

Stadt Eberswalde

Begründung zum Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“



Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt

Planverfasser: Plan und Recht GmbH
Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Dipl.-Ing. Elisabeth Giesecke
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Datum/Unterschrift

Stand: Satzungsfassung 25. Mai 2012

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung	7
1.	Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich des Plans	7
2.	Planungsanlass und Planungserfordernis	15
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	16
4.	Verfahren.....	17
B.	Grundlagen der Planung	18
5.	Umweltbericht.....	18
5.1	Einleitung.....	18
5.1.1	Kurzdarstellung des Planinhaltes und der wichtigsten Planungsziele	19
5.2	Fachziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Plan	22
5.2.1	Allgemeine Ziele übergeordneter Planungen sowie deren Berücksichtigung im Plan..	22
5.2.2	Örtliche Ziele und Planungen und deren Berücksichtigung im Plan	25
5.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung auftreten können (Bestandsaufnahme und Prognose) sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich.....	27
5.3.1	Schutzgut Boden	28
5.3.2	Schutzgut Luft.....	30
5.3.3	Schutzgut Klima.....	33
5.3.4	Schutzgut Landschaft	34
5.3.5	Schutzgut Mensch	36
5.3.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	40
5.3.7	Wechselwirkungen zwischen den Belangen der benannten Schutzgüter.....	43
5.3.8	Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung	43
5.3.9	(Vor-)Prüfung der Verträglichkeit mit umliegenden Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	44
5.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angaben der Gründe für die Auswahl	44
5.5	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	45
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	49
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	49
6.1.1	Landesplanung	49
6.1.2	Regionalplanung.....	50
6.1.3	Flächennutzungsplan.....	50
6.1.4	Landschaftsplan	51
6.1.5	Bebauungspläne.....	51

6.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben	59
6.1.7	Flächen unter Fachplanungsvorbehalt	61
6.2	Sonstige Planungen.....	62
6.2.1	Planungen in den zentralen Versorgungsbereichen.....	62
6.2.2	Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg	62
6.2.3	Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde	63
6.3	Denkmalschutz	64
7.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	64
7.1	Bestandssituation	64
7.2	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	66
7.3	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	66
7.4	Soziale Infrastruktur.....	67
7.5	Technische Infrastruktur	67
7.5.1	Verkehrsinfrastruktur	67
7.5.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	67
7.6	Umgebung	67
C.	Inhalte des Bebauungsplans	69
8.	Städtebauliches Konzept	69
8.1	Die Generalfunktion des Bebauungsplans	69
8.2	Charakterisierung und Versorgungssituation für die Stadtbezirke und Unterbezirke von Eberswalde	73
9.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	83
9.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	84
9.2	Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung	89
9.2.1	Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).....	91
9.2.2	Ergänzung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.....	120
9.2.3	Klarstellung und Ergänzung von Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans BPL 520/3 „Eisenspalterei Ost“ (Teilgebiet BPL 520/3) sowie des rechtsverbindlichen Bebauungsplans BPL 528 „Götzenbaumarkt“ (Teilgebiet BPL 528)	137
9.2.4	Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz	144
9.3	Nachrichtliche Übernahmen.....	146
9.4	Synopse der Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	147
D.	Auswirkungen der Planung	159
10.	Zu prüfende Auswirkungen der Planung	159
10.1	Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung.....	159
10.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	160
10.3	Soziale Auswirkungen	160

10.4	Wirtschaftliche Auswirkungen	160
10.5	Planungsrechtliche Auswirkungen	160
10.6	Planungsschadensrechtliche Auswirkungen	162
10.7	Haushaltsmäßige Auswirkungen.....	165
E.	Ergebnisse der Beteiligungen. Schlussabwägung	166
11.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	166
11.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	166
11.2	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	167
11.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	168
11.4	Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	169
12.	Schlussabwägung	170
F.	Rechtsgrundlagen	176
G.	ANHANG.....	177
Anhang I:	„Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde“ (Stand 29. Juli 2011, redaktionell ergänzt februar 2012).....	177
Anhang II:	Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)	177

Literaturverzeichnis

Bunzel, Arno/Finkeldei, Jörg/Engel, Thomas/Bleicher, Ralf/Klinge, Werner/Wecker, Lucia (Hg.): *Baurecht. Ergänzbare Vorschriftensammlung mit Kommentar.* Stand: 107 Lfg. Oktober 2009

Bunzel, Arno (2009): *Bebauungspläne für die Erhaltung und Entwicklung „zentraler Versorgungsbereiche“*, in: KommJur 12/2009

Ernst/Zinkhahn/Bielenberg: *Baugesetzbuch. Kommentar.* Stand: 93. Lfg. vom Oktober 2009

Jeromin, Curt, M. (2006): Die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsbetrieben. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006). S. 619

Kuschnerus, Ulrich (2007): *Der standortgerechte Einzelhandel.* Bonn: vhw

Schwier, Volker (2002): *Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen.* München: C. H. Beck

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2005): *Handbuch verbindliche Bauleitplanung. Ausgabe 2005.* Berlin

Stür, Bernhard (2006): *Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis.* 3. Auflage. München: C. H. Beck

Präambel

Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Eberswalde wird zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ der Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ aufgestellt.

Der strategische Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Umsetzung des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“. Das Konzept stellt die zentrale Abwägungsgrundlage für den Bebauungsplan dar, daher ist es der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Einzugsbereich der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde entsprechend den Grundsätzen und Zielen der Eberswalder Einzelhandelskonzeption. Die Planung zielt damit im Wesentlichen auf eine „Außensicherung“¹ der Versorgungsbereiche.

Für die zentralen Versorgungsbereiche selbst erfolgt entsprechend der zugewiesenen Funktion eines jeden zentralen Versorgungsbereichs – Innenstadt- und Nebenzentrum oder aber Grund- und Nahversorgungszentrum – eine Differenzierung zwischen den regelmäßig zulässigen und den ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Darüber hinaus gehende Einschränkungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

¹ Klinge, Werner (2007): Kommentierung zu § 9 Abs. 2 a BauGB; Ziffer 523 (S. 53) In: Bunzel, Arno/Finkeldei, Jörg/Engel, Thomas/Bleicher, Ralf/Klinge, Werner/Wecker, Lucia (Hg.): Baurecht. Ergänzbare Vorschriftensammlung mit Kommentar (102. Lfg., Januar 2008).

A. EINLEITUNG

1. LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES, GELTUNGSBEREICH DES PLANS

Das Plangebiet des Bebauungsplans erstreckt sich über die Kernstadt der Stadt Eberswalde; erfasst werden – abgesehen von den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ und „Finow“ – sämtliche Siedlungsflächen. Einbezogen werden alle Flächen, die als bislang unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, sowie die Geltungsbereiche von 13 bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in der Kernstadt Eberswalde.

Das Plangebiet des strategischen Bebauungsplans Nr. I setzt sich aus verschiedenen Teilgebieten zusammen: Die bislang als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen bilden das Teilgebiet A des Plangebiets; die in den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne stellen jeweils ein einzelnes Teilgebiet dar. Die zentralen Versorgungsbereiche „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“, welche ebenfalls im Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans liegen, bilden zudem jeweils ein separates Teilgebiet.

Zur eindeutigen Zuordnung der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden die Teilgebiete wie folgt nummeriert:

Tab. 1: Übersicht der Teilgebiete im Geltungsbereich des B-Plans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

Teilgebiet	Dazugehörige Flächen
A	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
ZV Westend	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
ZV Brandenburgisches Viertel	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB sowie Geltungsbereich des B-Plans Nr. 529 „Heidewald“
BPL 400	B-Plan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 3. Änderung
VEP 401	VEP Nr. 401 „SB-Warenhaus Angermünder Straße“
BPL 404/3	B-Plan Nr. 404/3 „Kupferhammerweg“
BPL 421	B-Plan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“
BPL 520/1	B-Plan Nr. 520/1 „Papierfabrik Wolfswinkel“
BPL 520/3	B-Plan Nr. 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung
BPL 528	B-Plan Nr. 528 „Götzenbaumarkt“
BPL 529	B-Plan Nr. 529 „Heidewald“
BPL 539 A	B-Plan Nr. 539 A „Erweiterung des Brandenburgischen Viertels“

BPL 539 B	B-Plan Nr. 539 B „Erweiterung des Brandenburgischen Viertels“
BPL 601/1	B-Plan Nr. 601/1 „Wohnpark Finow“
BPL 608	B-Plan Nr. 608 „Märkische Heide I“, i. d. F. der 1. Änderung
BPL 805	B-Plan Nr. 805 „Abrundung Ostend“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 1. Teiländerung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, bestehend aus den in der Tabelle aufgelisteten Teilgebieten, ist in der zeichnerischen Umgrenzung eindeutig gekennzeichnet. Die äußeren Grenzen des Plangebiets sind somit der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen². Des Weiteren erfolgt durch textliche Festsetzung die Klarstellung, dass sich der Geltungsanspruch des Bebauungsplanes nur auf Flächen nach § 34 BauGB und auf die einbezogenen Flächen nach § 30 BauGB erstreckt. Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird nicht vom Geltungsanspruch dieses Plans erfasst. Zur Rechtfertigung und zur Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Plans durch eine Kombination aus zeichnerischer und textlicher Festsetzung siehe im Einzelnen die Begründung zur textlichen Festsetzung (TF) 1.

Es sei darauf hingewiesen, dass aus der zeichnerischen Abgrenzung der Flächen A als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kein Rechtsanspruch resultiert: mit der vorliegenden Planung erfolgt keine Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

Wie bereits einleitend angemerkt, liegen die zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Teilgebiet A umringt diese beiden zentralen Versorgungsbereiche; die Flächen der Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ sind aus dem Inneren des Geltungsbereichs ausgegrenzt. Dabei entspricht die im Stadtbezirk Finow gelegene innere Grenze des strategischen Bebauungsplans vollständig der durch das Einzelhandels-Zentrenkonzept vorgenommenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Finow“.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flurstücke, die zugleich den äußeren Rand des zentralen Versorgungsbereichs „Finow“ und die innere Grenze des strategischen Bebauungsplans im Stadtbezirk Finow bilden, aufgelistet. Die benannten Flurstücke sind auch in der Planzeichnung zu diesem Bebauungsplan dargestellt.

Tab. 2: Grundstücksliste – Grundstücke am Rand der inneren Grenze des B-Plans Nr. I im Stadtbezirk „Finow“

Flur	Straße - <i>Straßenflächen kursiv</i> -	Flurstücke
1	Eberswalder Straße 133	1335
1	<i>Marktstraße</i>	671 (tlw.)
1	Eberswalder Straße 131	655

² Wegen der Maßstäblichkeit des Plans (1:7.500) wurde darauf verzichtet, der Planurkunde einen vermessungstechnischen Nachweis beizufügen. Die Begrenzung des Plangebiets erfolgte ausschließlich entlang von vermessenen Flurstücksgrenzen. Mit Schreiben vom 15.11.2010 hat das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Referat 23, Aktenzeichen 02.3-61/po von der Pflicht des Katastervermerks befreit.

Flur	Straße - <i>Straßenflächen kursiv</i> -	Flurstücke
1	Eberswalder Straße 129	656
1	Eberswalder Straße 127	657
1	Eberswalder Straße 125	658
1	Eberswalder Straße 123	659
1	Altenhofer Straße 81	662
1	<i>Altenhofer Straße</i>	677 (tlw.)
1	Dorfstraße 18	686
1	Dorfstraße 19	1059
1	Dorfstraße 20	683
1	Dorfstraße 21	1409, 1411
1	<i>Dorfstraße</i>	1410 (tlw.)
1	Dorfstraße 24	728/2
1	Dorfstraße (ohne Hausnummer)/Eberswalder Straße 74	1146
1	Dorfstraße 25	733
1	Dorfstraße 26	734
1	Dorfstraße 27	735, 738
1	Dorfstraße (ohne Hausnummer)	736
1	Eberswalder Straße 70a	742, 743
1	Dorfstraße (ohne Hausnummer)	747
1	Dorfstraße 30	748
1	<i>Dorfstraße</i>	1410 (tlw.)
1	Dorfstraße 3	761
1	Dorfstraße 2	760
1	Dorfstraße 1	1086
1	Eberswalder Straße 64	1087
1	Eberswalder Straße 63	1095
1	Eberswalder Straße (ohne Hausnummer)	1088
1	<i>Eberswalder Straße</i>	1297 (tlw.)
18	Eberswalder Straße (ohne Hausnummer)	916 (tlw.)
18	Eberswalder Straße 87	754
18	Eberswalder Straße 87 / Schönholzer Straße 35	825
18	<i>Schönholzer Straße</i>	916 (tlw.)
1	<i>Schönholzer Straße</i>	629
1	Schönholzer Straße 2	1295

Flur	Straße - <i>Straßenflächen kursiv</i> -	Flurstücke
1	Fritz-Weineck-Straße 10	1296
1	Eberswalder Straße 84	627/1
1	Eberswalder Straße 83	623
1	Eberswalder Straße 82	621
1	Eberswalder Straße 81	620
1	<i>Schulstraße</i>	566 (tlw.)
1	Schulstraße 1 / Eberswalder Straße 1	323, 322
1	<i>Bahnhofstraße</i>	321 (tlw.)
1	Bahnhofstraße 19	320
1	Eberswalder Straße 77	317/1, 316
1	Eberswalder Straße 76	315/4
1	Biesenthaler Straße 69	275
1	Biesenthaler Straße (ohne Hausnummer)	276
1	<i>Biesenthaler Straße</i>	271 (tlw.)
1	Biesenthaler Straße 2	266
1	Eberswalder Straße 128	257
1	Eberswalder Straße 130	259/2
1	Eberswalder Straße 132	255
1	Eberswalder Straße 134	254
1	Eberswalder Straße 136	253
1	Eberswalder Straße 138, 140	230
1	Eberswalder Straße 142	229
1	<i>Eberswalder Straße</i>	1297 (tlw.)

Die im Stadtbezirk „Stadtmitte“ gelegene innere Grenze des strategischen Bebauungsplans hingegen ergibt sich aus der Überschneidung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtmitte“ und der Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne BPL Nr. 107 „Alter Mühlenteich“ und BPL Nr. 110/1 „Am Markt“ sowie aus dem unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans BPL Nr. 134/1 „Töpferstraße“. Die nachstehende Abbildung veranschaulicht die verschiedenen Grenzverläufe im Bereich „Stadtmitte“.

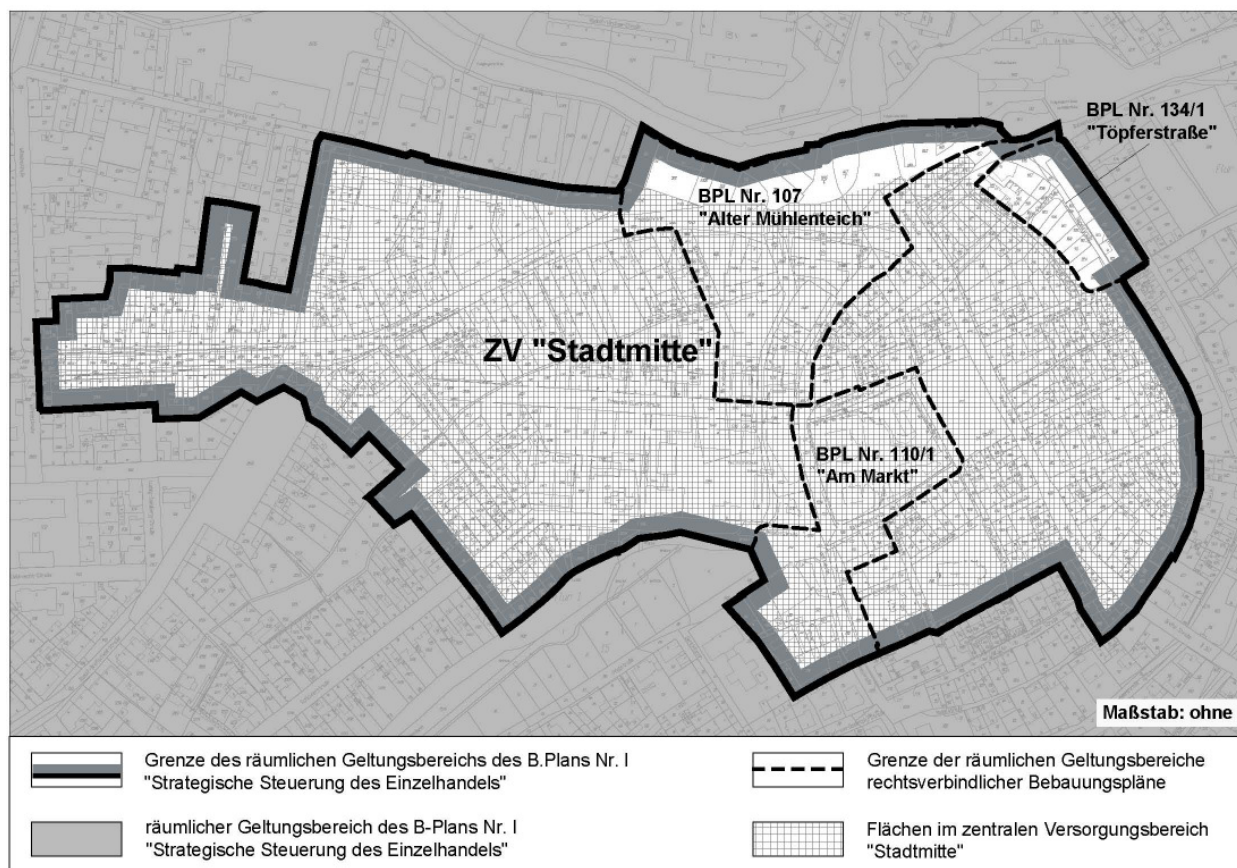


Abb. 1: Darstellung der Grenzverläufe und Überschneidungen von Flächen im Stadtbezirk „Stadtmitte“

Quelle: Eigene Darstellung.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flurstücke, die den äußeren Rand des aus dem Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans ausgegrenzten Bereichs im Stadtbezirk „Stadtmitte“ bilden, aufgelistet. Die benannten Flurstücke sind auch in der Planzeichnung zu diesem Bebauungsplan dargestellt.

