

KSZ Ingenieurbüro GmbH · Lessingstraße 83 · 13158 Berlin

SK.Baumanagement Springe e.K.
Bürgermeister-Peters-Str. 22

31832 Springe/ Deister

Per Email an Herrn Koch:
info@skbaumanagement.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

HGR2025

27. Juni 2025



Fachberatung, Planung, Nachweise

- Bau- und Raumakustik
- Schall- und Vibrationsanalyse
- Erschütterungen

- Schallimmissionsschutz

Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17025:2018
DAkS D-PL-20157-01-00
Notifizierte Messstelle nach §26/ 29b BImSchG

Stellungnahme

Umbau NETTO-Markt Rosa-Luxemburg-Allee 32/34 Gemarkung Elstal in 14641 Wustermark

Sehr geehrter Herr Koch,

Sie baten uns um Stellungnahme zur schalltechnischen Auswirkung der beabsichtigten Marktvergrößerung (Erhöhung der Netto-Verkaufsfläche) am o.g. Standort. Da keine Änderungen am daneben liegenden Getränkemarkt erfolgen, bleibt dieser unberücksichtigt. Dieser wird nach Informationen des Auftraggebers (AG) in Folge der Erweiterung des Netto-Marktes ohnehin geschlossen und besitzt daher zukünftig keine weitere Relevanz.

Voraussetzung dieser Stellungnahme ist, dass sich nachfolgende Parameter nicht wesentlich ändern.

- Öffnungs- und Betriebszeiten (baugenehmigt 06:00 Uhr – 22:00 Uhr)
- Anlieferungszeiten und Anlieferfrequenz
- Zusätzliche Klima- und Lüftungsaggregate
- Verlagerung der Einkaufswagensammelbox Richtung Wohnbebauung.

Tabelle 1 zeigt die diesbezüglichen Angaben des Auftraggebers (AG):

		Ist	Soll
Netto-Verkaufsfläche	Netto-Markt	785 m ²	1110 m ²
	Backshop	41 m ²	130 m ²
Öffnungszeiten (betriebsgenehmigt)	Netto-Markt	6 Uhr – 22 Uhr	6 Uhr – 22 Uhr
	Backshop	Mo-Sa 7 Uhr – 14 Uhr Sonn- & Feiertage 7 Uhr – 11 Uhr	Mo-Sa 7 Uhr – 14 Uhr Sonn- & Feiertage 7 Uhr – 11 Uhr
Lieferverkehr (betriebsgenehmigt)		2x >7,5t 1x Transporter 1x Kleintransporter	2x >7,5t 1x Transporter 1x Kleintransporter

Tabelle 1: Angaben zum Markt

Eingetragener Firmensitz:

KSZ Ingenieurbüro GmbH
Lessingstraße 83
13158 Berlin

Handelsregister Amtsgericht:

Berlin - Charlottenburg 97 HRB 38643
Ust.-ID. Nr.: DE 137 193 306
St.-Nr.: 37 / 402 / 30292

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. S. Langner
Dipl.-Geogr. K. Seubert

Telefon/ Fax/ E-Mail:

☎ 030 / 44 00 87 93/ 94
☎ 030 / 44 00 87 95
✉ info@ksz-akustik.de
🌐 www.ksz-akustik.de

Bankverbindung:

DKB Deutsche Kreditbank
Konto: 1308 777 505
BIC (Swift): BYLADEM1001
IBAN: DE85 1203 0000 1308 7775 05

Aufgabenstellung

Geplant ist ein Umbau/Erweiterung des, an der Rosa-Luxemburg-Allee 32/34 gelegenen, Netto-Markt im Ortsteil Elstal der Gemeinde 14641 Wustermark. Neben diesem Markt befindet sich ein weiteres Gebäude, in welchem ursprünglich ein REWE Nahkauf angesiedelt war. Mittlerweile hat sich in diesem Gebäude ein, dem Netto-Markt zugehöriger, Getränkemarkt angesiedelt. Wie eingangs erwähnt wird dieser, nach Informationen des AG, in Folge der Erweiterung des Netto-marktes geschlossen. Umgebaut wird nur der Netto-Markt. Die Stellungnahme erfolgt im Zuge einer sich möglicherweise ändernden Geräuschsituation.

