

HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH | Freiheit 6 | 13597 Berlin

SK.Baumanagement Springe e.K.
Bürgermeister-Peters-Str. 22
31832 Springe / Deister

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unser Zeichen
Unsere Nachricht vom

hapr-jes | 4744

Ihr Ansprechpartner
Telefon
Telefax
E-Mail

Jens Stephan
+49 (0)30 887 27 67-17
+49 (0)30 887 27 67-99
jens.stephan
@hoffmann-leichter.de

Datum 18.07.2025

Verkehrstechnische Stellungnahme für die Erweiterung des Netto-Markts im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie unsere verkehrstechnische Einschätzung zu dem o. g. Vorhaben im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark.

Ausgangslage und zu untersuchendes Planvorhaben

Die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG plant eine bauliche Vergrößerung des bestehenden Netto-Markts in der Rosa-Luxemburg-Allee 32 im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark. Die Erweiterung sieht eine Erhöhung der Verkaufsfläche von insgesamt 841 m² auf 1.250 m² vor. Im Rahmen der weiteren Planung ist seitens der Gemeinde Wustermark daher eine verkehrstechnische Prüfung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens gewünscht.

Im Zuge einer verkehrstechnischen Stellungnahme soll im Folgenden das Vorhaben eingeordnet und dessen verkehrliche Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im angrenzenden Straßennetz für die formale Prüfung der Behörden abgeschätzt werden.

1 | Geplantes Vorhaben und Abschätzung der verkehrlichen Änderungen

Wie oben beschrieben ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Netto-Markts von 850 m² auf 1.250 m² vorgesehen. Eine Ausweitung des Sortiments ist im Zuge der Vergrößerung nicht angedacht, viel mehr ist eine verbesserte Organisation des bestehenden Angebots geplant. Die Flächenerweiterung dient der Umsetzung moderner Standards sowohl der äußeren Gestaltung als auch einer kunden- und seniorengerechten Innengestaltung mit bspw. verbreiterten Gängen zwischen den Regalen auch im Hinblick auf eine verbesserte Nutzung für Menschen mit Kinderwagen, Rollatoren und Mobilitätseingeschränkte. Durch verbreiterte Gänge im Verkaufsbereich oder im Lagerbereich soll auch eine Verbesserung der filialinternen Abläufe sichergestellt werden, indem u. a. das Befüllen im laufenden Kundenbetrieb optimiert und ein Blockieren der Gänge verhindert oder ein Befüllen der Backwaren auch rückwärtig über zusätzliche Flächen hinter dem Verkaufsbereich möglich wird. Für das vorliegende Vorhaben gilt daher zu beachten, dass der zusätzliche Flächenbedarf für die Erweiterung hauptsächlich zur Einhaltung moderner Anforderungen erfolgt und daher der allgemein übliche lineare Ansatz von Verkaufsfläche und generierten Kundenaufkommen nicht oder nur teilweise zutrifft.

Aus Untersuchungen zu vergleichbaren Vorhaben zeigt sich entsprechend, dass eine Erhöhung der (Bruttogrund- bzw. Verkaufs-)Fläche von Lebensmittelmärkten nicht automatisch mehr Kunden nach sich zieht. Bestärkt wird dies im vorliegenden Fall dadurch, dass keine Erweiterung des Stellplatzangebots vorgesehen ist, sodass kein zusätzliches Angebot für den motorisierten Individualverkehr erzeugt wird und die bestehende Stellplatzanlage weiterhin im Wesentlichen unverändert in ihrer Kapazität und Gestaltung beibehalten wird. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass sich das Aufkommen im Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr durch die Flächenerweiterung nicht im relevanten Maß verändern wird, sondern dem bereits bestehenden Personal die Abläufe nur komfortabler gestaltet werden.

Aufgrund des unveränderten Sortiments und der Beibehaltung des bestehenden Stellplatzangebots ist daher für das Vorhaben von keiner signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

2 | Leistungsfähigkeitsabschätzung

Es wird in der Leistungsfähigkeitsabschätzung zur Prüfung der verkehrlichen Machbarkeit ein verkehrstechnisch ungünstiger Fall unterstellt. Wie zuvor erläutert, wird im zukünftigen realen Verkehrsablauf für das vorliegende Vorhaben von keiner maßgeblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Zuge der Flächenerweiterung zur Umsetzung eines modernen Betriebskonzepts ausgegangen.

Für die Leistungsfähigkeitsabschätzung werden die beiden zum Grundstück benachbarten Knotenpunkte betrachtet. Dies sind zum einen der östliche Anschlussknoten Rosa-Luxemburg-

Allee / Heidelerchenallee und westlich der Knotenpunkt Rosa-Luxemburg-Allee / Unter den Kiefern. An beiden Knotenpunkten liegen Zählzeiten durchgeführter Verkehrserhebungen der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft vor aus den Jahren 2020 und 2024. Dabei zeigt sich zusammenfassend, dass an beiden unsignalisierten Knotenpunkten mit Vorfahrtsbeschilderung im Bestand eine sehr niedrige Grundbelastung und ein nahezu freier Verkehrsfluss vorliegen (beste Qualitätsstufe A nach HBS 2015) mit noch deutlichen Kapazitätsreserven. Die Verkehrsbelastungen in der höchst ausgelasteten Spitzenstunde liegen im Bestand bei aufgerundet 350 Kfz/h bis 450 Kfz/h.

Da HOFFMANN-LEICHTER Entwicklungsvorhaben im direkten Umfeld an der Rosa-Luxemburg-Allee (wie „Heidesiedlung Nord“, Neubau eines Geschäftshauses an der Kreuzung Unter den Kiefern) hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen untersucht hat als auch die Bevölkerungsprognose für das Jahr 2035 im Ortsteil Elstal eine Zunahme prognostiziert, ist uns bekannt, dass zukünftig mit einer Verkehrszunahme im Untersuchungsbereich zu rechnen ist. Es zeigt sich jedoch, dass auch unter der Berücksichtigung der aufgeführten Entwicklungen und langfristiger Prognosentwicklungen die beiden unsignalisierten Knotenpunkte weiterhin einen leistungsfähigen Verkehrsablauf gewährleisten und darüber hinaus noch über weitere Kapazitätsreserven verfügen. Eine Leistungsfähigkeitsberechnung zeigt, dass zusätzlich zu den beschriebenen Entwicklungen bis zu 20 % Steigerungen der stündlichen Verkehrsstärke (ca. + 250 Kfz/h) am höher belasteten Knotenpunkt Rosa-Luxemburg-Allee / Heidelerchenallee möglich sind ehe die Kapazitätsgrenze des Knotenpunkts erreicht wird.

3 | Fazit

Auch wenn dargelegt wurde, dass für die hier geplante Flächenerweiterung des Netto-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal von keiner maßgeblichen Veränderung des Verkehrsaufkommens auszugehen ist, kann festgestellt werden, dass die Kapazitätsreserven der angrenzenden Straßeninfrastruktur auch zukünftig unter Berücksichtigung von langfristigen Entwicklungen im Umfeld weiterhin ausreichen werden.

Im Ergebnis der Machbarkeitsabschätzung ist aus verkehrstechnischer Sicht von einer unproblematischen Umsetzung und verkehrlichen Entwicklung für die Erweiterung des Netto-Markts im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark auszugehen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

HOFFMANN-LEICHTER
Ingenieurgesellschaft mbH

i. A. Hannes Pries

i. A. Jens Stephan