Tab. 3: Grundstücksliste – Grundstücke am Rand der inneren Grenze des B-Plans Nr. I im Stadtteil „Stadtmitte“

Flur	Straße - <i>Straßenflächen kursiv</i> -	Flurstücke	Überlagerung mit Bebauungsplan
1	Eisenbahnstraße 81	533	
1	Eisenbahnstraße 82	1980	
1	Eisenbahnstraße 83	1982	
1	Eisenbahnstraße 84	1985	
1	Eisenbahnstraße 85	538	
1	Eisenbahnstraße 86	1992	
1	Eisenbahnstraße 87	1994	
1	Eisenbahnstraße 88	549	

Flur	Straße - Straßenflächen kursiv -	Flurstücke	Überlagerung mit Bebauungsplan
1	Eisenbahnstraße 89	1998	
1	Eisenbahnstraße 90	558/2	
1	Eisenbahnstraße 91	573/1	
1	<i>Zimmerstraße</i>	576, 562	
1	<i>Bergerstraße</i>	513 (tlw.), 2342	
1	Bergerstraße (ohne Hausnummer)	501	B-Plan 107
1	Am Treidelsteig	2300	
1	Eisenbahnstraße (ohne Hausnummer)	512	B-Plan 107
1	Eisenbahnstraße (ohne Hausnummer)	1045/6	B-Plan 107
6	Wasserfläche	1160 (tlw.)	B-Plan 107
14	Wasserfläche	735 (tlw.)	B-Plan 107
14	Wasserfläche	864 (tlw.)	B-Plan 107
14	<i>Bollwerkstraße</i>	640	B-Plan 134/1
6	<i>Bollwerkstraße</i>	1161 (tlw.)	B-Plan 134/1
14	<i>Mauerstraße</i>	472 (tlw.), 871 (tlw.)	B-Plan 134/1
14	<i>Kreuzstraße</i>	717 (tlw.)	B-Plan 134/1
14	<i>Nagelstraße</i>	659	B-Plan 134/1
14	<i>Nagelstraße</i>	362 (tlw.), 660	
14	<i>Brautstraße</i>	667 (tlw.)	
14	<i>Nagelstraße</i>	878	
14	<i>Breite Straße</i>	688 (tlw.)	
14	<i>Nagelstraße</i>	694 (tlw.)	
14	Schweizer Straße 5	808 (tlw.)	
14	<i>Schweizer Straße</i>	114 (tlw.), 235 (tlw.)	
14	Salomon-Goldschmidt-Straße 4	241	
14	<i>Salomon-Goldschmidt-Straße</i>	244	
14	<i>Erich-Schuppan-Straße</i>	234 (tlw.)	
14	<i>Salomon-Goldschmidt-Straße</i>	853	
14	<i>Kirchstraße</i>	692 (tlw.)	
14	Kirchstraße 5	143	
14	Kirchstraße 6	144	

Flur	Straße - Straßenflächen kursiv -	Flurstücke	Überlagerung mit Bebauungsplan
14	Goethestraße (ohne Hausnummer)	132	B-Plan 110/1
14	<i>Goethestraße</i>	693 (tlw.)	B-Plan 110/1
14	Goethestraße 9	118	B-Plan 110/1
15	Goethestraße 9	36	B-Plan 110/1
15	Goethestraße 10	35	B-Plan 110/1
15	Pfeilstraße (ohne Hausnummer)	201	B-Plan 110/1
15	Pfeilstraße 5	33	B-Plan 110/1
14	Pfeilstraße 1	991	B-Plan 110/1
14	<i>Schicklerstraße</i>	990 (tlw.)	B-Plan 110/1
1	<i>Schicklerstraße</i>	2191 (tlw.), 2223 (tlw.), 2226	
1	Schicklerstraße 4	1406, 2224, 2225	
1	Schicklerstraße 6	2317	
1	Schicklerstraße 8	2319	
1	Schicklerstraße 10	1410	
1	Schicklerstraße 12	1413	
1	Schicklerstraße 14	1414/2	
1	Schicklerstraße 16	1415/2	
1	Schicklerstraße 18	1416/2	
1	Schicklerstraße 20	1417/2	
1	Schicklerstraße (ohne Hausnummer)	1418/2	
1	Schicklerstraße (ohne Hausnummer)	1419/2, 1419/1	
1	<i>Schicklerstraße</i>	2223 (tlw.)	
1	Schicklerstraße 25	1187, 1186	
1	Weg	1218 (tlw.)	
1	Pushkinstraße 13	1221	
1	Weinberggraben	1223	
1	Pushkinstraße 14	1226	
1	Pushkinstraße 15	1227	
1	Pushkinstraße 16	1228	
1	Karl-Marx-Platz 3	1237, 1238, 1239	
1	<i>Karl-Marx-Platz</i>	2154 (tlw.), 2157	
1	Eisenbahnstraße 16	1044	
1	Eisenbahnstraße 17	1043	

Flur	Straße - Straßenflächen kursiv -	Flurstücke	Überlagerung mit Bebauungsplan
1	Eisenbahnstraße 18	1039	
1	Eisenbahnstraße 19	1036	
1	Eisenbahnstraße 20	1033	
1	<i>Ludwig-Sandberg-Straße</i>	2092 (tlw.)	
1	Eisenbahnstraße 21, 22, 23, 24, 25 sowie Ludwig-Sandberg-Straße 1a	2086	
1	Eisenbahnstraße 26	1012	
1	<i>Eisenbahnstraße</i>	1013, 2008 (tlw.), 2099 (tlw.), 2006 (tlw.), 2024 (tlw.), 2025 (tlw.)	

Weiterhin aus dem Inneren des Geltungsbereichs ausgegrenzt wurden die Geltungsbereiche der folgenden Bebauungspläne:

- BPL Nr. 144 „Bahnhofsgebiet“,
- VEP Nr. 404/2 „Märkische Tischlerei“ und
- BPL Nr. 626 „Industrie- und Innovationszentrum Finow“.

Für diese Bebauungspläne ergab sich kein Ergänzungs- bzw. Änderungsbedarf. Siehe im Einzelnen dazu die Begründung im Kapitel 6.1.5 „Bebauungspläne“.

Die unmittelbar anschließenden, aneinander angrenzenden und insgesamt einen zusammenhängenden Bereich bildenden Flächen der Kleingartenanlagen „Schellengrund“, „Sommerfreunde“, „Gartenfreunde“ und „Am Schellengrund“ sind ebenfalls inselartig aus dem räumlichen Geltungsbereich ausgegrenzt; hierbei handelt es sich um einen größeren, klar abgrenzbaren Bereich, der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Die brandenburgische Stadt Eberswalde nimmt als Mittelzentrum eine zentralörtliche Versorgungsfunktion im Landkreis Barnim wahr. Die Stadt weist einen Einzelhandelsbestand von

- rund 300 Betrieben des Einzelhandels und des Ladenhandwerks
- mit einer Verkaufsfläche von ca. 60.000 m² auf.

Die Innenstadt von Eberswalde ist der klassische Versorgungsbereich der Stadt. Ein hoher Anteil der Einzelhandels-Verkaufsflächen verteilt sich jedoch auf umliegende Gebiete. Die Innenstadt steht aufgrund ihres verhältnismäßig untergeordneten Verkaufsflächenbesatzes und der mehrheitlich kleinteiligen Strukturen in starker Konkurrenz zu den übrigen Standorten.

Angesichts der bereits bestehenden deutlichen räumlichen Schieflage bei der Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet und des insgesamt überdurchschnittlichen hohen Verkaufsflächenbesatzes im Lebensmitteleinzelhandel vor Ort ergeben sich städtebauliche Spannungen und nachteilige Auswirkungen. Zu benennen sind:

- Schwächung der Innenstadt von Eberswalde und des Nebenzentrums in Finow in ihrer Funktion als zentrale Versorgungsbereiche;
- Schwächung der integrierten Nahversorgungszentren;
- Verfestigung von Stadtteilen ohne Nahversorgungsangebote (z. B. Clara-Zetkin-Siedlung, Sommerfelde, Tornow);
- stadtweite Funktionsschwächen durch Brachfallen und Leerstand von Geschäften, die dem Konkurrenzdruck zum Opfer gefallen sind;
- unnötiger Flächenverbrauch durch dezentrale Ansiedlungen.

Um weiteren Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, beabsichtigt die Stadt Eberswalde, städtebaulich begründete Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen:

Als erste Stufe wurde das Einzelhandels-Zentrenkonzept Stadt Eberswalde (EZK 2007) erstellt. Das EZK 2007 benennt Ziele und Handlungsrichtlinien zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Eberswalde. Zur räumlichen Umsetzung wurden die zentralen Versorgungsbereiche im Eberswalder Stadtgebiet ausgewiesen sowie die ortsspezifischen zentrenrelevanten Sortimente benannt. Das EZK 2007 wurde parallel zur Aufstellung des strategischen Bebauungsplans fortgeschrieben. Im Mittelpunkt der Fortschreibung standen dabei erneut die Identifikation und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Definition der ortsspezifischen zentrenrelevanten Sortimente. Unter Berücksichtigung der Entwicklungen vor Ort seit 2007 und der aktuellen Rechtsprechung wurde das Standortkonzept der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche überprüft und - soweit erforderlich - angepasst.

Zusammenfassend spricht das von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Einzelhandels-Zentrenkonzept 2010 folgende Empfehlungen aus:

- Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ sind zu erhalten und - entsprechend der einem jeden Bereich jeweils zugeordneten Versorgungsfunktion - zu qualifizieren.
 - Dazu ist der zentrenrelevante Einzelhandel in diesen zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren.
 - Daneben ist die Nahversorgung der Bevölkerung mittels weiterer Einzelhandelsstandorte zu sichern.
 - Diese Ziele werden nur durch die Aufstellung eines strategischen, sich auf die gesamte Kernstadt erstreckenden Bebauungsplans erreichbar sein.
-

Zur verbindlichen Umsetzung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts haben die Stadtverordneten der Stadt Eberswalde daher am 27.05.2010 die Aufstellung des stadtweiten Bebauungsplans „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ beschlossen.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll

- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Stadt Eberswalde langfristig gesichert,
- die mittelzentrale Versorgungsfunktion auch zukünftig gewährleistet,
- die Innenentwicklung der Stadt Eberswalde unterstützt sowie
- die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ erhalten und gestärkt werden.

Dazu ist es erforderlich, dass der strategische Bebauungsplan die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche lenkt; der zentrenrelevante Einzelhandel wird grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt.

Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels sollen von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops bestimmt werden.³

Durch die Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen strebt das Einzelhandels-Zentrenkonzept zudem an, die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen für Handwerksbetriebe und das produzierende Gewerbe zu reservieren und dadurch ein preisgünstiges Angebot an Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu erhalten; Handwerks- und Produktionsbetriebe sollen hier nicht mehr mit ertragsstärkeren Einzelhandelsbetrieben konkurrieren. In Gewerbe- und Industriegebieten sollen sich künftig allenfalls und nur ausnahmsweise Einzelhändler mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass der Festsetzungszweck des vorliegenden Bebauungsplans in mehrfacher Hinsicht über die Ausschlusswirkungen des § 34 Abs. 3 BauGB hinaus reicht. Die Planung zielt nicht nur auf den Schutz des vorhandenen Bestands, sondern auch auf die Offenhaltung von Entwicklungsoptionen für die zentralen Bereiche. Sie dient nicht nur der Vermeidung schädlicher, sondern auch lediglich nachteiliger Auswirkungen auf die zentralen Lagen von Eberswalde sowie schließlich auch der Vermeidung der sich erst aus der Summe mehrerer Einzelhandelsvorhaben ergebenden Negativauswirkungen.⁴

³ Das BVerwG führt in einem seiner amtlichen Leitsätze aus, dass Einzelhandelsbetriebe in einem Baugebiet ausgeschlossen werden können. Dabei ist es auch zulässig, dass der vollständige Ausschluss durch "Gegenausnahmen" für bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben wieder ein Stück zurückgenommen wird. So BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07. Langtext. In: Juris-Dokumentation.

⁴ So Bunzel, Arno, Bebauungspläne für die Erhaltung und Entwicklung „zentraler Versorgungsbereiche“, in: KommJur 12/2009, 455.

4. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt.

Im Rahmen dieses Planverfahrens werden/wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss	27.05.2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	19.10. bis einschließlich 16.11.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 07.10.2010; Fristablauf 16.11.2010
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 24.11.2011 Fristablauf 30.12.2011
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	02.01. bis einschließlich 03.02.2012
Erneute, eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB	mit Schreiben vom 02.05.12 Fristablauf 16.05.2012
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	27.09.2012

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil E. „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargelegt.

Es folgt der Umweltbericht nach § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. UMWELTBERICHT

5.1 EINLEITUNG

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden können. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere umweltbezogene Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Die Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB ergab folgendes:

- a) Abschichtung: Umweltprüfungen aus vorhergehenden oder nachfolgenden Planungen konnten nicht herangezogen werden.
 - b) Nicht betroffene Schutzgüter: Aus einer überschlägigen Vorprüfung der Betroffenheit der Schutzgüter durch diesen Bebauungsplan ergab sich, dass aufgrund der thematischen Ausrichtung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Wasser de facto nicht betroffen sind. Der B-Plan trifft ausschließlich allgemeine Festsetzungen zur Zulässigkeit von bestimmten Typen von Einzelhandelsnutzungen und bereitet dabei selbst keine konkreten baulichen Vorhaben vor. Es ist festzustellen, dass die Festsetzungen weder zu einer Reduzierung der Lebensräume von Flora und Fauna führen, noch Eingriffe in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer vorbereitet werden. Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Wasser wurden daher in die nachfolgenden Tabellen nicht mehr aufgenommen.
 - c) Gutachten: Aus der Abfrage bei den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich, dass keine weitere Aufklärung des Sachverhalts und der Entwicklungen bei Durchführung der Planung durch gesonderte Gutachten erforderlich ist.
-

5.1.1 KURZDARSTELLUNG DES PLANINHALTES UND DER WICHTIGSTEN PLANUNGSZIELE

	Bestand	Planungsziele
Beschreibung des Gebietes	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Mehrheit der Siedlungsflächen der Eberswalder Kernstadt. Aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt sind die zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ sowie einzelne rechtsverbindliche Bebauungspläne für die kein Änderungserfordernis besteht. Die Stadt Eberswalde entstand aus einer Vielzahl von unterschiedlichen historischen Siedlungskernen. Neben dem Ortsteil Eberswalde, der sich eher traditionell erweitert hat, bilden entlang des Finowkanals eine Vielzahl historischer Industriestandorte mit den zugehörigen Werkssiedlungen eine Kette von Siedlungskernen. Die Eberswalder Stadtstruktur lässt sich als bandartige polyzentrale Doppelstadt mit dem eindeutigen Hauptzentrum Eberswalde im Osten und dem Nebenzentrum Finow im Westen bezeichnen. Im Hauptzentrum befinden sich zahlreiche Einzelhandelsbetriebe, Behörden und Kultureinrichtungen. Das Nebenzentrum Finow beinhaltet neben den historischen Siedlungskernen (Heegermühle, Messingwerk, Wolfswinkel, Eisenspalterei, Clara-Zetkin-Siedlung) auch das große DDR-Neubaugebiet Brandenburgisches Viertel.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ▪ die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Stadt Eberswalde langfristig gesichert, ▪ die mittelzentrale Versorgungsfunktion auch zukünftig gewährleistet, ▪ die Innenentwicklung der Stadt Eberswalde unterstützt sowie ▪ die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ erhalten und gestärkt werden. Durch die Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen strebt das Einzelhandels-Zentrenkonzept zudem an, die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen für Handwerksbetriebe und das produzierende Gewerbe zu reservieren und dadurch ein preisgünstiges Angebot an Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu erhalten; Handwerks- und Produktionsbetriebe sollen hier nicht mehr mit ertragsstärkeren Einzelhandelsbetrieben konkurrieren. In Gewerbe- und Industriegebieten sollen sich künftig allenfalls nur Kleinstangebote zur Versorgung der dort Werktätigen und ausnahmsweise auch der sog. Annex-Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ansie-

	Bestand	Planungsziele
		deln. In den Geltungsbereich einbezogen werden die Mehrheit der Flächen, die als bislang unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, sowie die Geltungsbereiche von bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in der Kernstadt Eberswalde.
Art und Maß der Bebauung	Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen sowie unterschiedlicher Bebauungsintensität. Die Bebauungsstruktur des Stadtgebiets lässt sich wie folgt skizzieren: Das Eberswalder Stadtzentrum liegt im Stadtbezirk Stadtmitte und weist mehrheitlich eine historische Bausubstanz und eine hohe Nutzungsdichte auf. Nördlich des Finowkanals liegt das Leibnizviertel; ein Wohngebiet in Plattenbauweise. Der Stadtbezirk Ostend ist im Wesentlichen durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Der Stadtbezirk Nordend weist neben dem Neubaugebiet Nordend auch Bereiche mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung, ausgedehnte gewerbliche Areale, das weitläufige Klinikgelände östlich der Breite Straße sowie Flächen durchgehender Begrünung auf. Der Stadtbezirk Westend ist insbesondere durch weit ausgedehnte Gewerbe- und Industriegebiete geprägt. Im	Inhalt des Bebauungsplans ist es, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde zu begrenzen. Die Festsetzungen beschränken sich daher auf Aussagen zur Art der baulichen Nutzung, indem ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden. Weiterführende Festsetzungen zum Maß oder zur Art der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Planung. Der Bebauungsplan schafft daher keine zusätzlichen Baurechte, sondern schränkt in weiten Teilbereichen bislang bestehendes Baurecht ein. Die Planung leistet einen grundsätzlichen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Eberswalde.

	Bestand	Planungsziele
	Bereich der Heegermühler Straße / Triftstraße / Werbelliner Straße befinden sich mehrgeschossige Wohnhäuser. Der südliche Teil des Stadtbezirks Finowtal ist durch die mehrgeschossigen Wohnbauten des Plattenbaugebiets Brandenburgisches Viertel eingenommen. Die Bereiche entlang der Eberswalder Straße sowie nördlich des Finowkanals des Stadtbezirks Finowtal sind überwiegend durch gewerbliche bis industrielle Bebauung geprägt. Der Stadtbezirk Finow verfügt ebenfalls über einen historischen Siedlungskern als Zentrum. Um das Zentrum herum verteilen sich Bereiche mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie mehrgeschossige Wohnungsbauten. Nördlich des Finowkanals befinden sich zudem ausgedehnte Gewerbeareale und auch -brachen.	
Erschließung	Das Plangebiet ist durch ein öffentliches Straßennetz erschlossen.	Durch die Planung wird die vorhandene Erschließung über das öffentliche Straßennetz nicht berührt. Anliegen ist es, dass sich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Wesentlichen auf zentral gelegene, bereits erschlossene Bereiche beschränkt.
Flächengröße	Größe des Geltungsbereichs: rund 1.558 ha	-

5.2 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG IM PLAN

5.2.1 ALLGEMEINE ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG IM PLAN

Ziele des Umweltschutzes werden sowohl in einschlägigen Fachgesetzen, spezifischen Verordnungen und Satzungen als auch in Fachplanungen definiert. Die Definition folgt dabei auf den Ebenen des Bundes, des Bundeslandes, der regionalen sowie der kommunalen Ebene.

Die nachfolgende Übersicht fasst die zu berücksichtigenden Fachziele des Umweltschutzes zusammen.

Zu betonen ist noch einmal, dass das wesentliche Element der zu beurteilenden Planung die räumliche Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben ist. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird nicht vorbereitet, auch zusätzliche Baurechte im Innenbereich werden nicht geschaffen. Dementsprechend sind auch weitergehende Festsetzungen zum Umweltschutz nicht Gegenstand der Planung. Inwieweit die Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Schutzgegenstand	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
Bodenschutz	▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, ▪ Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen⁵	Die Planung berücksichtigt die Ziele des Bodenschutzes, indem sie die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen räumlich begrenzt. Sie trägt damit zu einer Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen bei.
Immissionsschutz	▪ Vermeidung von/ Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Die Planung zielt auf eine Konzentration der Versorgungsstrukturen auf bereits bestehende Standorte in verkehrsgünstiger Lage. Die Erreichbarkeit eines jeden Standortes ist mit dem ÖPNV gewährleistet. Somit trägt die Planung zur Reduzierung der Verkehrswege und des Verkehrs insgesamt bei.

⁵ Vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB.

Schutzgegenstand	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
Natur- und Landschaftsschutz	▪ Nachhaltige Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, ▪ Schutz natürlicher Ressourcen	Durch die räumliche Begrenzung von Einzelhandelsnutzungen auf bereits bestehende Standorte trägt die Planung dazu bei, Eingriffe in Natur und Landschaft durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden.
Wasserschutz	▪ Schutz und Aufwertung der Oberflächengewässer und des Grundwassers	Da die Planung einen Beitrag zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme leistet, trägt sie indirekt zum Wasserschutz bei.
Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG	Am 18.12.2007 sind Änderungen des BNatSchG zu den Vorschriften des besonderen Artenschutzes in Kraft getreten (BGBl 2007, Teil I, Nr. 63 vom 17.12.2007), hier insbesondere § 42 Abs. 1 i. V. m. § 42 Abs. 5 BNatSchG. Die novellierten Zugriffsverbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG gelten insbesondere zugunsten europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Durch die Änderung/Ergänzung des BNatSchG im Jahre 2009 (in Kraft getreten am 1.3.2010) hat sich die hier relevante Rechtslage nicht geändert. Die bisher geltenden §§ 42 ff. sind materiell unverändert als §§ 44 ff. in das neue Recht übernommen worden.	Der Bebauungsplan bereitet selbst keine Eingriffe in die Lebensräume besonders geschützter Arten vor; von einem Verstoß gegen die Vorschriften nach § 44 BNatSchG ist nicht auszugehen. Hinweis: Die Verbote des § 44 BNatSchG gelten uneingeschränkt auf der Vollzugsebene; bei Baumaßnahmen sind sie im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren anzuwenden. Die Verbote unterliegen nicht der Abwägung; sie setzen sich auch gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften des Baugesetzbuchs durch, sofern keine Ausnahme oder Befreiung gewährt werden kann. Wegen der uneingeschränkten Durchsetzungsfähigkeit der Verbotstatbestände im baurechtlichen Genehmigungsverfahren muss bereits auf der Ebene der Bauleitplanung geprüft werden, ob der Plan im Hinblick auf die Verbote noch vollzugsfähig ist. Nicht vollzugsfä-

Schutzgegenstand	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
		ge Bebauungspläne sind im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich und daher unwirksam. Von der Vollzugsfähigkeit des strategischen Bebauungsplans wird aufgrund der thematischen Konzentration der Festsetzungen ausgegangen.
	Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im städtischen Innenbereich und damit außerhalb von Schutzgebieten des Schutzgebietssystems „Natura 2000“ oder von Gebieten, die nach dem Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geschützt sind. Das Vorhandensein von Einzelnaturdenkmalen wie Bäumen, Findlingen oder kleinflächigen geschützten Biotopstrukturen ist nicht auszuschließen. ⁶	Nicht erforderlich. Da die Planung selbst keine baulichen Vorhaben vorbereitet und bestehende Baurechte lediglich einschränkt bzw. konkretisiert, werden im Plangebiet ggf. vorhandene Einzelnaturdenkmale nicht beeinträchtigt.
	Die Stadt Eberswalde ist fast vollständig von Großschutzgebieten umgeben: im Norden liegt das Biosphärenreservat Schorfheide – Chorin (zugleich Landschaftsschutzgebiet (LSG)) und im Süden der Naturpark Barnim (LSG „Barnimer Heide“); jeweils mit seinen Naturschutz-, FFH- und SPA-Gebieten. Im Südwesten liegen weitere Naturschutz- und FFH-Gebiete. ⁷	Die Planung übt keinen Einfluss auf angrenzende Schutzgebiete; eine gesonderte Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.