Zur Beurteilung von Anlagen, die als genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG¹ unterliegen, ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)² heranzuziehen. Nach Abs. 1 der TA Lärm sind solche Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Gemäß 6.1 der TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in:

		Tags	Nachts
a)	Industriegebieten	70 dB(A)	
b)	Gewerbegebieten	65 dB(A)	50 dB(A)
c)	Urbanen Gebieten	63 dB (A)	48 dB (A)
d)	Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	60 dB (A)	45 dB (A)
e)	Allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	55 dB(A)	40 dB(A)
f)	Reinen Wohngebieten	50 dB(A)	35 dB(A)
g)	Kurgebieten, Krankenhäusern und Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) tags und um nicht mehr als 20 dB(A) nachts überschreiten.

Für Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten) ist nach TA Lärm, Abschnitt 6.5 für Allgemeine Wohngebiete bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen. Die Ruhezeiten mit erhöhter Empfindlichkeit sind gemäß TA Lärm wie folgt definiert:

an Werktagen:	06:00 bis 07:00 Uhr 20:00 bis 22:00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen:	06:00 bis 09:00 Uhr 13:00 bis 15:00 Uhr 20:00 bis 22:00 Uhr

Tabelle 3: Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit

Als Beurteilungszeit gelten am Tag alle 16 Tagesstunden von 06:00 bis 22:00 Uhr. In der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) bestimmt die volle lauteste Nachtstunde den Beurteilungspegel der gesamten Nacht.

Eine Änderung der Netto-Verkaufsfläche hat für Discount- und Verbrauchermärkte berechnungstechnisch Auswirkungen auf die Anzahl der Kunden und das damit verbundene Pkw-Aufkommen. Für die Berechnung der Fahrzeugbewegungen auf dem Kundenparkplatz wird das allgemein anerkannte Berechnungsverfahren der Parkplatzrichtlinie 2007³ angewandt.

¹ Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

² Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998, Letzte Änderung vom 1. Juni 2017

³ Parkplatzlärmstudie – Bayerisches Landesamt für Umweltschutz. Untersuchungen von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen, Schriftenreihe Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage 2007

Die Verkaufsfläche des Netto-Marktes soll um ca. 325 m² auf ca. 1110 m² erweitert werden. Es wird, gemäß der Betriebsgenehmigung, von einer Öffnungszeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr ausgegangen. Dies entspricht einer Erhöhung der Kundenfrequenz von 78,5 Pkw/h auf 111 Pkw/h innerhalb der Öffnungszeit.

Hieraus ergibt sich im Worst-Case rechnerisch eine theoretische Erhöhung der anteiligen Emissionen für den Kundenverkehr auf dem Kundenparkplatz des Netto-Markts (Stellplatzbewegungen und Nutzung der Einkaufswagensammelboxen) von maximal 1,5 dB(A).

Werden die Berechnungsergebnisse der ursprünglich zum Markt erfolgten Schalltechnischen Untersuchung⁴ heran gezogen, ist festzustellen, dass am Immissionsort Hermann-Stickelmann-Straße 1 der Tages-Richtwert der TA-Lärm (RW = 55 dB(A)) bereits ausgeschöpft ist. Demnach würde die Erweiterung des Marktes rechnerisch zu einer Überschreitung des Richtwertes für den Tag führen.

Dennoch wird aus schalltechnischer Sicht die Erhöhung der Nettoverkaufsfläche als unkritisch gesehen, da sie keine Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen haben wird. Nach den Angaben des AG's werden hierfür folgende Aspekte aufgeführt.

