu 2. Aufweitung der Kreuzung - Verkehrssicherheit

- **Zunahme des Verkehrs** auf der Kreuzung
- Verbreiterung der Fahrspuren um 1 m zu Lasten der Bürgersteige/Fußgängerflächen  
>> **Verschlechterung der Verkehrssicherheit für den Schulweg**
- Radweg ebenfalls betroffen
- Wegfall öffentlicher Parkplätze





# Zu 3. Rücksichtnahme gegenüber den Anwohnern

- Deutliche Verschlechterung der **Abstandssituation** (Parkfläche und Zufahrten) zu den Nachbargrundstücken
- Bisher ist **kein Lärm- bzw. Emissionsschutz** vorgesehen
- **Verschattung der Anlieger-Grundstücke** durch ein Gebäude/eine Halle mit einer Höhe von über 7,25 m (Länge 51 m, Breite ca. 40m)



**Rot** > jetzige Abstandsflächen Parkplätze/ Zufahrt zu Anliegergrundstücken

**Gelb** > geplante Abstandsflächen Parkplätze/ Zufahrt zu den Anliegergrundstücken

# zu 4. Markt vs. Angebotsvielfalt Mitbewerber

- **Vergrößerungen von Verkaufsflächen** an einem Standort führen i.d.R. dazu, dass an anderen Orten **Märkte schließen** (siehe Difu-Studie)
  - >> Nahversorgung wird grobmaschiger, aber zur Versorgung der nicht mobilen Bevölkerung ist zukünftig ein dichteres Netz von Nahversorgern erforderlich (Ziel gemäß Zentrenkonzept Köpenick)
  - >> Monotone Angebotsstruktur **durch Wegfall von Mitbewerbern** (z.B. im Forum)
- Blumenladen muss schließen
- Existenz des Bäckers Jaenichen ist bedroht

# Ziele der Interessenvereinigung der Anwohner

- **Erhaltung** eines angemessenen Nahversorgungsstandortes in der Mahlsdorfer Str. 34 **ohne Veränderung der Verkehrssituation** am Übergang Mahlsdorfer Str./Wongrowitzer Steig
- Konstruktive, offene und ehrliche **Kompromisslösung** für das Erweiterungsvorhaben **finden**



# Alternativer Lösungsvorschlag

- Erweiterung der Verkaufsfläche Markt von derzeit unter 800 m<sup>2</sup> auf die maximal zulässigen 800 m<sup>2</sup>
- zweigeschossiges Gebäude nur im Straßenbereich
- Erweiterung der Parkplätze von 42 auf 57
- Ergänzung der bestehenden Zu- und Abfahrtsituation durch eine Lichtsignalanlage
- Anlieferzone an den Straßenbereich





# Vorteile des alternativen Lösungsvorschlags

- Vergrößerung der Verkaufsfläche und Neuordnung der Bebauung
- **Kein Bebauungsplan erforderlich** >> Einsparung /  
Bauen ohne längeren Zeitverzug
- **Kein** kostenintensiver **Umbau der Kreuzung** > Erhalt der jetzigen  
Straßen- und Bürgersteigsituation > Schulweg >> Einsparung
- **Sichere Zu- und Abfahrt durch Ergänzung einer Ampel**
- Aufgrund einer Winkelbebauung **besserer Schutz der Anwohnerschaft**

# Vielen Dank

## Quellen:

Katastrerauszüge: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>

Daten zur Nahversorgungssituation: [Zentren- und Einzelhandelskonzept 2015 des Bezirks Treptow-Köpenick \(Entwurf\)](#)

Zur Verkaufsfläche des aktuellen Reichelt-Marktes: [Beantwortung der Kleinen Anfrage KA VII/ 0921 vom 20.01.2016 des Bezirksverordneten Jacob Zellmer Bauvorhaben Mahlsdorfer Straße 34-38a \(Verbrauchermarkt\)](#)

[§ 11 Baunutzungsverordnung sowie Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 \(vgl. Urteil vom BVerwG vom- 4 C 10.04\)](#)

[„Studie zur städtebaulichen Wirkungsweise des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung“ ; Deutsches Institut für Urbanistik im Auftrag des Bundesministerium für Umwelt, Natur und Bau und Reaktorsicherheit ; Mai 2014](#)

Fotos Luftaufnahme: [Google Earth](#)

Bauzeichnung als Grundlage für den alternativen Lösungsvorschlag: [EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, Herr Wende; Januar 2016](#)