⁶ Angaben laut der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Schreiben vom 23.11.2010.

⁷ Ebenda.

Schutzgegenstand	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
Schutzgebiete/-objekte nach BbgNatschG	▪ Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ▪ Gemäß § 10 ff. BbgNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen zur Verminderung sowie durch Ersatzmaßnahmen auszugleichen.	Der Bebauungsplan bereitet selbst keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor; naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen werden insofern nicht tangiert.

5.2.2 ÖRTLICHE ZIELE UND PLANUNGEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG IM PLAN

Örtliche Ziele und Planungen	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
Lärmaktionsplan für die Stadt Eberswalde (Stand 06.02.2008)	Als „Modellstadt“ des Landes Brandenburg hat die Stadt Eberswalde erstmals eine integrierte Planung zur Verkehrsentwicklung, Luftreinhaltung und Lärminderung erarbeitet. Im Ergebnis dieser „verzahnten“ Planungen ist die Stadt angehalten, eine stadtverträgliche Umgestaltung des Verkehrssystems zu forcieren, um somit eine Verbesserung der Luftqualität und der Lärmsituation zu unterstützen. Der Lärmaktionsplan der Stadt Eberswalde enthält konkrete Maßnahmen, die zur Verbesserung der Umweltbedingungen und damit gleichzeitig der Aufenthalts-, Wohn- und Umfeldqualität im Stadtgebiet Eberswaldes beitragen sollen. Anliegen ist es, eine dauerhafte und nachhaltige Lärm-	Durch die Konzentration des Einzelhandels auf die bestehenden, zentralen Lagen wird ein Beitrag zur Verkehrsreduzierung geleistet, indem das Ziel der Stadt der „kurzen Wege“ gefördert wird. Dies trägt dazu bei, den Fuß- und Radverkehr zu stärken; der Warensuchverkehr zwischen weit verstreuten Einkaufslagen wird vermieden.

Örtliche Ziele und Planungen	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
	minderung im Stadtgebiet Eberswalde zu gewährleisten.	
Luftreinhalteplan / Aktionsplan für die Stadt Eberswalde (Stand: 21.12.2006)	Im Aktionsplan für die Stadt Eberswalde werden eine Vielzahl von Maßnahmen zur Reduzierung der im Gutachten ermittelten Grenzwertüberschreitungen für PM10- und NO ₂ -Emissionen vorgeschlagen. Dabei wird ein integrierter Ansatz verfolgt, der sich langfristig auf die Gesamtverkehrsentwicklung und somit auch die Schadstoffsituation auswirkt, da dieser neben der Förderung des Fußgänger- und des Radverkehrs sowie des ÖPNVs auch mit einer generellen Stärkung des Stadtzentrums als Wohnstandort einhergeht.	Indem der Bebauungsplan zur Verkehrsreduzierung beiträgt (s. o.), wird ein Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität geleistet. Die Planung unterstützt damit den integrierten Ansatz von des Verkehrsentwicklungs-, Luftreinhalte- und Lärminderungsplanung.
Landschaftsplan Stadt Eberswalde (Stand September 1997)	Der Landschaftsplan zeigt das landschaftsplanerische Konzept für die Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraumes Eberswaldes. Das landschaftsplanerische Konzept stellt dabei flächenbezogene Aussagen für die Faktoren des Naturhaushaltes, für den Biotop- und Artenschutz, für das Landschaftsbild und für die Erholung dar.	Der strategische Bebauungsplan berührt die Darstellungen des landschaftsplanerischen Konzepts nicht nachteilig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die grundsätzliche Bebaubarkeit der Flächen im Geltungsbereich über die bestehende Rechtslage hinaus nicht geändert. Die Planung definiert lediglich im Detail die Art der Nutzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten. Durch die Konzentration des Einzelhandels auf bereits bestehende Lagen wird der Inanspruchnahme unbebauter Flächen vorgebeugt und die Innenentwicklung der Stadt Eberswalde unterstützt.

Örtliche Ziele und Planungen	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
Flächennutzungsplan (FNP) Stadt Eberswalde (Stand Oktober 1997)	In den Flächennutzungsplan wurde der Vorentwurf des Landschaftsplans integriert.	Zur Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Aspekte siehe oben.
	Ein Planungsziel des FNP ist die Konsolidierung und Entwicklung der zentralen Bereiche von Eberswalde (Breite Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Eisenbahnstraße) und Finow (Eberswalder Straße) als Versorgungspunkte für die Gesamtstadt bzw. die umliegenden Stadtteile.	Die im FNP mit der Signatur „Einzelhandelskonzentration“ gekennzeichneten Bereiche sind im Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde weitgehend als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des Baugesetzbuches ausgewiesen. Der strategische Bebauungsplan dient der rechtsverbindlichen Umsetzung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts. Indem die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ eingeschränkt wird, soll zu deren Erhaltung und Entwicklung beigetragen werden.

5.3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG IM PLANGEBIET UND IN DESSEN UNMITTELBARER UMGEBUNG AUFTRETEN KÖNNEN (BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE) SOWIE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung des Naturschutzrechts sind im vorliegenden Planverfahren gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Mit der Aufstellung des B-Plans werden ausschließlich allgemeine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen; konkrete bauliche Vorhaben werden planungsrechtlich nicht vorbereitet. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch die durch diese Planung nicht beschränkten Einzelhandelsnutzungen bereits zuvor entweder auf der Grundlage des § 30 oder § 34 BauGB zulässig waren. Mit der Planung werden die bestehenden Baurechte lediglich hinsichtlich der

Art der zulässigen Nutzung eingeschränkt oder im Falle bereits rechtverbindlicher Bebauungspläne für Einzelhandelsvorhaben klargestellt. Demnach schafft der Bebauungsplan weder neue Baurechte, noch erweitert er die zulässigen Nutzungen⁸.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten daher ausschließlich Aussagen zu den vorgesehenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen. Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen erfolgen nicht.

5.3.1 SCHUTZGUT BODEN

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
1	2	3	4
Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtischen Raum, der stark anthropogen geprägt ist. Die Böden sind als sog. Siedlungsflächen nutzungsbedingt in unterschiedlichen Graden versiegelt. Der Versiegelungsgrad variiert sehr stark von 20 % bis über 90 %. Durch die bestehende Versiegelung ist	Die zulässige Bodenversiegelung bemisst sich in den Gebieten gemäß § 30 BauGB nach der festgesetzten GRZ, wobei diese nach der zulässigen Nutzungsart variiert. In den Gebieten gemäß § 34 BauGB richtet sich die zulässige Bodenversiegelung im Wesentlichen nach der Eigenart der Umgebung.	Im Ergebnis der textlichen Festsetzungen wird die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen auf bereits versiegelte Flächen beschränkt.	Die Durchführung der Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Soweit die Bodenfunktion bereits durch den bestehenden Versieg-

⁸ Eine Ausnahme davon stellt die Änderung des Bebauungsplanes BPL 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i.d.F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung dar. Hier ist bislang nur ein Möbelmarkt zulässig. Durch die Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans werden auch alle anderen nicht zentrenrelevanten Sortimente als zulässig festgesetzt.

die Bodenfunktion eingeschränkt. Weiterhin ist das Schutzgut Boden durch Verunreinigungen beeinträchtigt; im Geltungsbereich des B-Plans liegen sowohl Altlastenverdachtsflächen als auch Altlastenflächen, die im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt werden Im Geltungsbereich liegen auch Bodenbereiche mit kulturhistorischem Wert. Methodik: Angaben entnommen aus: Wallmann, Stefan, Stadt Eberswalde. Landschaftsplan. Stand September 1997.	Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Inanspruchnahme der Flächen bereits erfolgt ist oder zulässig war (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Dies gilt sowohl für die unbeplanten als auch für die beplanten Gebiete. Weiterhin ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Plan lediglich bereits bestehende Baurechte einschränkt. <u>Anmerkung zu den Verunreinigungen des Bodens:</u> Die Belastung des Bodens durch Schadstoffe oder auch Kampfmittel ist nicht Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 4 c BauGB sind nur die „einschlägigen“ Aspekte des Umweltzustands, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, zu berücksichtigen. Da die Planung selbst keine Eingriffe in den Boden vorbereitet und ihre Umsetzung trotz der bestehenden Bodenbelastungen vollziehbar ist, ist eine abwägende Beurteilung nicht erforderlich.	<u>Handlungsbedarf außerhalb des B-Plans bei Verunreinigungen bzw. Belastungen des Bodens:</u> Im Rahmen einer baulichen Inanspruchnahme besteht für belastete Flächen im Einzelfall ein entsprechender Untersuchungsbedarf. Gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG sind Boden- und Grundwasserunreinigungen so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.	lungsgrad eingeschränkt ist, so beruht dies auf der bereits vorhandenen Bebauung. Eine Veränderung der Situation als Folge der Planrealisierung ist im Ganzen nicht zu erwarten.
---	--	--	---

5.3.2 SCHUTZGUT LUFT

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
1	2	3	4
Im Rahmen der Erarbeitung des Luftreinhalteplans für die Stadt Eberswalde wurden die Immissionsbelastungen im Ist-Zustand ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass die Hauptkonfliktbereiche im Hinblick auf PM10- und NO2-Immissionen im Eberswalder Stadtgebiet in der Breiten Straße (zwischen Braut- und Nagelstraße) und in der Eisenbahnstraße (zwischen Ammon- und Puschkinstraße) liegen. In beiden Fällen existiert beidseitig eine dichte Bebauung. Hauptursache ist jeweils das hohe Verkehrsaufkommen. Beide Standorte liegen im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ und damit außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Die in der Breiten Straße vorhandene verkehrsbezogene Immissionsmessstation verzeichnete folgende	Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird eine Konzentration des Einzelhandels in den (bereits bestehenden) zentralen Versorgungsbereichen sowie in den ergänzenden Einzelhandelsstandorten verfolgt. An den Konzentrationspunkten ist daher auch zukünftig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen; Angebotserweiterungen können u. U. ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen. Dies kann an diesen Standorten zu einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft führen. Die Erhöhung dürfte jedoch kaum den Grad der Erheblichkeit erreichen.	Die strategischen Festsetzungen des B-Plans stellen selbst eine Maßnahme zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dar, indem die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen an bislang lufthygienisch nicht belasteten Bereichen weitgehend beschränkt wird. Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigung durch Luftverunreinigungen sollen und können	Eine Beeinflussung der lufthygienischen Situation im gesamten Stadtgebiet ist nicht zu erwarten. Die Durchführung der Planung verursacht nach dem derzeitigen Kenntnisstand also keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft.

Überschreitungen des geltenden Kurzzeitgrenzwertes für PM₁₀-Feinstaub: <table><tr><th>Jahr</th><th>Überschreitungen</th></tr><tr><td>2008</td><td>21</td></tr><tr><td>2009</td><td>17</td></tr><tr><td>2010 (Stand 14.11.2010)</td><td>43</td></tr></table> Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die als Grenzwert definierten 35 Überschreitungstage in nur im Jahr 2010 überschritten wurden. Neben den beiden vorgenannten Hauptkonfliktbereichen wurde im Analysefall 2005/06 für verschiedene Standorte an Hauptverkehrsstraßen eine Immissionsbelastung - PM₁₀-Jahresmittelwert von 29 – 35 µm/g³ - festgestellt. Dabei handelt es sich um Standorte, die auch im Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde als Einzelhandelsfunktionsstandorte ausgewiesen sind: ▪ Eberswalder Straße im Abschnitt des zentralen Versorgungsbereichs „Finow“, ▪ Eberswalder Straße im Kreuzungsbe-	Jahr	Überschreitungen	2008	21	2009	17	2010 (Stand 14.11.2010)	43		nicht Gegenstand der vorliegenden Planung sein. Soweit die Ansiedlung neuer Einzelhandelsnutzungen verfolgt wird, sind im Rahmen des erforderlichen Planungs- und/oder Genehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen zu treffen.	
Jahr	Überschreitungen										
2008	21										
2009	17										
2010 (Stand 14.11.2010)	43										

reich mit der Spechthausener Straße; hier liegt ein ergänzender Einzelhandelsstandort, ▪ Heegermühler Straße zwischen Drehnitzstraße und Wehrbelliner Straße; damit ist z. T. der zentrale Versorgungsbereich „Westend“ betroffen, ▪ Eisenbahnstraße zwischen Bergerstraße und Kupferhammerweg; im westlichen Abschnitt liegt der ergänzende Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“, ▪ die im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ gelegene Breite Straße zwischen Friedensbrücke und Brautstraße, die Eisenbahnstraße westlich Knotenpunkt Friedensbrücke, die Puschkinstraße zwischen Eisenbahnstraße und F.-Ebert-Straße, die Eisenbahnstraße zwischen Puschkinstraße und Wilhelmstraße. Methodik: Auswertung des Luftreinhalteplans / Aktionsplans für die Stadt Eberswalde, Stand 21.12.2006. Quelle der Tabelle: Umweltbundesamt (2010): Aktuelle Immissionsdaten und Ozonvorhersage. Feinstaub (PM10): Überschreitungen im			
---	--	--	--

Jahr; vorläufige Daten. URL http://www.env-it.de/luftdaten/trsyear.fwd?comp=PM1 [Stand 16.11.2010].			
---	--	--	--

5.3.3 SCHUTZGUT KLIMA

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
1	2	3	4
Das Klima im Plangebiet ist in Teilen beeinträchtigt: Insbesondere die Altstadt, Bereiche entlang der Bundesstraße B 167, Geschosswohnungsbauviertel, Teile der ehemals militärisch genutzten Flächen sowie die Industrie- und Bahnanlagen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bei gleichzeitig geringem Vegetationsanteil, der dichten Bebauungsstruktur und der räumlichen Kessellage als bioklimatische Belastungsbereiche zu benennen. Die klimatische Austauschfunktion von Belüftungsbahnen ist zum Teil stark	Durch die Konzentration und Verdichtung von Einzelhandelsnutzungen in Bereichen mit einer bereits bestehenden baulichen Dichte kann es zu einer weiteren Beeinflussung des Kleinklimas kommen. Diese Beeinflussungen spielen zwar im Rahmen der innerstädtischen Klima-Prozesse voraussichtlich keine nennenswerte eigenständige Rolle. Eine Verbesserung der klimatischen Situation ist in den Innenstadtbereichen jedoch nicht zu erwarten, da die Nutzungsintensität im Plangebiet nicht reduziert	Indem die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen auf bereits verdichtete Siedlungsbereiche beschränkt wird, wird dazu beigetragen, die kleinklimatische Situation in den weniger intensiv genutzten Bereichen – insbesondere am Stadtrand – zu stabilisieren.	Eine Beeinflussung des Stadt-Klimas ist nicht zu erwarten. Die Durchführung der Planung verursacht nach dem derzeitigen Kenntnisstand also keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima.

durch Querriegel und Verengungen der Achsen beeinträchtigt.	werden kann.		
Methodik: Auswertung des Landschaftsplans der Stadt Eberswalde, Stand September 1997, S. 43 ff.			

5.3.4 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
1	2	3	4
Das Plangebiet besteht ausschließlich aus sog. Siedlungsflächen. Diese umfassen neben baulichen Nutzungen eine Vielzahl von Frei- und Grünflächen. Das Landschaftsbild ist durch die Siedlungsflächen mit seinen Nutzungen und Infrastrukturen stark anthropogen beeinflusst. Der Altstadtbereich von Eberswalde und der Siedlungskern von Finow sind neben	Der Siedlungsbildwert des Plangebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Planung unterstützt die Wahrung des gewachsenen Stadtbildes, indem die Zentrumsfunktion der Stadtteile Stadtmitte und Finow gefördert wird. Zudem trägt die Planung zur Innenentwicklung der Stadt Eberswalde bei.	Die Beschränkung des Einzelhandels auf bestehende Konzentrationspunkte trägt selbst zur Aufwertung des Siedlungsbildes bei: Unnötigen Leerständen von Einzelhandelsflächen und dezentralen Ansiedlungen	Die Durchführung der Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft. Allerdings kann die Planumsetzung das Stadtbild nicht unerheblich beeinflussen, indem es zur Verdichtung von Einzel-

den frühen industriellen Kernen die historischen Entwicklungszentren Eberswaldes. Die noch erhaltene historische Siedlungsstruktur und Bausubstanz prägen das heutige Orts- und Stadtbild entscheidend und tragen zur Identität und Unverwechselbarkeit der Zentrumsbereiche bei Methodik: Bestandsaufnahme durch den Planverfasser im Juli 2010, Auswertung des Landschaftsplans der Stadt Eberswalde, Stand September 1997.		gen wird vorgebeugt. Weitergehende Maßnahmen sollen nicht Gegenstand des strategischen B-Plans sein; sie sind in diesem Planungsstadium nicht erforderlich.	handelsangebot in der Eberswalder Altstadt, dem Zentrum von Finow und den beiden anderen zentralen Versorgungsbereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ sowie den übrigen im Einzelhandels-Zentrenkonzept benannten ergänzenden Einzelhandelsstandorten beiträgt. Dies kann das Erscheinungsbild und die Attraktivität der Standorte deutlich erhöhen.
--	--	--	---

5.3.5 SCHUTZGUT MENSCH

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
1	2	3	4
Allgemein Das Plangebiet übernimmt vielfältige Funktionen für die Lebensführung der Bevölkerung: Wohnen, Arbeiten und Erholen. An das Plangebiet grenzen die zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ an. Versorgung der Bevölkerung Die zentralen Versorgungsbereiche sowie die identifizierten ergänzenden Einzelhandelsstandorte gewährleisten die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Lärmbelastungen Insbesondere in stark verdichteten Berei-	Allgemein Mit der Umsetzung der Planung wird das bestehende Nutzungsgefüge im Stadtgebiet nicht grundlegend verändert; die für die Lebensführung der Bevölkerung erforderlichen Funktionen sind weiterhin gegeben. Versorgung der Bevölkerung Mit dem Inkrafttreten der Planung wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet weitgehend unzulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig. In Gewerbe- und Industriegebieten wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben	Die Festsetzungen des B-Plans stellen selbst eine Maßnahme zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dar (vgl. Kap. 3 Ziele und Zwecke der Planung). Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigung – insbesondere durch Lärm – sollen und können nicht Gegenstand der vorliegenden Planung sein.	Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch vorbereitet.