Zunächst geht es bei dieser Verkaufsflächenerweiterung vorrangig um die Modernisierung des Marktes. Lebensmitteldiscounter streben seit einigen Jahren größere Verkaufsflächen an um das Einkaufserlebnis des Kunden sowie die Kundenzufriedenheit zu verbessern. Hierzu dienen:

- Breitere Kundengänge für mehr Platz zwischen Einkaufswägen/Rollstuhl/Rollator nebeneinander
- Verminderte Regalhöhen für bessere Erreichbarkeit aller Produkte für möglichst alle Kunden
- Bei Bedarf größere Abstellfläche pro Produkt (Vermeidung von Fehlartikeln bei hoher Nachfrage)
- Abgabe von Pfandartikeln noch vor dem eigentlich Einkauf durch vorgelagerte Pfandrückgabe
- Modernes Erscheinungsbild durch Umgestaltung des gesamten Gebäudes (Fassade, offene Decke, Warengruppenbezogener LED-Beleuchtung, Farbkonzepte)

Des Weiteren dient die Vergrößerung ebenso der Verbesserung der Arbeitsabläufe und Mitarbeiterzufriedenheit durch:

- Mehr Platz in den Gängen, dadurch Befüllen der Regale während der Einkaufszeit
- Komfortablere Bestückung der Regale während des Kundenbetriebs/ weniger Konfliktpotenzial zwischen Mitarbeiter/Mitarbeiter und Mitarbeiter/Kunde

Eine Ausweitung des Sortiments findet nicht statt, es wird lediglich eine bessere Präsentation ermöglicht. Dies dient vor allem der Anpassung an den demografischen Wandel und die zukünftige Konkurrenz- und Marktfähigkeit der Filiale und soll die Nahversorgungsfunktion der Region erhalten.

Aus diesen Gründen ist nicht davon auszugehen, dass sich infolge der Erhöhung der Nettoverkaufsfläche, auch ein tatsächlich erhöhtes Kundenaufkommen ergibt. Insofern ist auch keine Veränderung der Geräuschsituation zu erwarten. Zusätzlich sind vermutlich sogar Geräuschkinderungen durch das Schließen des benachbarten Getränkemarkts möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Georg Richter
KSZ Ingenieurbüro GmbH

Anlagen: Offizielles Schreiben zur baulichen Erweiterung Netto-Marken-Discount an die Gemeinde Wustermark vom 16.01.2025

⁴ KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Neubau zweier Fachmärkte, Rosa-Luxemburg-Allee in 14641 Wustermark, OT Elstal 2011



Marken-Discount

Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG · Arkenberger Damm 1 · 13127 Berlin

Gemeinde Wustermark
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

Niederlassung Berlin
Arkenberger Damm 1
13127 Berlin

Name: Stephan Fiedel
Telefon: (0 30) 47 498-2860
Telefax: (0 30) 47 498-
E-Mail: stephan.fiedel@netto-online.de

Datum: 16.01.2025

Gründe für die Notwendigkeit der baulichen Erweiterung Netto Marken-Discount in 14641 Wustermark, OT Elstal, Rosa-Luxemburg-Allee 32

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich die Notwendigkeit der baulichen Vergrößerung des im Betreff genannten Objektes darlegen. Die auf die örtlichen Möglichkeiten zugeschnittene Planung sieht eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des Nettos von derzeit ca. 800 m² auf zukünftig ca. 1.120 m² vor. Die Verkaufsfläche des Bäckers soll sich z. Zt. ca. 41 m² auf dann 130 m² wachsen.

Netto befindet sich landesweit in intensivem Wettbewerb mit den anderen Lebensmitteldiscountern, welcher nicht nur über das Sortiment und dessen Preise, sowie Freundlichkeit der Mitarbeitenden ausgetragen wird, sondern insgesamt über das beste Einkaufserlebnis.