⁹ Diese Beurteilung teilte das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in seiner Stellungnahme vom 23.11.2010 mit.

chen mit einer hohen Nutzungsdichte und als Folge hoher Verkehrsaufkommen entstehen Lärmkonfliktbereiche; an diesen Punkten ist die Bevölkerung besonders hohen Lärmbelastungen ausgesetzt. Der Hauptkonfliktpunkt im Hinblick auf die Lärmbelastungen im Stadtgebiet Eberswalde liegt im Verlauf der Eisenbahnstraße und der Heegermühler Straße, da hier eine dichte Wohnbebauung mit hohen Einwohnerzahlen und hohen Verkehrsaufkommen besteht. Ein weiterer Belastungsschwerpunkt liegt trotz geringerer Anwohnerbetroffenheiten in der unmittelbaren Zentrumsdurchfahrt der B 167 im Verlauf der Breiten Straße. Dieser Bereich bildet das Stadtzentrum Eberswaldes, so dass die Anforderungen an die Aufenthaltsqualität besonders hoch sind. Neben den Einwohnern werden daher hier auch in besonderem Maße die Besucher, Touristen und einkaufenden Bürger durch die bestehende Lärmsituation beeinträchtigt. Stellplätze In den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalder und in deren Umfeld stehen Stellplätze im öffentlichen Raum und in verschiedenen Sammelanlagen zur Verfügung. Laut Analyse des	weitgehend generell unzulässig. Mit der räumlichen Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben leistet die Planung einen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Eberswalde. Die Planung trägt langfristig dazu bei, die Nahversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Lärmbelastungen Als mittel- bis langfristige Folge der Planumsetzung kann es an einzelnen, weiter verdichteten Einkaufsschwerpunkten – insbesondere in und um die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde – zu einer Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und des Liefer-/ Entsorgungsverkehrs kommen. Dies kann u. U. die punktuell negative Folge einer, an sich wünschenswerten Ballung vieler einzelner (für sich genommen nur kleiner und wenig verkehrsrelevanter) Geschäfte in bestimmten Straßenzügen sein. Die Erhöhung des Verkehrslärms infolge einer erweiterten Nutzung der zentralen Lagen durch verdichtete Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote dürfte jedoch kaum den Grad der Erheblichkeit erreichen.	Soweit die Ansiedlung neuer Einzelhandelsnutzungen verfolgt wird, sind im Rahmen des erforderlichen Planungs- und/ oder Genehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Lärmbelastungen zu treffen. Durch die Konzentration des Einzelhandels auf die zentralen Lagen unterstützt der Bebauungsplan den stadtpolitisch verfolgten Ansatz zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV).	
--	---	--	--

Parkraumbewirtschaftungskonzepts 2008 belief sich die durchschnittliche Stellplatzauslastung in der „engeren Innenstadt“ im Jahr 2007 auf 65 %. Im Ergebnis der Bestandsanalyse wird festgestellt, dass die Innenstadt durch die Gewissheit, ohne langes Suchen einen relativ zielnahen Stellplatz zu finden, offenbar deutlich an Attraktivität für Einzelhandels- und Dienstleistungskunden gewonnen hat. Methodik: Bestandsaufnahme durch den Planverfasser im Juli 2010. Auswertung folgender Unterlagen: Lärmaktionsplan für die Stadt Eberswalde, Stand 06.02.2008. Parkraumbewirtschaftungskonzept für die Innenstadt und Bahnhofsvorstadt von Eberswalde. Satzung der Stadt Eberswalde über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), Stand 08.02.2005.	Inwieweit sich punktuell in Straßenzügen spürbare Verkehrsmengen- und damit Verkehrslärmerhöhungen (> 2,1 dB) ergeben und zu erheblichen Belästigungen der Wohnbevölkerung und anderer schutzbedürftiger Gebiete und Raumnutzungen führen könnten, kann in diesem Planungsstadium nicht verlässlich prognostiziert werden. Aus gesamtstädtischer Sicht ist jedoch davon auszugehen, dass sich durch das Konzept der verbrauchernahen Versorgung hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange Entlastungen ergeben, da sich Verkehre deutlich verringern können⁹. Stellplätze Mittel- bis langfristig kann die Konzentration und Verdichtung der Einzelhandelsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde auch zu einer erhöhten Nachfrage an Stellplätzen und zur Zunahme von Ziel- und Suchverkehren nach Stellplätzen in den zentralen Lagen führen. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Eberswalde beläuft sich die Anzahl erforderlicher Stellplätze für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe auf einen Stellplatz		
---	--	--	--

	je 40 m² Nutzfläche; bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist für je 20 m² Brutto-Grundfläche ein Stellplatz nachzuweisen. Hinweis: Im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ besteht gemäß § 5 der Stellplatzsatzung eine Einschränkung der Herstellungspflicht für Stellplätze. Darüber hinaus sind im zentralen Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“ keine der nach § 2 Abs.1 der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze herzustellen. Im übrigen Stadtgebiet kann eine Minderung der für die Errichtung oder Nutzungsänderung eines Einzelhandelsvorhabens erforderlichen Stellplatzzahl auf Antrag im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung von den Haltestellen regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt ist.		
--	---	--	--

5.3.6 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
1	2	3	4
Kultur- und Sachgüter verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Der historische Stadtkern der Eberswalder Innenstadt und von Finow, die auch unter städtebaulichen Aspekten von besonderer Bedeutung sind, liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Als Kultur- und Sachgüter sind insbesondere die durch das BbgDSchG geschützten Denkmale und Bodendenkmale zu benennen.	Soweit bestehende Gebäude, die derzeit zu Einzelhandelszwecken genutzt werden, als Folge der Aufstellung des B-Plans nicht oder nur ausnahmsweise bzw. beschränkt durch Einzelhandelsbetriebe (nach-)genutzt werden dürfen, führt dies nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Sachgutes: Es mag sein, dass eine gewerbliche Nutzung von Flächen/ Immobilien zu Einzelhandelszwecken, insbesondere mit den wertschöpfungsintensiven, zentrenrelevanten Sortimenten, erst die Finanzierung von erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen ermöglicht. Die Festsetzungen des B-Plans führen jedoch lediglich dazu, dass ggf. eine Unterart von Einzelhandelsnutzung nicht mehr zulässig ist, vielfältige andere Nut-	Die differenzierten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen berücksichtigen sowohl öffentliche als auch private Belange im angemessenen Umfang.	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Im Plangebiet und in dessen Umfeld befinden sich die nachfolgend benannten denkmalgeschützten Kultur- und Sachgüter:	zungsmöglichkeiten bestehen weiterhin. Grundsätzlich bleibt der denkmalgesetzlich begründete Schutzstatus der benannten Objekte unberührt.		
▪ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Planbereich berührt Bodendenkmale, die durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützt sind. ▪ In den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ (außerhalb des B-Plans), „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ befinden sich Bereiche mit aktenkundigen Bodendenkmalen.	Die Durchführung der Planung berührt die Belange der Bodendenkmalpflege und des Bodendenkmalschutzes nicht nachteilig.	Handlungsbedarf außerhalb der Planung: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

		Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen.	
Im Plangebiet befindet sich der durch Satzung geschützte Denkmalbereich „Messingwerksiedlung“.	Die Durchführung der Planung berührt die Belange des Denkmalbereichs nicht nachteilig. Konkrete bauliche Vorhaben werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Bei der Messingwerksiedlung handelt es sich vornehmlich um Wohngebäude; die dort zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung zulässigen Einzelhandelbetriebe unterliegen den Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 2, 3, 5 und 6.	Handlungsbedarf außerhalb der Planung: Bei baulichen Vorhaben im Denkmalbereich können ggf. Vorschriften des BbgDSchG berührt sein.	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.
Des Weiteren befinden sich im Eberswalder Stadtgebiet mehr als 150 Denkmale übriger Gattungen.	Die Durchführung der Planung berührt die Belange der Denkmale übriger Gattungen nicht; von Seiten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums bestehen keine denkmalpflegerischen Bedenken.	Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks: Soweit denkmalgeschützte Objekte zu Einzelhandelszwecken genutzt oder anderweitig in die Einzelhandelsnutzung miteinbezogen werden sollen, können die Vorschriften des BbgDSchG berührt sein.	Im Ergebnis: Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.
Hinweis:			

Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird fortgeschrieben.			
Methodik: Auswertung der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Barnim, Stand 31.12.2009 sowie der Stellungnahmen des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege vom 26.10.10 sowie der Abteilung Bodendenkmalpflege vom 10.11.2010.			

5.3.7 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BELANGEN DER BENANNTE SCHUTZGÜTER

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes stehen in einem engen Zusammenhang miteinander. Sie bedingen sich bzw. beeinflussen sich in weiten Bereichen gegenseitig. Die Naturhaushaltsfunktionen sind – durch die erheblichen Vorbelastungen als Folge anthropogener Eingriffe – bereits im Vorfeld der Planung stark beeinträchtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen nur indirekt zur Verbesserung der Bedingungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes bei: Mit der Umsetzung der Planung wird die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen auf bereits verdichtete Bereiche beschränkt.

5.3.8 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES BESTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig nicht von einer gravierenden Änderung der städtebaulichen Strukturen im Plangebiet auszugehen. Negative Auswirkungen wären allerdings für die Mehrheit der Schutzgüter zu erwarten: Sollte die Stadt Eberswalde von dieser Planung absehen, so würde die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben weiterhin ohne ein ganzheitliches städtebauliches Konzept erfolgen. Dies könnte zu einer Verschärfung folgender, bereits bestehenden städtebaulichen Spannungen und nachteiliger Auswirkungen führen:

- Schwächung der Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich;

- Schwächung der integrierten Nahversorgungszentren;
- Verfestigung von Stadtbereichen ohne Nahversorgungsangebote (z. B. Clara-Zetkin-Siedlung, Sommerfelde, Tornow);
- stadtweite Funktionsschwächen durch Brachfallen und Leerstand von Geschäften, die dem Konkurrenzdruck zum Opfer gefallen sind;
- unnötiger Flächenverbrauch durch dezentrale Ansiedlungen.

Die Lebensqualität der Bevölkerung würde insbesondere durch das Wegbrechen der Nahversorgung beeinträchtigt, aber auch durch städtebauliche Missstände (Leerstände, Funktionsschwächen, ungeordnete städtebauliche Entwicklungen) negativ beeinflusst. Die städtebaulichen Missstände wiederum bedingen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen ist davon auszugehen, dass bei einem Verzicht auf die Planung, mit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu rechnen ist. Als Folge der zusätzlichen Bodenversiegelung ergeben sich wiederum Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser sowie Klima und Luft, da diese in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden stehen.

5.3.9 (VOR-)PRÜFUNG DER VERTRÄGLICHKEIT MIT UMLIEGENDEN SCHUTZGEBIETEN VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5.4 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN MIT ANGABEN DER GRÜNDE FÜR DIE AUSWAHL

Die Festsetzungen und die Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Plans basieren auf den Empfehlungen des parallel in Fortschreibung befindlichen „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“. Die entwickelten Empfehlungen beruhen dabei auf einer umfangreichen Bestandsanalyse der Eberswalder Einzelhandels- und Zentrenstruktur¹⁰ und wurden sowohl mit der Öffentlichkeit als auch mit den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens diskutiert und abgewogen.

¹⁰ Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts wurde vom Verfasser eine eigene Bestandsanalyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde auf die im Rahmen der Fortschreibung und Aktualisierung 2010 des BBE-Gutachtens „Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter der Berücksichtigung der Gesamtstadt“ ermittelten Bestandsdaten und Analyseergebnisse zurückgegriffen.

Im Rahmen der Aufstellung des strategischen Bebauungsplans wurde darüber hinaus geprüft, ob der Plan neben der bloßen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ auch Festsetzungen für diese Bereiche enthalten sollte. Dabei konnte festgestellt werden, dass die in den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ und „Finow“ bestehenden planungsrechtlichen Regelungen genügen, um diese Bereiche entsprechend den planerischen Zielvorstellungen zu erhalten und zu entwickeln. Das Eberswalder Innenstadtzentrum ist derzeit als Sanierungsgebiet festgesetzt; die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich entweder nach § 34 BauGB oder nach den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne BPL Nr. 107 „Alter Mühlenteich“, BPL Nr. 110/1 „Am Markt“ und BPL Nr. 134/1 „Töpferstraße“. Die zulässigen Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich „Finow“ hingegen sind allein nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für die zentralen Versorgungsbereiche „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ hingegen besteht aufgrund der Zielformulierungen im Einzelhandel-Zentrenkonzept ein Regelungserfordernis hinsichtlich der zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe, so dass diese Flächen in den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Im Zuge der Vorprüfung wurde auch erörtert, ob der Ausschluss anderer Nutzungen oder Unterarten von Nutzungen z. B. von bestimmten Vergnügungsstätten (Rotlichtbetriebe, Spielhallen) in den zentralen Versorgungsbereichen zur Erreichung der Planungsziele erforderlich ist. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist jedoch davon auszugehen, dass in allen zentralen Versorgungsbereichen kein Regelungsbedarf für derartige Nutzungen besteht.

In der Zusammenfassung ist festzustellen: Aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplans bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen. Sowohl räumlich als auch inhaltlich ist der Vollzug der Planung in dem dargebotenen Umfang notwendig, um die Erhaltung und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde zu unterstützen.¹¹

Anzumerken ist allerdings, dass es zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche weiterführender Maßnahmen, insbesondere öffentlicher und privater Investitionen bedarf. Allein die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der gewährleistet nicht deren positive Entwicklung.

5.5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4 c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht

¹¹ Zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs und insbesondere zur Einbeziehung bzw. Nichteinbeziehung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sei auf die Kapitel 6.1.5 „Bebauungspläne“ und 8.2 „Charakterisierung und Versorgungssituation für die Stadtbezirke und Unterbezirke von Eberswalde“ der Begründung verweisen.

zu beschreiben (Nr. 3 b) Anlage 1 zum BauGB). Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Die nachfolgende Übersicht enthält Angaben zu den Maßnahmen zur Überwachung der voraussichtlich beeinflussten Schutzgüter.

Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen gemäß Tabelle 4.1.	Wie/ Was soll überwacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird überwacht?
Schutzgut Luft/ Klima: Feinstaub und Kleinklima	Die Schadstoffbelastung der Luft muss überwacht werden.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)	Die Überwachung kann im Rahmen der laufenden Messungen – insbesondere durch die Auswertung der Ergebnisse der Messstelle Breite Straße – erfolgen.
Schutzgut Menschen: Verkehrslärm	Die Verkehrslärmentwicklung muss beobachtet werden. Hierfür können die im Rahmen der Umsetzung des Lärmaktionsplans durchzuführenden Lärmerhebungen der Stadt Eberswalde genutzt werden.	Stadt Eberswalde	Die Überwachung erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Lärmaktionsplans der Stadt Eberswalde.
Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur, insbesondere die der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“	Die Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur muss beobachtet werden. Dazu ist die regelmäßige Fortschreibung des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“ sinnvoll.	Stadt Eberswalde	Die Überwachung erfolgt im Rahmen der laufenden Fortschreibung des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“.

Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen gemäß Tabelle 4.1.	Wie/ Was soll überwacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird überwacht?
Kulturgüter: Nutzung von denkmalgeschützten Objekten durch Einzelhandelsbetriebe oder anderweitige Einbeziehung der Objekte in die Nutzung	Kontrolle auf Einhaltung der Vorschriften des BbgDSchG	Landesamt für Denkmalpflege Stadt Eberswalde	Fortlaufend sowie insbesondere projektbezogen.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplans Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

5.6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ wird die rechtsverbindliche Umsetzung des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“ vollzogen. Der strategische, die gesamten Siedlungsflächen umfassende Bebauungsplan lenkt dazu die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche; der zentrenrelevante Einzelhandel wird grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt. Darüber hinaus erfolgt zwischen den, in den zentralen Versorgungsbereichen zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten eine Differenzierung; diese beruht auf der einen jedem der zentralen Bereiche zugewiesenen Versorgungsfunktion.

Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels werden von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops bestimmt. Die bisher nach § 34 BauGB oder nach § 30 BauGB zu beurteilende Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird durch planerische Festsetzungen eingegrenzt oder klargestellt. Dies geschieht im Interesse einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Interessen der Eberswalder

Bevölkerung, stadtpolitische Belange und stadtbauliche motivierte Zielstellungen werden mit privatwirtschaftlichen Nutzungsansprüchen in Einklang gebracht. Nicht nur unerhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind derzeit nicht zu erwarten.

Schädliche Einwirkungen als Folge einer erhöhten Nutzungsdichte an den bestehenden Einzelhandelskonzentrationen durch erhöhten Verkehrslärm und Luftschadstoffbelastungen sind punktuell nicht auszuschließen. Die Entwicklung von möglichen Umweltbelastungen soll auch langfristig überwacht werden.

Zur Überprüfung, ob die Planungsziele des Bebauungsplans erreicht werden können, sind zudem die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ als Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsstandorte und die der ergänzenden Einzelhandelsstandorte langfristig zu beobachten.

6. PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe den Umweltbericht (Kap. 5).

6.1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

6.1.1 LANDESPLANUNG

Die Vorgaben der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg stellen grundlegende planerische Rahmenbedingungen dar.

Der Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ berücksichtigt die durch das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 und den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) festgelegten Ziele und Grundsätze.

Die Stadt Eberswalde erfüllt im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel (Z) 2.9 LEP B-B). In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Einzelhandelsfunktionen) mit regionaler Bedeutung konzentriert werden (Grundsatz (G) 2.10 LEP B-B).

Die nachfolgend benannten Ziele und Grundsätze sind für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung:

- Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung und die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen soll bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
 - Gemäß dem Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007 ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nur in einem Zentrum dieser oder jener Stufe nach dem System der zentralen Orte zulässig bzw. sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.
 - Im Weiteren soll entsprechend § 5 Abs. 4 LEPro 2007 eine Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) erfolgen.
 - Die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes sollen dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, teilweise auch qualifiziert werden (Z 2.9 und G Z 2.10 LEP B-B).
 - Weiterhin von Bedeutung sind das Konzentrationsgebot, das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot sowie das Integrationsgebot gemäß LEP B-B Z 4.7 Abs. 1 bis 3 und G 4.8 Abs. 1.
 - Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m² sind in Eberswalde unzulässig (Ziel 4.7 Abs. 4 LEP B-B).
 - Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden. Außerhalb Städtischer Kernbereiche ist deren Errichtung oder Erweiterung nur dann zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Städtischer Kernbereiche können ver-
-

ändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird (Grundsatz 4.8 Absätze 1,4 und 5 LEP B-B).

- Außerhalb der städtischen Kernbereiche sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig, sofern das zentrenrelevante Randsortiment 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreitet (LEP B-B G 4.9).

Die raumordnerische Prüfung des Bebauungsplanentwurfs durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung kommt zu den folgenden Ergebnissen: **Die Zielstellungen des vorliegenden Bebauungsplans sind mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung vereinbar.**¹²

6.1.2 REGIONALPLANUNG

Seitens der Regionalplanung bestehen derzeit keine rechtsverbindlichen Vorgaben: Der 1996 beschlossene sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte“ wurde mit dem in Kraft treten des LEP B-B am 15. Mai 2009 verdrängt und ist somit nicht mehr anwendbar. Die Region verfügt gegenwärtig nur über den rechtsverbindlichen sachlichen Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“. Dieser wird derzeit fortgeschrieben.¹³

6.1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde aus dem Jahr 1998¹⁴ und auch der Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans¹⁵ weisen die folgenden Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus:

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche und
- Sonderbaufläche mit jeweiliger Zweckbestimmung.

Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ist – mit Ausnahme der Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Einzelhandel/Dienstleistungen“ – der Einzelhandel allgemein und auch der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Speziellen nicht gebietsprägend, so dass durch Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebstypen den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprochen wird.

Die Ausweisung der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Dienstleistungen“ (SO-ED) im FNP verfolgt das Ziel, die weitere Entwicklung von nicht zentrenintegrierten Standorten zu beschränken und nur an geeigneten Standorten nicht zentrenrelevante Sortimente zuzulassen. Anliegen ist es, zur Konsolidierung und Entwicklung der historisch gewachsenen oder bewusst als Siedlungspunkte geplanten, gut zu Fuß, mit dem Rad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbaren Zentren beizutragen.

¹² Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, GL 5 vom 16.11.10.

¹³ Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (2011): Regionalplan. URL: <http://www.uckermark-barnim.de/regionalplan/regionalplan.html> [Stand 26.01.2011].

¹⁴ Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde. Stand September 1997, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde - Eberswalder Monatsblatt vom 02.11.1998.

¹⁵ Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde (Neuaufstellung). Begründung. Vorentwurf. Bearbeitungsstand 08.10.2010.

Die folgenden Bereiche sind als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Dienstleistungen“ (SO-ED) dargestellt:

- Standort Max Bahr im Bahnhofsbereich,
- Kaufland an der Angermünder Straße,
- das Einkaufszentrum im Brandenburgischen Viertel,
- der Einzelhandelskomplex an der Kreuzung Eberswalder Straße/Spechthausener Straße und
- der großflächige Verbrauchermarkt am Kleinen Stern.

Die im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Einzelhandel/Dienstleistungen“ ausgewiesenen Flächen wurden bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs und bei der Entwicklung der textlichen Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans berücksichtigt. Die ausgewiesenen Sonderbauflächen werden durch die Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans nicht in der ihnen zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

Weiterhin kennzeichnet der rechtswirksame Flächennutzungsplan die zentralen Bereiche von Eberswalde (Breite Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Eisenbahnstraße) und Finow (Eberswalder Straße), die als Versorgungspunkte für die Gesamtstadt bzw. die umliegenden Stadtteile dienen sollen, mit der Signatur „Einzelhandelskonzentration“. Damit soll verdeutlicht werden, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in diesen Bereichen eine zusammenhängende Entwicklung von Läden, ergänzenden Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben zu ermöglichen ist. Die im Flächennutzungsplan als „Einzelhandelskonzentration“ gekennzeichneten Bereiche liegen mehrheitlich innerhalb der durch das Einzelhandels-Zentrenkonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“. Der strategische Bebauungsplan trifft für die Flächen innerhalb dieser zentralen Bereiche keine Festsetzungen, sondern beschränkt zu ihren Gunsten die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Umfeld.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans in Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen; der Bebauungsplan Nr. I ist somit als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde entwickelt zu beurteilen.

6.1.4 LANDSCHAFTSPLAN

Aufgrund der Ziel und Inhalte des strategischen Bebauungsplans werden die Darstellungen des Landschaftsplans nicht nachteilig berührt.

6.1.5 BEBAUUNGSPLÄNE

In der Umgebung des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ befinden sich die nachfolgend benannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- BPL 107 „Alter Mühlenteich“
 - BPL 110/1 „Am Markt“
 - BPL 132/1 „Wohnpark Tramper Chaussee“
 - BPL 134/1 „Töpferstraße“
 - BPL 144 „Bahnhofsbereich“
 - VEP 214/1 „Waldstraße I“
 - VEP 218 „Betriebshof AWE“
 - VEP 402 „Baumarkt Max Bahr“
 - VEP 404/2 „Märkische Tischlerei“
 - BPL 521 „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“
-

- BPL 623 „Westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke“
- BPL 626 „Industrie- und Innovationszentrum Finow“
- BPL 708 „Clara-Zetkin-Siedlung, Hinter der Fliederallee, 1. Änderung“
- BPL 1029 „Kleinsiedlung Spechthausen“.

Mit Ausnahme der Bebauungspläne BPL 132/1 „Wohnpark Tramper Chaussee“, VEP 218 „Betriebshof AWE“ und BPL 708 „Clara-Zetkin-Siedlung, Hinter der Fliederallee, 1. Änderung“ grenzen die zuvor aufgelisteten Bebauungspläne unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans an. Die letztgenannten drei Bebauungspläne (BPL 132/1, VEP 218, BPL 708) liegen hingegen nur in der weiteren Umgebung des strategischen Bebauungsplans. Zur Abwägung der Abgrenzung des strategischen Bebauungsplans ist jedoch auch deren Benennung unerlässlich. So ist nachgewiesen, dass kein bereits rechtsverbindlicher Bebauungsplan übersehen wurde.

Nachstehend wird für jeden der benannten Bebauungspläne dargelegt, warum dieser nicht einbezogen wurde.

a) Der Bebauungsplan Nr. 107 „Alter Mühlenteich“ weist die Flächen in seinem Geltungsbereich als Misch- oder Kerngebiet (§ 6 und § 7 BauNVO) aus. Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 liegen mehrheitlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtmitte“. Die in dem zentralen Versorgungsbereich erwünschten bzw. erforderlichen Nutzungen Einzelhandel, Dienstleistung und ergänzende Gewerbebetriebe sind nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig. Nur die Zulässigkeit von Tankstellen und Vergnügungsstätten ist im Mischgebiet eingeschränkt. Somit ist festzustellen, dass den Anforderungen des § 9 Abs. 2a Satz 3 BauGB entsprochen wird; die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die dem Versorgungsbereichen dienen, sind nach § 30 BauGB gegeben.

Lediglich das festgesetzte Mischgebiet MI 3 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und würde die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ermöglichen. Von einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 wird abgesehen, da zur Umsetzung des Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Stadtpromenade zum Finowkanal“ zeitnah eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich ist. Im Zuge dieser Änderung sollte geklärt werden, inwieweit die Flächen zwischen der Bergerstraße und dem Finowkanal in den zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ einzubeziehen und welche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erforderlich sind.

Sofern im Vorfeld der Wettbewerbsumsetzung und der hierfür erforderlichen Bebauungsplanänderung eine Ansiedlung beantragt wird, die im Widerspruch zu den Zielen des Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde und des strategischen Bebauungsplans steht, sind die im Baugesetzbuch geregelten Sicherungsinstrumente der §§ 14 und 15 BauGB anzuwenden.

Aus der Zusammenfassung der vorgenannten Sachverhalte ergibt sich kein Regelungserfordernis, den Bebauungsplan Nr. 107 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ einzubeziehen und durch den strategischen B-Plan zu ändern.

b) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110/1 „Am Markt“ liegt vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtmitte“. Die Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind ebenfalls entweder als Misch- oder als Kerngebiet (§ 6 und § 7 BauNVO) festgesetzt. Im festgesetzten Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Im festgesetzten Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO wird die Zulässigkeit von Tankstellen eingeschränkt. Zudem werden im Kerngebiet auf der

Grundlage des § 1 Abs. 4 bis 8 BauNVO die zulässigen Nutzungen Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften räumlich „feingesteuert“. Somit ist auch für diesen Bereich festzustellen, dass den Anforderungen des § 9 Abs. 2a Satz 3 BauGB entsprochen wird; die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die dem Versorgungsbereich dienen, sind nach § 30 BauGB gegeben. Auch bedarf es für den strategischen B-Plan keiner Überprüfung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 110/1, da innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs keine der Kerngebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden müssen.

Im Ergebnis ist auch für den Bebauungsplan Nr. 110/1 festzustellen, dass dessen Festsetzungen nicht im Widerspruch zu den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ sowie des zugehörigen Einzelhandels-Zentrenkonzepts stehen; insofern besteht kein Regelungserfordernis zu Änderung oder Ergänzung des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 110/1.

c) Der Bebauungsplan Nr. 132/1 „Wohnpark Tramper Chaussee“ setzt als Baugebiete das Reine Wohngebiet (§ 3 BauNVO) und das Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest. Mit Ausnahme von Tankstellen werden keine der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ausgeschlossen. Die für die Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind demnach im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig; gleiches gilt für die Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs im Reinen Wohngebiet.

Die unmittelbar an der Tramper Chaussee (Bundesstraße B 168) gelegenen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugrundstücke sind mehrheitlich mit neuen Einfamilienhäusern bebaut, sodass für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit dem üblicherweise ausgehenden Parkplatz die räumlichen Voraussetzungen fehlen.

Die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebots für die Bewohnerschaft wäre im Wohngebiet an der Tramper Chaussee durchaus erwünscht. Aufgrund der räumlichen Lage und Ausdehnung des Wohngebiets und der Entfernung zum Stadtgebiet besteht für die Flächen kein Ansiedlungsdruck durch Lebensmittelmärkte; eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde durch die zulässigen Nahversorgungsbetriebe ist nicht zu erkennen. Aus den vorgenannten Gründen ist es nicht erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 132/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ einzubeziehen und durch diesen zu ändern.

d) Der Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte an. Die Flächen im Geltungsbereich sind als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Weiterhin wird durch textliche Festsetzung die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt; im gesamten Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Analog zu den Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans werden Ausnahmen für die Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment, welche auch ein begrenztes zentrenrelevantes Randsortiment führen dürfen, getroffen.

Die im Bebauungsplan Nr. 134/1 getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben entsprechen den Zielen Grundsätzen des Einzelhandels-Zentrenkonzepts sowie denen des strategischen Bebauungsplans. Differenzen bestehen in geringem Umfang hinsichtlich der in beiden Bebauungsplänen festgesetzten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sowie in der Begrenzung der zulässigen Randsortimente. Die im strategischen Bebauungsplan festgesetzten Sortimente wurden an die Bezeichnungen der Klassifikation der

Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes angepasst und feiner differenziert, so dass nicht alle Unterklassen der benannten Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden.

Zudem werden im Bebauungsplan Nr. 134/1 die als zentrenrelevant festgesetzten Sortimente

- Sex-/Erotikartikel
- Waffen und Munition
- Antiquitäten und antike Teppiche
- Teppiche, Brücken und Läufer (ohne Meterware)

im strategischen Bebauungsplan nicht mehr als zentrenrelevant festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Randsortimenten wird im strategischen B-Plan auf maximal 10 % der Verkaufsfläche festgesetzt; die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 134/1 ist hier allgemeiner gefasst. Die Behörde sollte bei der Prüfung des Ausnahmetatbestands die Bestimmung des strategischen Bebauungsplans als Auslegungshilfe heranziehen.

Die dargestellten Abweichungen resultieren aus der Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts. Die Abweichungen erfordern keine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 134/1. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134/1 ein Vorhaben beantragt wird, welches aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans unzulässig wäre – hingegen aber nach den Festsetzungen des strategischen B-Plans zulässig wäre, kann eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erteilt werden.

e) Der Bebauungsplan Nr. 144 „Bahnhofsgebiet“ setzt in seinem räumlichen Geltungsbereich ausschließlich Verkehrsflächen fest. Innerhalb der Verkehrsflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen mit max. 60 m² Grundfläche, wie zum Beispiel WC-Anlagen, Busfahreraufenthaltsraum, Imbiss, Überdachungsanlagen u. ä. planungsrechtlich zulässig. Andere Einzelhandelsbetriebe als Kioske sind nicht zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 144 stehen damit nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde und des strategischen Bebauungsplans: Die in Rede stehende Fläche liegt außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Einzelhandelsstandorte. Einzelhandelsangebote sind hier mit Ausnahme von Kiosken nicht zulässig; insofern besteht kein Regelungserfordernis.

f) Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 214/1 „Waldstraße I“ liegen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde. Die Flächen sind durch den VEP Nr. 214/1 als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung sind Wohngebäude sowie die nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO festgelegten Nutzungen zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind damit allgemein zulässig. Alle Baugrundstücke wurden jedoch mit Einfamilienhäusern bebaut; die Flächen sind damit vollständig genutzt. Die Planung wurde somit vollständig vollzogen. Zwar entspricht die allgemeine Zulässigkeit von Läden des täglichen Bedarfs nicht dem Festsetzungskonzept des strategischen Bebauungsplans, aufgrund der räumlichen voll ausgelasteten Nutzungssituation besteht jedoch kein Änderungserfordernis.

g) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 218 „Betriebshof AWE“ setzt als Baugebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen „Gewerblichen Baufläche“ sind die für den Betriebshof AWE erforderlichen Nutzungen in der Planzeichnung festgeschrieben. Es wird festgesetzt, dass nur die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betriebshof stehenden Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zulässig sind. In der Planzeichnung sind die folgenden Nutzungen dargestellt:

- Altglasbehälter
 - LKW-Stellfläche
-

- Verwaltungsgebäude
- Behälter
- Container.

Gemäß den textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen VEP Nr. 218 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Die in Rede stehende Fläche liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde.

Es ist nicht erforderlich, den VEP Nr. 218 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandel“ einzubeziehen und durch den strategischen B-Plan zu ändern, da kein Widerspruch zwischen den jeweils verfolgten Planungszielen besteht.

h) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Nr. 402 „Baumarkt Max Bahr“ schafft durch die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baumarktes. Im zugehörigen Erschließungs- und Durchführungsvertrag sind die zulässigen Sortimente definiert.

Der Geltungsbereich des VEP Nr. 402 liegt gemäß den Darstellungen des Einzelhandels-Zentrenkonzepts innerhalb des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“. Damit handelt es sich um einen stadtplanerisch akzeptierten Standort des großflächigen Einzelhandels. Der Baumarkt liegt in städtebaulich integrierter Lage an einer der Hauptverkehrsstraßen von Eberswalde, sodass sich dieser Standort ebenfalls an die Nutzer des motorisierten Individualverkehrs aus dem gesamten Einzugsgebiet der Stadt Eberswalde richtet. Da der Standort jedoch auch in einer Entfernung von nur ca. 900 m zur Innenstadt liegt, sieht das Konzept die Gefahr von städtebaulichen Auswirkungen sofern das zentrenrelevante Sortiment am Standort erweitert werden würde. Vor diesem Hintergrund soll keine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots erfolgen; aus stadtplanerischen Gesichtspunkten eignet sich die Lage jedoch durchaus für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Es ist nicht erforderlich, den VEP Nr. 402 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandel“ einzubeziehen und durch den strategischen B-Plan zu ändern. Das durch den VEP Nr. 402 vorbereitete Vorhaben wurde bereits realisiert. Gemäß den Bestimmungen des Durchführungs- und Erschließungsvertrags sind am Standort ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Jede Erweiterung oder Änderung der Nutzung über die gemäß dem VEP zulässigen Nutzungen hinaus bedürfte einer Änderung des rechtsverbindlichen Plans.

i) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 404/2 „Märkische Tischlerei“ weist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind allgemein zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde bislang nur zum Teil umgesetzt: die unmittelbar am Kupferhammerweg liegenden Baugrundstücke sind bislang nicht bebaut. Das in diesem Bereich festgesetzte Baufenster ließe die Errichtung eines Gebäudes von höchstens 500 m² Grundfläche zu. Angesichts des räumlich erheblich beschränkten Flächenpotenzials zur Ansiedlung eines Ladens für die Gebietsversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche besteht kein Erfordernis, den rechtsverbindlichen VEP 404/2 zu ändern. Es ist derzeit städtebaulich nicht erforderlich, die Festsetzungen an die Festsetzungssystematik des strategischen Bebauungsplans anzugleichen.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt nicht, den VEP Nr. 404/2 auf der Grundlage von § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben. Somit ist es ebenfalls nicht erforderlich, eine bedingte Festsetzung über die Gültigkeit der Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2 a BauGB im Falle einer ersatzlosen Aufhebung zu treffen.

j) Der Bebauungsplan Nr. 521 „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“ setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Freizeitanlagen“ nach § 11 BauNVO fest. Das außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde gelegene Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Betrieben mit Kultur- und Freizeitangeboten. Allgemein zulässig sind u. a. Anlagen für kulturelle, soziale und kirchliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise sind Anlagen für sportliche Zwecke, Diskotheken sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Andere Vergnügungsstätten als Diskotheken sind unzulässig.

Aus der abschließenden Auflistung der zulässigen Nutzungen ergibt sich, dass Einzelhandelsbetriebe im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 521 stehen in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde. Daher ist es nicht erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 521 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ einzubeziehen und durch den strategischen B-Plan zu ändern.

k) Der Bebauungsplan Nr. 623 „Westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke“ setzt ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO fest. Die Flächen liegen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde. Gemäß textlicher Festsetzung sind in dem eingeschränkten Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausschließlich der Werksverkauf ist ausnahmsweise zulässig; er ist auf 60 m² Verkaufsfläche pro Betrieb für die in diesem Betrieb vor Ort hergestellten Waren begrenzt.

In der Begründung des Bebauungsplans Nr. 623 wird ausgeführt, dass die Zulässigkeit des Einzelhandels in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels-Zentrenkonzept 2007 der Stadt Eberswalde (EZK 2007) ausgeschlossen wird. Aus dem EZK 2007 ergibt sich, dass sich Einzelhandel grundsätzlich nur in den im EZK 2007 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen zukünftig ansiedeln und entwickeln soll. Vor dem Hintergrund, dass sich in dem Gebiet eine Großbäckerei befindet, kann jedoch der Werksverkauf im Umfang von maximal 60 m² Verkaufsfläche für die im Gebiet selbst hergestellten Waren ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 623 stehen auch in Übereinstimmung mit den Zielen des fortgeschriebenen Einzelhandels-Zentrenkonzepts und denen des strategischen Bebauungsplans. Insofern ist es nicht erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 623 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ einzubeziehen und durch den strategischen Bebauungsplan zu ändern.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 623 in geringem Maße von denen des strategischen B-Plans abweichen. Dies betrifft zum Einen die Regelung zum Werksverkauf, zum Anderen werden keine Ausnahmen von den Beschränkungen für Tankstellenshops, Kiosken, Trinkhallen und Backshops getroffen. Die Abweichungen erfordern jedoch ebenfalls keine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 623 einer der vorgenannten Nutzungen beantragt wird, welche aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans unzulässig ist – hingegen aber nach den Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans zulässig wäre, kann eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erteilt werden.

l) Der Bebauungsplan Nr. 626 „Industrie- und Innovationszentrum Finow“ setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, welches den mischgebietsverträglichen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleibt. Gemäß textlicher Festsetzung sind Einzelhan-

delsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.

In der Begründung der textlichen Festsetzung wird ausgeführt, dass mit der Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben, der Zielsetzung des Bebauungsplanes konsequent Rechnung getragen werden soll. Das Gewerbegebiet soll als Technologiestandort des produzierenden Gewerbes entwickelt werden und zur Stärkung des vorhandenen industriellen Kerns beitragen. Eine Einzelhandelsentwicklung ist vom planerischen Wollen nicht gedeckt. In der Begründung wird die Frage von Großhandelsbetrieben nicht thematisiert; diese sind nach den geltenden Festsetzungen zulässig.

Die Flächen liegen außerhalb der im Einzelhandels-Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde.

Es ist daher nicht erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 626 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandel“ einzubeziehen und durch den strategischen B-Plan zu ändern. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 626 werden Einzelhandelsbetriebe bereits als unzulässig festgesetzt, damit wird den Zielen des Einzelhandels-Zentrenkonzepts und denen des strategischen Bebauungsplans entsprochen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 626 zur Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben sind wesentlich enger als die Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans: im rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolgen weder Ausnahmen für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel noch für Kioske, Werksverkäufe und Tankstellenshops. Sofern ein Einzelhandelsbetrieb aufgrund der wesentlich engeren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 626 unzulässig wäre, das Vorhaben jedoch nicht im Widerspruch zu den Zielen des Einzelhandels-Zentrenkonzepts und des strategisch B-Plans steht sowie der Entwicklung des Plangebiets im Allgemeinen nicht widerspricht, kann im Einzelfall die Zulässigkeit im Wege einer Befreiung nach § 31 BauGB ermöglicht werden.

Von einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 626 wird abgesehen, da derzeit keine Ansiedlungsbegehren vorliegen und die Interessen potenzieller Nachfragen nicht erkennbar sind, sodass nicht „ins Blaue hinein“ geplant werden soll.

m) Der Bebauungsplan Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung, Hinter der Fliederallee, 1. Änderung“ weist die Flächen in seinem räumlichen Geltungsbereich entweder als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) oder als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) aus. Gemäß textlicher Festsetzung sind die Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets im Reinen Wohngebiet unzulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet hingegen sind die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden allgemein zulässig.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandels-Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde.

Die Baugebiete sind lediglich im südlichen Teil in untergeordnetem Umfang bebaut. Die Mehrheit der Flächen liegt brach. Im Plangebiet sind keine Nahversorgungsbetriebe ansässig. Lediglich ein Bäckerwagen bietet an drei Tagen in der Woche für je zwei Stunden Backwaren zum Verkauf in der Siedlung an.¹⁶

Es ist nicht erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 708 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Strategische Steuerung des Einzelhandel“ einzubeziehen und durch den strategischen Bebauungsplan zu ändern. Die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebots für die Bewohnerschaft wäre an dieser Stelle durchaus erwünscht. Aufgrund der dezentralen Lage und der Entfernung zum Stadtgebiet besteht für die Flächen kein Ansiedlungsdruck; eine Gefährdung

¹⁶ Ergebnis der Bestandsaufnahme des Verfassers im Juli 2010.

der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde durch die zulässigen Nahversorgungsbetriebe ist ebenfalls nicht zu erkennen.

n) Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1029 „Kleinsiedlung Spechthausen“ liegen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde. Die Flächen im Plangebiet sind als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind allgemein zulässig.