Es hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass bundesweit alle Lebensmitteldiscounter Verkaufsflächen zwischen 1.000 m² und 1.400 m² anstreben und letztlich realisieren. Dies trifft auf den Neubau und auf die Modernisierung bestehender Filialen zu. Standorte, die diesen Flächengrößen nicht genügen, verlieren im zeitlichen Verlauf Marktanteile und werden sukzessive aus dem Markt gedrängt. Deshalb müssen wir das Objekt im Hinblick auf dessen Zukunftsfähigkeit modernisieren und an zeitgemäße Standards und Erfordernisse anpassen.

Zur Verbesserung des Einkaufserlebnisses / der Kundenzufriedenheit und damit zum Bestehen im Wettbewerb mit anderen Anbietern tragen bei:

- Breitere Kundengänge zwischen den Regalreihen, so dass man mit dem Einkaufswagen / Rollstuhl / Rollator komfortabel aneinander vorbeikommen kann.
- Niedrigere Regalhöhen, so dass alle Kundinnen und Kunden, unabhängig von Körpergröße und Alter, die im oberen Regalboden stehenden Artikel leichter erreichen können.
- Eine bei Bedarf mögliche größere Regalstellfläche für stark nachgefragte Artikel. Das hilft Fehlartikel (Artikel ausverkauft) zu verhindern.

Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG
Sitz: Maxhütte-Haidhof, Amtsgericht Amberg HRA 1747
Industriepark Panholz 1, 93142 Maxhütte-Haidhof
Telefon: 09471 320-0
Telefax: 09471 320-149
E-Mail: info@netto-online.de
Internet: www.netto-online.de

Geschäftsleitung: Ingo Elbs, Heiko Kordmann,
Claus Leißl, Martin Schnellinger
Bankverbindung: HypoVereinsbank Regensburg
IBAN: DE37 7502 0073 0021 5802 60
BIC: HYVEDE33HAN
USt-Ident-Nr: DE 133 822 409

Persönlich haftende Gesellschafter:
EDEKA ZENTRALE Handels Stiftung, Sitz: Hamburg
Vorstand: Markus Mosa (Vorsitzender), Peter Keitel, Claas Meineke
handelnd auch als Komplementärin der
EDEKA ZENTRALE Stiftung & Co. KG, Sitz: Hamburg
eingetragen beim Amtsgericht Hamburg HRA 96305

- Die Möglichkeit, Mehrweg- und Einwegpfand noch vor Betreten des Ladens abgeben zu können so dass man anschließend mit leerem Einkaufswagen den Einkauf starten kann.
- Ein modernes Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes, innen und außen. Dazu tragen eine moderne Gestaltung der Fassade, ein offenes Deckenkonzept mit warengruppenindividueller LED-Beleuchtung, warmen Farben und zum Farbkonzept passende Bodenfliesen bei.

Hinzu kommt, dass sich durch die vergrößerten Verkaufs- und Lagerflächen filialinterne Abläufe einfacher gestalten lassen. Z. B. können im laufenden Kundenbetrieb Regale einfacher befüllt werden, wenn der Platz im Gang davor großzügig ist. Oder die komfortablere Bestückbarkeit des Backwarenregals, zukünftig vom rückwärtigen Bereich, so dass auch diesbezüglich kein Platzmangel mehr im Regalgang entstehen kann.

Dies führt auch bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu größerer Zufriedenheit im Job.

Eine Ausweitung bzw. Vergrößerung des Sortiments findet durch die Erweiterung der Verkaufsfläche nicht statt. Es soll eine optimale Präsentation der bereits aktuell angebotenen Waren erreicht werden und hierbei der demografische Wandel der Gesellschaft mitberücksichtigt werden.

Abschließend möchte ich noch auf eine Einzigartigkeit in der deutschen Discountlandschaft hinweisen: Netto Marken-Discount verzichtet nahezu vollständig auf das wochenweise wechselnde Non-food-Aktionsangebot. Die Verkaufsflächen werden fast ausschließlich für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren genutzt. Das recht umfangreiche Getränke-Mehrwegsortiment ist im Discountsegment ein Alleinstellungsmerkmal.

Mit freundlichen Grüßen

Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG



i. A. Stephan Fiedel
Gebietsleiter Expansion