Es ist nicht erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 1029 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ einzubeziehen und durch den strategischen Bebauungsplan zu ändern.

Die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebots für die Bewohnerschaft des Ortsteils Spechthausen ist durchaus erwünscht; im Ortsteil besteht derzeit kein Nahversorgungsangebot für die Bewohner¹⁷. Aufgrund der Entfernung zum Stadtgebiet ist eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde durch die zulässigen Nahversorgungsbetriebe ist nicht zu erkennen.

Über die in der Umgebung des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ liegenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne befinden sich im Teilgebiet „A“ Flächen, für die parallel zur Aufstellung des strategischen Bebauungsplans ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan durchgeführt wird. Bis zum Inkrafttreten des jeweiligen Bebauungsplans werden die Flächen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB in den strategischen Bebauungsplan aufgenommen. Im Einzelnen handelt sich um die folgenden Bebauungsplanverfahren:

- Für das Grundstück an der Heegermühler Straße 75 wird parallel zur Aufstellung des strategischen Bebauungsplans der Bebauungsplan Nr. 415 aufgestellt. Der Bebauungsplanentwurf des BPL Nr. 415 wiederholt die textlichen Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Eichwerder Ring“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine östliche Altstadtumfahrung, der 1. Stufe des Verkehrsentwicklungsplanes geschaffen werden. Eine Festsetzung von Baugebieten erfolgt nicht.
- Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 308 „Pflegeheim mit Zukunft“ und Nr. 309 „Badeanstalt“ dienen der Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen. Im Rahmen des jeweiligen Aufstellungsverfahrens wird geprüft, inwieweit die Aufnahme von Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erforderlich ist.
- Für das Gelände der ehemaligen Brauerei (Fläche zwischen Eisenbahn-, Wilhelm-, Friedrich-Engels- und August-Bebel-Straße) erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 „Brauerei“ zur Nachnutzung der Flächen durch einen Lebensmittelmarkt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort zur Sicherung der innerstädtischen Nahversorgungsangebote steht im Einklang mit den Zielen des Einzelhandels-Zentrenkonzepts.

Weiterhin überplant dieser Bebauungsplan Flächen der folgenden Bebauungspläne, die sich bislang im Planaufstellungsverfahren befanden:

- VEP 101/1 „Alte Möbelfabrik“

¹⁷ Ergebnis der Bestandsaufnahme des Verfassers im Juli 2010.

- BPL 104 „Eisengießerei“
- BPL 105 „Nagelstraße“
- BPL 115 „Weinberggraben“
- BPL 123/1 „Alte Stadtgärtnerei“
- BPL 204/1 „Gärtnerei Zahn“
- BPL 216/1 „Waldesruh II“
- BPL 304 „Alter Schulgarten“
- BPL 404/1 „Am Kupferhammerweg 34“
- BPL 520/2 „Eisenspalterei West“
- BPL 527 „Südöstlich der Spechthausener Kreuzung“
- BPL 632/1 „Messingwerkhafen“
- BPL 803 „Autohaus Schatka“
- BPL 804/1 „KAFI“.

Aus unterschiedlichen Gründen ist davon auszugehen, dass die Aufstellungsverfahren der benannten Bebauungspläne bis zur Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans nicht abgeschlossen sein werden. Demnach besteht auch für diese Bereiche ein Regelungserfordernis. Dafür spricht auch, dass die Plansicherungsinstrumente des BauGB (Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 BauGB und Zurückstellung gemäß § 15 BauGB) für viele der Planaufstellungsverfahren nicht mehr anwendbar sind, da die zeitliche Begrenzung der Plansicherungsinstrumente bereits überschritten ist. Im Übrigen dürfte es für eine vorläufige Beschränkung von Einzelhandelsvorhaben auf der Grundlage der in Aufstellung befindlichen Einzel-B-Pläne auch an einer inhaltlichen Begründung mangeln, da deren Planungskonzeptionen nicht auf eine umfassende Steuerung von Einzelhandelsvorhaben abzielen.¹⁸

6.1.6 ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entweder bislang als so genannter „unbeplanter Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB zu beurteilen oder aber liegen im Geltungsbereich eines der einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Für die Flächen in den Teilgebieten „A“ und „ZV Westend“ besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Gebiete umfassen im Zusammenhang bebaute Ortsteile und sind dementsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Darauf hinzuweisen ist, dass im Teilgebiet „A“ die räumlichen Geltungsbereiche von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen liegen. Bis zum Inkrafttreten des jeweiligen Bebauungsplans werden die Flächen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB in den strategischen Bebauungsplan aufgenommen (Einzelheiten siehe Kap. 6.1.5 Bebauungspläne).

Die Flächen im Teilgebiet „ZV Brandenburgisches Viertel“ sind entweder als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen oder aber liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 529 „Heidewald“.

Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Diese 13 Bebauungspläne enthalten bislang entweder keine strategischen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben oder aber treffen Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die es in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde zu brin-

¹⁸ Stürer, Bernhard (2006): *Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis*. 3. Auflage. München: C. H. Beck, Rdn. 816.

gen gilt. Bei der Mehrheit der rechtsverbindlichen Bebauungspläne richtet sich die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben jedoch bislang allein nach den Eigenschaften der festgesetzten Baugebietsarten der BauNVO. Eine nachhaltige Steuerung ist demnach nur begrenzt möglich. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ geändert bzw. ergänzt.

Tab. 3: Übersicht der Teilgebiete im Geltungsbereich des B-Plans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ mit festgesetzter Art der Nutzung gem. B-Plan

Teilgebiet	Dazugehörige Flächen	Art der Nutzung gem. B-Plan
A	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
ZV Westend	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
ZV Brandenburgisches Viertel	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB sowie Geltungsbereich des B-Plans Nr. 529 „Heidewald“	SO für Handel, Gastronomie, Dienstleistung
BPL 400	B-Plan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 3. Änderung	GE / GI
VEP 401	VEP Nr. 401 „SB-Warenhaus Angermünder Straße“	SO für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe
BPL 404/3	B-Plan Nr. 404/3 „Kupferhammerweg“	WA
BPL 421	B-Plan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“	GI
BPL 520/1	B-Plan Nr. 520/1 „Papierfabrik Wolfswinkel“	MI
BPL 520/3	B-Plan Nr. 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung	GE / SO Großflächiger Einzelhandel-Möbelmarkt / SO Lebensmittelmarkt / SO Gedenkstätte
BPL 528	B-Plan Nr. 528 „Götzenbaumarkt“	SO Baumarkt
BPL 529	B-Plan Nr. 529 „Heidewald“	SO für Handel, Gastronomie, Dienstleistung
BPL 539 A	B-Plan Nr. 539 A „Erweiterung des Brandenburgischen Viertels“	WR / WA
BPL 539 B	B-Plan Nr. 539 B „Erweiterung des Brandenburgischen Viertels“	WR / WA
BPL 601/1	B-Plan Nr. 601/1 „Wohnpark Finow“	WA

BPL 608	B-Plan Nr. 608 „Märkische Heide I“, i. d. F. der 1. Änderung	WR / WA
BPL 805	B-Plan Nr. 805 „Abrundung Ostend“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 1. Teiländerung	WA / MI

6.1.7 FLÄCHEN UNTER FACHPLANUNGSVORBEHALT

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ liegen Flächen, die unter dem Vorbehalt einer Fachplanung stehen. Dabei handelt es sich insbesondere um Bahnflächen mit und ohne -anlagen.

Die Einbeziehung von Flächen unter Fachplanungsvorbehalt in den räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans ist erforderlich, da eine (Nach-)Nutzung dieser Flächen durch Einzelhandelsbetriebe – die eine bahn- bzw. fachplanungs Fremde Nutzungen darstellen – nicht auszuschließen ist. Insbesondere die innerstädtischen Bahnflächen bieten erhebliche Flächenpotenziale in zentraler Lage. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen mit (zentrenrelevanten) Einzelhandelsbetrieben würde dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zuwiderlaufen.

Das Bundesverwaltungsgericht führt in seinem Urteil vom 16.12.1988 - 4 C 48.86 – aus: „*Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB, die nicht unter den Planfeststellungsvorbehalt des § 36 BBahnG fallen, aber auf Bahngelände verwirklicht werden sollen, unterliegen grundsätzlich in formeller und materieller Hinsicht dem allgemeinen Baurecht [...].*“ Dies trifft für die planerisch zu steuernden Einzelhandelsbetriebe zu.

Weiterhin stellt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 16.12.1998 klar: „*Planerische Aussagen, insbesondere auch Festsetzungen eines Bebauungsplans, die inhaltlich der bestehenden Zweckbestimmung einer Fläche als Bahnanlage nicht zuwiderlaufen, sind zulässig.*“ Zu berücksichtigen ist demnach, dass eine Fläche, die den rechtlichen Charakter einer Bahnanlage hat, den planerischen Aussagen der Gemeinde nur insoweit zugänglich ist, als diese der besonderen Zweckbestimmung der Anlage, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht widersprechen. Gemeindliche Bauleitplanung und bahnrechtliche Fachplanung sind sowohl in inhaltlicher als auch in zeitlicher Hinsicht aufeinander abzustimmen.

Bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden die innerhalb der abgegrenzten Siedlungsflächen gelegenen Bahnflächen und -anlagen in ihren gesamten Umfang einbezogen. Auf eine detaillierte Prüfung, für welche Flächen derzeit ein Entwidmungsverfahren betrieben wird bzw. angestrebt ist, konnte verzichtet werden. Die vom Bundesverwaltungsgericht geforderte zeitliche Abstimmung ist bei der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Ansinnen des Plangebers ist es, für alle potenziellen Ansiedlungsflächen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sind, strategische Festsetzungen zu treffen. Die Festsetzungen beschränken sich ausschließlich auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben; den aufgrund des Fachplanungsrechts zulässigen Nutzungen wird dadurch nicht widersprochen.

6.2 SONSTIGE PLANUNGEN

6.2.1 PLANUNGEN IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Für die durch das Einzelhandels-Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche bestehen verschiedene städtebauliche Planungen und Satzungen, die es im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung zu berücksichtigen gilt.

Als gesamtstädtische Planung, die Einfluss auf alle zentralen Versorgungsbereiche nehmen, sind folgende Planungen zu benennen und zu berücksichtigen:

- Leitbild Eberswalde 2020,
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2008),
- Wirtschaftsstandort-Entwicklungskonzept für den Regionalen Wachstumskern Eberswalde (WISTEK),
- Verkehrsentwicklungsplan.

Darüber hinaus bestehen für die zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Brandenburgisches Viertel“ weitere konkret standortbezogene Planungen und Satzungen.

Der zentrale Versorgungsbereich „Stadtmitte“ liegt innerhalb der historischen Altstadt von Eberswalde. Die Altstadt übernimmt eine zentrale Rolle im Stadtgebiet und für das Stadtgefüge. Deren städtebauliche Erneuerung und Revitalisierung bilden seit Anfang der 90er Jahre eines der zentralen Stadtentwicklungsprojekte in Eberswalde.

Die nachfolgenden Satzungen bzw. Pläne gelten im Bereich der Altstadt:

- Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und zugehöriger städtebaulicher Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Stadtzentrum Eberswalde
- Stellplatzsatzung
- Gestaltungssatzung
- Parkraumbewirtschaftungskonzept.

Für das Brandenburgische Viertel liegt ein integriertes Programmübergreifendes Stadtteilentwicklungskonzept (IPStEK) vor.

Der strategische Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Vorgaben der aufgeführten Satzungen und Planungen; er ist als flankierende Maßnahme, die zur Erhaltung und Entwicklung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen beiträgt, zu werten.

6.2.2 EINZELHANDELSERLASS DES LANDES BRANDENBURG

Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung stellt mit dem Einzelhandelserlass aus dem Jahr 2007¹⁹ die behördliche Auffassung zu Fragen der baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Planung und Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausführlich dar.

Der Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ verfolgt die im Einzelhandelserlass benannten städtebaulichen und raumordnerischen Zielstellungen und Grundsätze:

- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot,
- Steigerung der Attraktivität von Innenstädten, Stadtteil- und Ortskernen sowie
- Stärkung der Zentren in ihrer Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktion.

¹⁹ Land Brandenburg (2007a): *Einzelhandelserlass. Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben*. Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.04.2007.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ stehen in Übereinstimmung mit den Aussagen und Anforderungen des Einzelhandelserlasses.

6.2.3 EINZELHANDELS-ZENTRENKONZEPT DER STADT EBERSWALDE

Die Stadt Eberswalde hat bereits im Jahr 2007 ein Einzelhandels-Zentrenkonzept (EZK 2007) erarbeitet und dieses durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB qualifiziert. Das EZK 2007 benennt Ziele und Handlungsrichtlinien zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Eberswalde. Zur räumlichen Umsetzung wurden die zentralen Versorgungsbereiche im Eberswalder Stadtgebiet ausgewiesen sowie die ortsspezifischen zentrenrelevanten Sortimente benannt.

Parallel zur Aufstellung des strategischen Bebauungsplans wurde das Einzelhandels-Zentrenkonzept (EZK 2010) fortgeschrieben. Den Abschluss dieser Fortschreibung bildete erneut der Beschluss des Konzepts durch die Stadtverordnetenversammlung. Somit ist nunmehr das EZK 2010 bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dieses ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 1 beigelegt. Im Mittelpunkt der Fortschreibung standen erneut die Identifikation und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Ausweisung der ortsspezifischen zentrenrelevanten Sortimente. Unter Berücksichtigung der Entwicklungen vor Ort seit 2007 und der aktuellen Rechtsprechung wurde das Standortkonzept der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche überprüft und - soweit erforderlich - angepasst.

Das im April 2012 beschlossene Einzelhandels-Zentrenkonzept 2010 bildet die entscheidende Abwägungsgrundlage und Motivation für den strategischen Bebauungsplan²⁰. Auf der Grundlage des Einzelhandels-Zentrenkonzeptes ist die Stadt Eberswalde u. a. bestrebt,

- ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- auch langfristig ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot bereitzustellen,
- das Eberswalder Innenstadtzentrum und das Zentrum von Finow in ihrer Funktion als Versorgungs- und Dienstleistungszentren zu stärken,
- die Nahversorgung der Bevölkerung auch langfristig zu gewährleisten sowie
- die Innenentwicklung zu fördern.

Um diese Ziele zu erreichen ist es notwendig, die Funktion der im Konzept ausgewiesenen und diesem Bebauungsplan unverändert zugrunde gelegten zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ (u. a. i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO) langfristig zu erhalten und zu entwickeln, indem der Einzelhandel dort zu konzentrieren ist.

In Anbetracht der Zielstellungen und der bestehenden räumlichen Schieflagen von Flächenbesatz und -verteilung ist künftig eine konsequente Lenkung der Standorte des Einzelhandels notwendig.

Das Einzelhandelskonzept formuliert in diesem Sinne verschiedene Grundsätze. Mit Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden sechs Grundsätze bei der Planaufstellung aufzugreifen:

²⁰ Sofern im Rahmen der vorliegenden Begründung für die Erläuterungen der Zielstellungen und der Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug auf das Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde genommen wird, ist immer die 2010 fortgeschriebene Fassung gemeint. Sofern davon abgewichen wird, ist dies namentlich im Text benannt.

- Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden.
- Grundsatz 2: Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.
- Grundsatz 3: Der großflächige Einzelhandel muss durch Planung an verträgliche Standorte gelenkt werden.
- Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig.
- Grundsatz 5: Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben kann zulässig sein.
- Grundsatz 6: Leerstand soll verhindert werden.

Basierend auf den bestehenden Warenangeboten und unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen definiert das Einzelhandels-Zentrenkonzept eine ortsspezifische Sortimentsliste – „Eberswalder Sortimentsliste“ –, die die Warensortimente in die Kategorien zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant einordnet. In der Kategorie der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zudem die Ausweisung der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die „Eberswalder Sortimentsliste“ stellt den Bezug zu den räumlichen Beschränkungen der Einzelhandelsbetriebe dar. Sie ist daher in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dies soll durch eine textliche Festsetzung geschehen.

Das „Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde“ weist über die zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ (u. a. i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO) hinaus die sogenannten „ergänzenden Einzelhandelsstandorte“ aus. Auch wenn die ergänzenden Einzelhandelsstandorte nicht dem gesonderten Schutz von BauGB und BauNVO (u. a. i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO) unterliegen, so sollen sie doch aufgrund ihrer Funktion als bedeutendes Abwägungskriterium für die künftige städtebauliche Entwicklung herangezogen werden.

6.3 DENKMALSCHUTZ

- siehe Umweltbericht -

7. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND SEINES UMFELDES

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe den Umweltbericht (Kap. 5).

7.1 BESTANDSSITUATION

Gegenstand der Planung ist die gesamstädtische Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne einer geordneten Versorgungs- und Zentrenentwicklung der Stadt Eberswalde. Demnach beschränkt sich die Beschreibung der Bestandssituation als eine problemorientierte Bestandsanalyse im Wesentlichen auf zusammenfassende Aussagen zum Einzelhandelsbestand. Dazu ist es notwendig, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen gesamstädtisch zu charakterisieren. Die Beschreibung der Bestandssituation orientiert sich an den Ergebnissen der Erfassung der vorhandenen räumlichen Versorgungsangebote und –strukturen, durchgeführt durch die

Gutachter der BBE Handelsberatung GmbH 2003²¹ und 2010²² sowie durch ergänzte Daten des Verfassers.

Bereits im Kapitel 2 „Planungsanlass und –erfordernis“ wurde auf folgende Sachverhalte hingewiesen: Die Stadt Eberswalde weist einen Einzelhandelsbestand von

- rund 300 Betrieben des Einzelhandels- und des Ladenhandwerks
- mit einer Verkaufsfläche von ca. 60.000 m² auf.

Die Einzelhandelsstruktur von Eberswalde ist polyzentrisch geprägt: die Stadt verfügt über ein gestuftes System von Einzelhandelsstandorten. Innenstadtzentrum, Nebenzentrum sowie Grund- und Nahversorgungszentren sind zu identifizieren. Daneben bestehen weitere so genannte ergänzende Einzelhandelsstandorte, die zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung beitragen oder aber großflächige Angebote insbesondere für den motorisierten Kunden vorhalten.²³

Die Innenstadt von Eberswalde ist der klassische Versorgungsbereich der Stadt. Ein hoher Anteil der Einzelhandels-Verkaufsflächen verteilt sich jedoch auf umliegende Gebiete. Die Innenstadt steht aufgrund ihres verhältnismäßig untergeordneten Verkaufsflächenbesatzes und der mehrheitlich kleinteiligen Strukturen in starker Konkurrenz zu den übrigen Standorten. Aber auch die übrigen zentralen Versorgungsbereiche „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ stehen in Konkurrenz zu den umliegenden Angebotsstandorten.

Als Ergebnis der bereits mit dem EZK 2007 durchgeführten Bestandsanalyse und in Ergänzung aktueller Daten wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung 2010 ausgeführt, dass der Besatz im Segment der mittleren und größeren Lebensmittel- und Verbrauchermärkte insgesamt übermäßig stark ausgeprägt ist; dennoch mangelt es mehreren Wohngebieten an einem Nahversorgungsangebot in angemessener Nähe. Bei den höherwertigen Sortimenten und insbesondere im Stadtbezirk Stadtmitte konnte ein Defizit festgestellt werden. Zukünftige Entwicklungschancen liegen daher vor allem in der Stabilisierung und in der Qualifizierung der bestehenden zentralen Konzentrationen des Einzelhandels.

Angesichts der bereits bestehenden deutlichen räumlichen Schieflage bei der Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet und des insgesamt überdurchschnittlichen hohen Verkaufsflächenbesatzes im Lebensmitteleinzelhandel vor Ort ergeben sich städtebauliche Spannungen und nachteilige Auswirkungen. Zu benennen sind:

- Schwächung der Eberswalder Innenstadt und des Nebenzentrums in Finow in ihrer Funktion als zentrale Versorgungsbereiche;
- Schwächung der integrierten Grund- und Nahversorgungszentren;
- Verfestigung von Stadtteilen ohne Nahversorgungsangebote;
- stadtweite Funktionsschwächen durch Brachfallen und Leerstand von Geschäften, die dem Konkurrenzdruck zum Opfer gefallen sind;
- unnötiger Flächenverbrauch durch dezentrale Ansiedlungen.

²¹ BBE-Unternehmensberatung GmbH (2003): Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt.

²² BBE Handelsberatung GmbH (2010): Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt. Aktualisierung und Fortschreibung 2010.

²³ Zur räumlichen Abgrenzung und funktionalen Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Einzelhandelsstandorte sei auf die detaillierten Ausführungen im fortgeschriebenen Einzelhandels-Zentrenkonzept 2010 verwiesen. Die Einstufungen und Funktionszuweisungen des Einzelhandels-Zentrenkonzepts werden dem vorliegenden strategischen Bebauungsplan unverändert zugrunde gelegt.

Die benannten städtebaulichen Spannungen und nachteiligen Auswirkungen verteilen sich im Wesentlichen über das gesamte Stadtgebiet; punktuell und insbesondere in den zentralen Lagen sind diese besonders deutlich sichtbar.

Im Rahmen der Charakterisierung und Beschreibung der Versorgungssituation für die Stadtbezirke und Unterbezirke im Eberswalder Stadtgebiet (Kapitel 8.2) wird auf ortsspezifische Spannungen hingewiesen und kurz erläutert, durch welche Standorte die zentralen Lagen im einzelnen beeinträchtigt werden.

7.2 VORHANDENE WOHNBEVÖLKERUNG

Im Plangebiet wurden per 31.12.2009 rund 38.700 Einwohner verzeichnet²⁴. Dabei ist festzustellen, dass sich die Eberswalder Bevölkerung stark heterogen auf die einzelnen Stadtbezirke verteilt.

Stadtteil	Einwohner (31.12.2008)
Stadtmitte	12.567
Ostend	2.724
Nordend	3.154
Westend	4.892
Finowtal	7.139
Finow	8.467
Clara-Zetkin-Siedlung	1.008
Sommerfelde	418
Tornow	319
Spechthausen	160
Summe	40.848

Quelle: Sonderauswertung der Statistikstelle der Stadt Eberswalde. Entnommen aus: Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde. Begründung. Vorentwurf der Neuaufstellung. Stand 08.10.2010. S. 35.

7.3 VORHANDENE FREIFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grenzen des Bebauungsplans befinden sich verschiedene Freiflächen: u. a. öffentliche und private Grünflächen (Bsp. Parks, Friedhöfe, Sportplätze, Kleingärten) sowie öffentliche Straßen und Plätze.

Diese Freiflächen sind regelmäßig nicht gemäß § 34 BauGB zu beurteilen; im Interesse der Lesbarkeit der Planzeichnung wurden diese Flächen dennoch zeichnerisch nur bei einer hinrei-

²⁴ Quelle Stadt Eberswalde. Entnommen aus: BBE Handelsberatung GmbH (2010): Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt. Aktualisierung und Fortschreibung 2010. S. 10.

chenden Flächengröße ausgegrenzt. Materiell werden sie vom Bebauungsplan nicht betroffen. Zur Gewährleistung der materiell rechtmäßigen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird daher eine textliche Festsetzung (TF 1) zur Klarstellung getroffen.

7.4 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von sozialen Infrastruktureinrichtungen: u. a. Schulen, Sportplätze, Hallenbad, verschiedene Behörden, Krankenhaus, Landesklinik.

7.5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im Vorfeld der nachfolgenden Angaben zur technischen Infrastruktur wird daraufhingewiesen, dass das Plangebiet im Wesentlichen das gesamte Siedlungsgebiet der Eberswalder Kernstadt umfasst. Die Eberswalder Kernstadt stellt grundsätzlich ein vollständig erschlossenes Stadtgebiet dar. Aufgrund der strategischen Ausrichtung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind weitergehende Angaben nicht erforderlich. Die Planung bereitet selbst keine planungsrechtliche Zulässigkeit eines konkreten baulichen Vorhabens vor.

7.5.1 VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist sowohl durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) als auch durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) voll erschlossen. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch lokale Buslinien. Die Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr ist durch ein öffentliches Straßennetz gewährleistet; die überörtliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B 167.

Mit Schreiben vom 28.10.2010 bestätigte das Landesamt für Bauen und Verkehr die Vereinbarkeit der vorliegenden Planungsabsichten mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes Brandenburg.

7.5.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Das Plangebiet ist durch periphere Leitungen erschlossen. Im Plangebiet bestehen u. a. Ver- und Entsorgungsanlagen zur:

- Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sowie Oberflächenwasserableitung
- Gasversorgung
- Fernwärme- und Elektroenergieversorgung.

Des Weiteren sind im Plangebiet Anlagen von Telekommunikationsunternehmen vorhanden.

Die vorgenannten Ver- und Entsorgungsanlagen verlaufen sowohl unter- als oberirdisch.

7.6 UMGEBUNG

Das Plangebiet umfasst die Mehrheit der Siedlungsflächen der Eberswalder Kernstadt; an diese grenzen überwiegend Waldgebiete, landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Kleingärten an.

Darüber hinaus grenzen die folgenden, im Kapitel 6.1.5 bereits benannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans an:

- BPL 107 „Alter Mühlenteich“
 - BPL 110/1 „Am Markt“
-

- BPL 134/1 „Töpferstraße“
- BPL 144 „Bahnhofsbereich“
- VEP 214/1 „Waldstraße I“
- VEP 402 „Baumarkt Max Bahr“
- VEP 404/2 „Märkische Tischlerei“
- BPL 521 „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“
- BPL 623 „Westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke“
- BPL 626 „Industrie- und Innovationszentrum Finow“.

Die zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ - zu deren Erhaltung und Entwicklung der strategische Bebauungsplan u. a. aufgestellt wird - liegen ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets. Diese beiden Bereiche sind inselartig ausgegrenzt; nach dem vorliegenden Plankonzept besteht dort kein Regelungserfordernis²⁵.

²⁵ Zur Begründung der inneren Grenzen des Bebauungsplans siehe Kap. 6.1.5 „Bebauungspläne“ und Begründung der textlichen Festsetzung TF 1 Abs. 2 BauGB.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

8. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

8.1 DIE GENERALFUNKTION DES BEBAUUNGSPLANS

Die Generalfunktion des Plans besteht darin, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ vor Funktionsverlust und Leerstand zu schützen, indem die Fehlnutzung zentrenferner Flächen für den Einzelhandel mit Sortimenten, die den Reiz und die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche ausmachen (sog. zentrenrelevante Sortimente), verhindert wird²⁶. Darüber hinaus sollen in den zentralen Versorgungsbereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einzelhandelsvorhaben, die diesen Bereichen - entsprechend der ihnen zugewiesenen Funktion - dienen, geschaffen werden.

Um dieses Ziele zu erreichen, wird mit einem Bündel von Festsetzungen für das ganze Stadtgebiet folgendes Regelungsziel verfolgt:

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden; die zentralen Bereiche übernehmen dabei jeweils eine ihnen zugewiesene Versorgungsfunktion. Zugleich soll die Bevölkerung in ihren Wohnvierteln möglichst zu Fuß alle Waren einkaufen können, die zum täglichen Leben benötigt werden (sog. nahversorgungsrelevante Güter wie Lebensmittel, Zeitungen, Waschmittel usw.).

Dazu wird **einerseits**

- der **Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten**, die nicht zur Nahversorgung gehören, außerhalb des Innenstadtzentrums und des Zentrums in Finow für **unzulässig** bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ **für ausnahmsweise zulässig** erklärt

und **andererseits**

- der Einzelhandel mit **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche **zugelassen**, einschließlich von **Kiosken, Trinkhallen**,

²⁶ Das BVerwG hat in seinem Beschluss vom 27. Juli 1998 – 4 BN 31/98 ausgeführt, dass es einer legitimen städtebauliche Zielsetzung entsprechen kann, wenn eine Gemeinde in einem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten reglementiert, um bestimmte von ihr näher festgelegte Versorgungsbereiche zu schützen. So heißt es im Beschluss: „Es entspricht übrigens einer legitimen städtebaulichen Zielsetzung, wenn bestimmte Einzelhandelsbetriebe in einem Bebauungsplan mit der Begründung ausgeschlossen werden, diese seien geeignet, den bisherigen Charakter eines Stadtteilkerns negativ zu beeinflussen.“ Auch in seiner späteren Rechtsprechung stellt das BVerwG immer wieder klar, dass Sortimentsbeschränkungen, die zum Zwecke des Zentrumschutzes erfolgen, zulässig sind und dass es sich dabei um ein legitimes städtebauliches Ziel handelt (u. a. BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33/04; BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 - 4 C 21.07). Zudem ist die Zielstellung des strategischen Bebauungsplans durch § 1 Abs. 5 und 6 BauGB gedeckt (so auch OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22.04.200 - 7a D 142/02 NE). Dabei hebt § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausdrücklich als eigenständigen Belang der Bauleitplanung hervor.

Bäckereien und auch von Werksverkauf. Auch die mittlerweile als Einkaufsreserve rund um die Uhr tätigen **Tankstellenshops** sollen zulässig bleiben.

Der **nicht zentrenrelevante Einzelhandel** wird nur ganz am Rande von Regelungen betroffen – nämlich durch den Ausschluss aus solchen Gewerbe- und Industriegebieten, wo er städtebaulich nicht hingehört, weil diese Gebiete aufgrund ihrer peripheren Lage im Stadtgebiet nicht der Versorgung der Bevölkerung dienen sollen, sondern den produzierenden und verarbeitenden Betrieben zur Verfügung stehen sollen. Im Übrigen kann er im Rahmen der Gebietskategorien des öffentlichen Baurechts frei seine Standorte wählen.

Es liegt auf der Hand, dass alle diese Einzelhandelsbetriebe nicht lupenrein zu trennen sind – so verkaufen Möbelgeschäfte auch Tischdecken und Teeservice als zentrenrelevante Waren – und umgekehrt verkaufen Kaffee- und Teegeschäfte in Aktionswochen auch Zelte und viele andere nicht zentrenrelevante Güter. Auch diese Tatbestände mussten berücksichtigt werden, indem die jeweils fremde Warengruppe als **Randsortiment** auf 10 % der Verkaufsfläche zugelassen wurde.

Der planungsrechtliche Status der Unterbezirke und Baugebiete in Eberswalde ist unterschiedlich. Teilweise gilt die Regelung des § 34 BauGB, wonach der Art nach alles zulässig ist, was sich in die vorhandene Umgebung einfügt. Teilweise gibt es Bebauungspläne mit spezifischen Festsetzungen. Dies ist der Grund dafür, dass für das einheitliche Regelungsziel relativ viele textliche Festsetzungen benutzt werden mussten.

Im Ergebnis wurde erreicht, dass die auf den Einzelhandel bezogene planungsrechtliche Ausgangslage im ganzen Stadtgebiet vergleichbar geregelt wird – ohne Rücksicht darauf, ob es sich um eine bereits mit einem B-Plan überplante Fläche handelt oder um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, innerhalb dessen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

Ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet (WA – § 4 BauNVO) wurde ebenso behandelt wie ein faktisches allgemeines Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 i. V. m. § 4 BauNVO. Die nachfolgende **Tabellarische Übersicht über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Eberswalde** zeigt, wie die jeweils parallel zu sehenden Festsetzungen für überplante und für nicht überplante Gebiete miteinander korrespondieren. Soweit sich Abweichungen in der Behandlung der faktischen Baugebiete nach § 34 BauGB einerseits und der festgesetzten Baugebiete nach §§ 8 und 9 BauNVO (Gewerbegebiete und Industriegebiete) andererseits ergeben, wird dies in der Einzelbegründung der entsprechenden textlichen Festsetzungen ausführlich erläutert und gerechtfertigt.

Um deutlich zu machen, dass es sich bei den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ nicht um „abstrakte Vorschriften“, sondern um jeweils zur örtlichen Situation passende Regelungen handelt, folgt im Anschluss an die tabellarische Übersicht eine Beschreibung der städtebaulichen Gestalt und der Nutzungs- und Versorgungssituation in den verschiedenen Stadtbezirken von Eberswalde. Vor diesem Hintergrund können nicht nur die den § 34 BauGB modifizierenden Regelungen zur Standortsteuerung des Einzelhandels, sondern auch die textlichen Festsetzungen zur Änderung bzw. Ergänzung der einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne einzelfallspezifisch abgewogen werden. Das Regelungserfordernis für den jeweiligen Bebauungsplan wird jeweils individuell begründet, so dass auch hier keine „abstrakten Vorschriften“ für das Stadtgebiet getroffen werden.

Tabellarische Übersicht über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Eberswalde

Grundregeln:

1. In den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ (Innenstadtzentrum) und „Finow“ (Nebenzentrum) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zulässig. In diesen Bereichen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Angebot durch den Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ nicht eingeschränkt; die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ beurteilt sich allein nach Maßgabe der dort bestehenden Rechtslage (mehrheitlich § 34 BauGB; für Teilflächen gemäß den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 107 und 110/1).
 2. In den zentralen Versorgungsbereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ (Grund- und Nahversorgungszentrum) sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen hingegen nur ausnahmsweise zulässig sein.
Hinweis: Im zentralen Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“ liegt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans 529 „Heidewald“; nach den Festsetzungen des B-Plans 529 sind alle zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig. Daran soll zur Vermeidung von Überregulierung festgehalten werden.
 3. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich (aber nichts ausnahmslos) unzulässig.
-

Legende:

R = Regelmäßig zulässig

A = Ausnahmsweise zulässig

- = nicht zulässig

	Gebiet	Einzelhandel ohne jedes zentren- relevante Sorti- ment	Einzelhandel mit zent- ren- relevantem Kern- sorti- ment	Einzelhandel mit zent- ren- relevantem Rand- sorti- ment	Nah- versor- ger: (max. 10 % andere Sorti- mente)	Kioske, Trink- hallen, Back- shops	Werks- verkauf	Tank- stellen- shops
		1	2	3	4	5	6	7
Innerhalb der ZV	Innenstadt- zentrum und Neben- zentrum	R*	R*	R*	R*	R*	R*	R*
	Grund- und Nahver- sorgungs- zentrum	R*	A*	R*	R*	R*	A*	A*
Außerhalb der ZV	Unbeplanter Innenbe- reich	R*	-	R*	A*	R*	A*	A*
	B-Plan WA	-	-	-	A	R	-	-
	B-Plan MI	R	-	R	A	R	A	-
	B-Plan GE	-	-	-	-	R	A	A
	B-Plan GI	-	-	-	-	R	A	A
	B-Plan SO	R	-	R	-	R	-	-

*** Nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und ggf. Abs. 2 BauGB.**

Über Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB kann die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur eingeschränkt, aber nicht erweitert werden. Daher gehen die Regelungen des § 34 BauGB den Festsetzungen des Bebauungsplans vor, wenn sie enger sind als die Festsetzungen des Bebauungsplans.

8.2 CHARAKTERISIERUNG UND VERSORGUNGSSITUATION FÜR DIE STADTBEZIRKE UND UNTERBEZIRKE VON EBERSWALDE

Zur abwägungsgerechten Begründung des mit dem Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ verfolgten städtebaulichen Konzepts ist es erforderlich, die Typik der zehn Stadtbezirke der Eberswalder Kernstadt zu betrachten. Es folgen daher für die verschiedenen Bezirke des Stadtgebiets Ausführungen zur baulichen Gestalt und ihrer Nutzung sowie zur jeweiligen Versorgungssituation. Auf städtebauliche Spannungen wird ebenfalls hingewiesen. Zur Visualisierung der Ausführungen gibt die nachstehende Abbildung einen ersten Überblick über die zehn Stadtbezirke von Eberswalde.

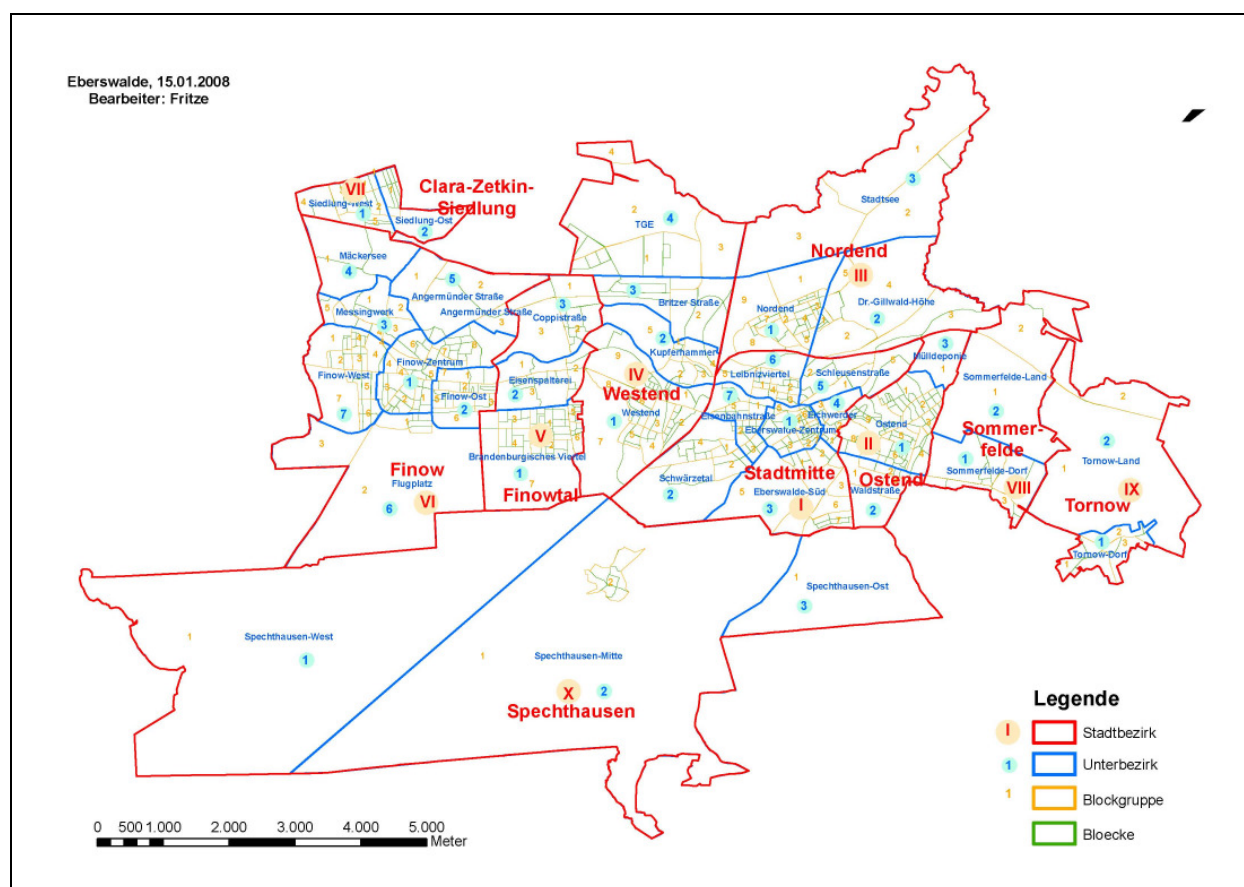


Abb. 1: Kleinräumige Gliederung der Stadt Eberswalde

Quelle: Baudezernat, Stadtentwicklungsamt Eberswalde 2008.

Eberswalde gliedert sich in die Stadtbezirke: (I) Stadtmitte, (II) Ostend, (III) Nordend, (IV) Westend, (V) Finowtal, (VI) Finow, (VII) Clara-Zetkin-Siedlung, (VIII) Sommerfelde, (IX) Tornow und (X) Spechthausen. Das heutige Stadtgebiet entstand durch den Zusammenschluss von Eberswalde und Finow im Jahr 1970 und ist durch eine bandartige Struktur entlang der Hauptverkehrsachse geprägt. Nach Ausführung des BBE-Gutachtens von 2010 ist festzustellen, dass in Eberswalde Umfang und Art der Versorgungsfunktionen eng mit der Siedlungsstruktur verknüpft sind.

Stadtbezirk I „Stadtmitte“

Der Stadtbezirk „Stadtmitte“ weist mit rund 12.500 Einwohnern die höchste Einwohnerzahl aller Bezirk auf. Der Stadtbezirk gliedert sich in die Unterbezirke

- Eberswalde-Zentrum
- Eisenbahnstraße
- Schwärzetal
- Eberswalde-Süd
- Eichwerder
- Schleusenstraße
- Leibnizviertel.

Aufgrund der hohen Dichte von Bebauung und Nutzungen erfolgt für jeden der vorgenannten Unterbezirke eine eigenständige Beschreibung.

Unterbezirk „Eberswalde-Zentrum“

Der Unterbezirk „Eberswalde-Zentrum“ umfasst das eigentliche Stadtzentrum Eberswaldes. Das Stadtzentrum wurde im Zweiten Weltkrieg stark beschädigt und gewinnt nach umfangreichen Sanierungs- und Neubautätigkeit in den letzten Jahren wieder die Konturen einer historischen Altstadt. Das Altstadtzentrum ist nicht nur Verwaltungs-, Dienstleistungs- sowie Einzelhandelsstandort, sondern auch ein attraktiver Wohnstandort.

Im Unterbezirk „Eberswalde-Zentrum“ liegt der zentrale Versorgungsbereich „Stadtmitte“. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt sowohl Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet als auch für den mittelfentralen Versorgungsbereich. Das Angebot umfasst Waren der Grund- und Nahversorgung sowie Waren für den mittel- bis langfristigen Bedarf; auch höherwertige Güter werden hier angeboten. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs besteht eine Vielzahl von Flächenpotenzialen für die Verdichtung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots. Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs mit städtebaulich nachteiligen Auswirkungen ist durch die Ansiedlung von zentrenrelevanten Angeboten in zentrenfernen Lagen zu befürchten. Laut EZK 2010 ist die Zielstellung für den zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“, das Einzelhandelsangebot insgesamt zu verdichten; das Angebot höherwertiger Güter soll im Besonderen ausgebaut werden.

Der zentrale Versorgungsbereich „Stadtmitte“ grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ an; Bestimmungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden durch die vorliegende Planung nicht getroffen.

Unterbezirk „Eisenbahnstraße“

Der Unterbezirk „Eisenbahnstraße“ grenzt westlich an den Unterbezirk „Eberswalde-Zentrum“ an und erstreckt sich entlang der Eisenbahnstraße bis zum Eberswalder Hauptbahnhof. Entlang der Eisenbahnstraße besteht mehrheitlich eine drei- bis viergeschossige Mietshausbebauung, wobei im Erdgeschoss regelmäßig Ladenlokale zu finden sind. Im südöstlichen Gebiet bricht die geschlossen Bebauungsstruktur auf; hier wird hauptsächlich gewohnt. Der westliche und südwestliche Teilbereich des Unterbezirks „Eisenbahnstraße“ sind durch den Bahnhof mit seinem Vorplatz und dem Werksgelände der Deutschen Bahn geprägt. Die zwischen Bergerstraße/Schneidemühlenweg und der Bahntrasse gelegenen Kleingärten liegen nicht im Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans.

Der zwischen der Rudolf-Breitscheid- und Wilhelmstraße gelegene Abschnitt der Eisenbahnstraße zählt zum zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“. Hier besteht noch weitgehend eine

geschlossen Front von Ladenlokalen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Westlich der Wilhelmstraße ebbt der Einzelhandelsbesatz ab. Das Gelände der ehemaligen Brauerei (Fläche zwischen Eisenbahn-, Wilhelm-, Friedrich-Engels- und August-Bebel-Straße) bedarf einer innenstadtdäquaten Nachnutzung. Angesichts des begrenzten Angebots an Nahversorgern in der Innenstadt, wäre aus Sicht der Stadtverwaltung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Erweiterung des innerstädtischen Nahversorgungsangebotes denkbar. Parallel zur Aufstellung des strategischen Bebauungsplans wird für das Areal ebenfalls ein B-Planverfahren (BPL Nr. 140 „Brauerei“) betrieben.

Die Versorgung der Einwohner erfolgt derzeit im Wesentlichen durch die benachbarten Angebote im Altstadtzentrum und die Agglomeration von Fachmärkten westlich des Hauptbahnhofes. Im Unterbezirk selbst ist das Nahversorgungsangebot nur gering.

Die zum zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ zählenden Grundstücke liegen nicht im räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans.

Unterbezirk „Schwärzetal“

Der Unterbezirk „Schwärzetal“ schließt sich südlich an den Unterbezirk „Eisenbahnstraße“ an. Lediglich der nördliche Teil des Unterbezirks „Schwärzetal“ liegt im räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans. Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße besteht eine aufgelockerte mehrgeschossige Wohnbebauung, gewerbliche Nutzungen bestehen östlich der Alfred-Dengler-Straße und westlich der Straße Am Stadion. Als Infrastruktureinrichtungen sind das Fritz-Lesch-Stadion und das Werner Forßmann Krankenhaus zu benennen.

Angebote zur Nahversorgung der Bevölkerung bestehen nicht. Die Versorgung der Einwohner erfolgt auch hier im Wesentlichen durch benachbarte Lagen.

Unterbezirk „Eberswalde-Süd“

Der Unterbezirk „Eberswalde-Süd“ liegt ebenfalls nur zum Teil im räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans. Die südöstlich der Brunnenstraße gelegenen Flächen weisen gemischte Nutzungen auf (Wohnen, Altenpflegeheim, gewerbliche Nutzungen). Der südlich der Erich-Mühsam-Straße gelegene, größere Bereich zeichnet sich durch eine ruhige, großzügige und durchgrünte Wohnbebauung aus. An der Straße Am Paschenberg befindet sich eine Kleingartenanlage; diese wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung zeichnerisch nicht aus dem räumlichen Geltungsbereich ausgegrenzt.

Die nächstgelegenen Einzelhandelsangebote befinden sich im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ sowie im ergänzenden Einzelhandelsstandort „Ostend“.

Unterbezirk „Eichwerder“

Der Unterbezirk „Eichwerder“ liegt östlich des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtmitte“. In den räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans aufgenommen wurden die gemischten Bauflächen entlang der Eichwerder Straße, einschließlich der rückwärtigen Bereiche bis zur Bollwerkstraße sowie die Wohnstätte für psychisch kranke Menschen. Die einbezogenen Flächen im Unterbezirk „Eichwerder“ sind mehrheitlich zu Wohnzwecken genutzt und weisen Potenziale für eine Nutzungsverdichtung von Wohnen und auch untergeordneten, wohngebietsverträglichen Gewerbenutzungen auf.

Im benachbarten zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ befinden sich die nächstgelegenen Einzelhandelsangebote zur Nahversorgung der Einwohner.

Unterbezirk „Schleusenstraße“

Der Unterbezirk „Schleusenstraße“ ist geprägt durch ausgedehnte Kleingartenanlagen (St. Georg, Schleusenstraße). In den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen wurden die Flächen östlich der Breite Straße bis einschließlich der Wohnbebauung Am Sonnenhang. Inmitten der Fläche liegt eine Kleingartenanlage; diese wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung zeichnerisch nicht aus dem räumlichen Geltungsbereich ausgegrenzt.

Die Bebauung an der Breite Straße weist gemischte Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) auf. Die Flächen südlich der Schleusenstraße weisen ebenfalls gemischte Nutzungen auf, wobei die gewerbliche Nutzung dominiert.

In der Breite Straße sind im Erdgeschoss der mehrstöckigen Bebauung vereinzelt Ladenlokale integriert. Einzelne Einzelhandelsnutzungen aber auch Leerstände sind zu verzeichnen. Neben einer Tankstelle (Breite Straße 136) ist ein Lebensmitteldiscountmarkt ansässig. Zudem befindet sich ein Auslieferungslager und Abholgroßmarkt für Fleischwaren in der Breite Straße 144.

Eine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots an der Breite Straße ist aus städtebaulichen Gesichtspunkt nicht erwünscht, da dies zu Beeinträchtigungen des benachbarten, im EZK 2010 ausgewiesenen ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Leibnizviertel“ führen würde.

Unterbezirk „Leibnizviertel“

Den nördlichen Rand des Stadtbezirkes Stadtmitte bildet der Unterbezirk „Leibnizviertel“. Dabei handelt es sich um eine Plattenbausiedlung aus DDR-Zeiten. Darüber hinaus ist im Quartier das Oberstufenzentrum II Barnim ansässig.

Im Unterbezirk „Leibnizviertel“ befindet sich der ergänzende Einzelhandelsstandort „Leibnizviertel“; dieser sichert die Nahversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung. Der ergänzende Einzelhandelsstandort besteht aus zwei Standorten. Gemäß den Ausführungen im EZK 2010 kann der Standort am Ärztehaus (Robert-Koch-Straße) durch städtebauliche Aufwertung und Qualifizierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebots zu einem zentralen Versorgungsbereich im planungsrechtlichen Sinne aufgewertet werden. Hingegen ist das Angebot der Ansiedlung an der Leibnizstraße nicht zu erweitern.

Sofern zusätzliche zentren- und insbesondere nahversorgungsrelevante Angebote im Umfeld des ergänzenden Einzelhandelsstandorts angesiedelt werden ist mit einer Beeinträchtigung der durch den ergänzenden Standort übernommen, konzentrierten Versorgungsfunktion zu rechnen. Die in der Breite Straße bestehende Ansiedlung von Tankstelle und Lebensmitteldiscounter sollte daher aus städtebaulicher Sicht nicht erweitert werden.

Fazit: Im Stadtbezirk „Stadtmitte“, der die höchste Einwohnerzahl aufweist und Bestandteil der Kernstadt ist, liegen der zentrale Versorgungsbereich „Stadtmitte“ und der ergänzende Einzelhandelsstandort „Leibnizviertel“. Insbesondere das Stadtzentrum gilt es zu schützen; aber auch zur Sicherung der Funktion des Nahversorgungszentrums im Leibnizviertel bedarf es einer planerischen Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Daher ist die Regulierung der Standortwahl von Einzelhändlern, wie in der Synopse beschrieben, angemessen und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich; gleichzeitig kann damit der durch die ergänzenden Einzelhandelsstandorte übernommenen Versorgungsfunktion Rechnung getragen werden.

Stadtbezirk II „Ostend“

Der Stadtbezirk „Ostend“ gliedert sich in die Unterbezirke „Ostend“, „Waldstraße“ und „Mülldeponie“. Der Unterbezirk „Mülldeponie“ umfasst ausschließlich Flächen im Außenbereich und wurde daher nicht in den räumlichen Geltungsbereich des strategischen B-Plans aufgenommen. Die Unterbezirke „Ostend“ und „Waldstraße“ hingegen sind überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Das durch den Bebauungsplan 805 ausgewiesene Wohngebiet „Ostender Höhen“ ist nur zum Teil bebaut. Neben der Wohnnutzung bestehen im Bezirk ausgedehnte Kleingärten.

Am östlichen Ortsausgang an der Freienwalder Straße prägen verschiedene Gewerbebetriebe (Getränkeabholmarkt, Tankstelle, Autowäsche, Autohandel und –service, Baustoff- und Werkzeughandel) die Nutzungsstruktur. An der westlichen Freienwalder Straße befindet sich zudem der ergänzende Einzelhandelsstandort „Ostend“; dieser trägt zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung des Stadtbezirks Ostend sowie der Bezirke Sommerfelde und Tornow bei. Der ergänzende Einzelhandelsstandort besteht aus der Agglomeration an der westlichen Freienwalder Straße und dem eigentlichen lang gestreckten Ansiedlungsbereich zwischen Friedhofstraße und Saarstraße. Gemäß EZK 2010 sind zusätzliche nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote in die bestehende Struktur zwischen Friedhofstraße und Saarstraße zu integrieren. Damit soll vermieden werden, dass der bereits räumlich ausgedehnte Angebotsbereich noch weiter in die Länge gezogen und damit in seiner Konzentration weiter unterlaufen wird. Darüber hinaus ist die Erweiterung des sonstigen zentrenrelevanten Angebots aufgrund der Nähe zu dem zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ grundsätzlich nicht erwünscht.

Fazit: Der Stadtbezirk „Ostend“ besitzt durch seinen ergänzenden Standort für seine rund 2.700 Einwohner ausreichende Nahversorgungsangebote. Im Übrigen ist er Bestandteil der Kernstadt mit ihrem zu schützenden Stadtzentrum. Daher ist die Regulierung der Standortwahl von Einzelhändlern, wie in der Synopse beschrieben, angemessen und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich. Daneben ermöglicht das Festsetzungsgefüge auch die Entwicklung des ergänzenden Einzelhandelsstandortes städtebaulich zu steuern.

Stadtbezirk III „Nordend“

Der Stadtbezirk „Nordend“ besteht aus den Unterbezirken „Nordend“, „Dr.-Gillwald-Höhe“ und „Stadtsee“. Die Bebauung des Stadtbezirks beschränkt sich im Wesentlichen auf das Plattenbaugelände Nordend und die Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Unterbezirk „Nordend“, die kleinteilige Wohnbebauung im Bereich der Straße „Dr.-Gillwald-Höhe“ sowie auf die Anlagen des Martin Gropius Krankenhauses. Diese Flächen wurden zeichnerisch in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen. Der Unterbezirk „Stadtsee“ hingegen wird nicht vom räumlichen Geltungsbereich erfasst.

Der Stadtbezirk Nordend mit seinen rund 3.100 Einwohnern wird derzeit über zwei Einzelhandelsstandorte versorgt: die Ansiedlung Poratzstraße 61-67 und die Ansiedlung Breite Straße 20-21. Im EZK 2010 sind diese Standorte als ergänzender Einzelhandelsstandort „Nordend“ ausgewiesen; folgende Ziele werden laut EZK 2010 verfolgt: Die Ansiedlung an der Poratzstraße ist aufgrund ihrer zentralen Lage im Stadtteil und dem kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot von besonderer Bedeutung für die Nahversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung. Auch dieser Standort besitzt Potenziale eines zentralen Versorgungsbereichs, jedoch bedarf es hierzu zwingend einer Ergänzung des nahversorgungs- bzw. des ergänzenden zentrenrelevanten Angebots. Hingegen ist die Ansiedlung Breite Straße aufgrund ihrer eher dezentralen Lage nicht zu verdichten.

Fazit: Der Stadtbezirk „Nordend“ besitzt durch seinen ergänzenden Standort ein Grundangebot zur Nahversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung, welches es zu sichern gilt. Im Übrigen ist der Bezirk Bestandteil der Kernstadt mit ihrem zu schützenden Stadtzentrum. Daher ist die Regulierung der Standortwahl von Einzelhändlern, wie in der Synopse beschrieben, angemessen und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Stadtbezirk IV „Westend“

Westlich des Bahnhofs beginnt der Stadtbezirk „Westend“, bestehend aus den Unterbezirken „Westend“, „Kupferhammer“, „Britzer Straße“ und „TGE“. Der Stadtbezirk „Westend“ weist mit rund 4.900 Einwohnern die vierthöchste Einwohnerzahl der Eberswalder Stadtbezirke auf.

Unterbezirk „Westend“

Entlang der Heegermühler Straße ist der Unterbezirk „Westend“ geprägt durch mehrgeschossige Wohnbauten und Handelsnutzungen, abseits der Hauptverkehrsader aber auch durch attraktive Wohngebiete mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Im Westen befinden sich das ausge dehnte Gewerbeareal des Technologieparks sowie das Westend-Stadion und das Hallenbad.

An der Heegermühler Straße zwischen dem ansässigen Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE) und dem ehemaligen MEW-Gelände liegt der zentrale Versorgungsbereich „Westend“, der als Grund- und Nahversorgungszentrum die Grundversorgung des Stadtbezirks Westend sichert. Laut EZK 2010 soll sich das Warenangebot auf den kurzfristigen Bedarfsbereich konzentrieren. Weiterführende mittel- und langfristige Angebote werden deutlich nachrangig zur Nahversorgung und als nicht großflächige Angebote angestrebt, um Wechselwirkungen mit dem Innenstadtzentrum auszuschließen. Ebenfalls im zentralen Bereich angesiedelt ist das Kino von Eberswalde. Damit sind nicht nur Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, sondern auch kulturelle Einrichtungen ansässig. Als Potenzialflächen zur Verdichtung des Nahversorgungsangebots ist insbesondere das MEW-Gelände zu benennen. Dabei steht aber nicht die gesamte Potenzialfläche für Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung; die Fläche wurde aufgrund ihrer Größe etwa nur zur Hälfte – bis zu einer Tiefe von ca. 52 m gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze – in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die südwestliche Abgrenzung setzt damit die Grenzziehung der Grundstücke beiderseits der Triftstraße fort. Die in den zentralen Versorgungsbereich einbezogene Teilfläche des MEW-Geländes soll im überwiegenden Umfang durch Dienstleistungsangebote – insbesondere aus dem Gesundheitsbereich – und im südlichen Teilbereich auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Fortbestand des Nahversorgungszentrums ist insbesondere durch Konkurrenzstandorte, z.B. das „Fachmarkzentrum am Bahnhof“ gefährdet.

Das im EZK 2010 als ergänzender Einzelhandelsstandort ausgewiesene „Fachmarkzentrum am Hauptbahnhof“ liegt ebenfalls im Unterbezirk „Westend“. Dabei handelt es sich um einen stadtplanerisch akzeptierte Agglomeration von verschiedenen Fachmärkten (Baumarkt, Lebensmittel-, Bekleidungs- und Schuhfachmarkt) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Aufgrund der geringen Entfernung zur Innenstadt und zum benachbarten zentralen Versorgungsbereich „Westend“, besteht die Gefahr von städtebaulichen Auswirkungen, sofern das zentrenrelevante Sortiment am ergänzenden Standort erweitert werden würde. Vor diesem Hintergrund soll keine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots erfolgen; angesichts der städtebaulich integrierten Lage eignet sich der Standort aus stadtplanerischen Gesichtspunkten jedoch durchaus für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Einer Erweiterung der nicht zentrenrelevanten Angebote steht grundsätzlich nichts entgegen.

Unterbezirk „Kupferhammer“

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wurde nur der östliche Teil des Unterbezirks „Kupferhammer“. Dort prägen Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die Flächen des ehemaligen Containerbahnhofs das städtebauliche Bild. Kleingärten und Waldflächen grenzen an die bebauten Bereiche an.

Das Wohngebiet liegt im räumlichen Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs „Westend“ und des ergänzenden Einzelhandelsstandortes „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“. Im Unterbezirk selbst bestehen keine Nahversorgungsangebote.

Unterbezirk „Britzer Straße“

Der Unterbezirk „Britzer Straße“ ist maßgeblich durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt. Am Oder-Havel-Kanal entlang erstreckt sich das ausgedehnte Areal des Binnenhafens. An der Angermünder Straße, südlich des Binnenhafens befindet sich der im EZK 2010 ausgewiesene ergänzende Einzelhandelsstandort „Kaufland, Angermünder Straße“. Dabei handelt es sich um einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit einem ausgedehnten Angebot an sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Da sich der Standort umgeben von ausschließlich gewerblichen und industriellen Nutzungen in einer Stadtrandlage befindet und damit nicht der Nahversorgung der Bevölkerung dient, soll dieser Standort nicht im zentrenrelevanten Segment erweitert werden. Der Lebensmittelmarkt mit seinem ausgedehnten Parkplatz und der zugehörigen Tankstelle liegt im Geltungsbereich des B-Plans VEP 401 „SB-Warenhaus Angermünderstraße“, das Areal des Industriegebiets am Binnenhafen liegt im Geltungsbereich des B-Plans BPL Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“. Diese beiden Bebauungspläne wurden in den räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans aufgenommen.

Unterbezirk „TGE“

Im Unterbezirk „TGE“ liegt der Technologie- und Gewerbepark Eberswalde. Im Gewerbepark besteht eine Vielzahl von bislang ungenutzten Flächenpotenzialen. Einzelhandelsbetriebe sind nicht ansässig. Der Technologie- und Gewerbepark liegt im Geltungsbereich des gleichnamigen, rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 400; dieser stellt ein Teilgebiet des strategischen Bebauungsplans dar.

Fazit: Der durch ausgedehnte Gewerbeflächen und Wohngebiete geprägte Stadtbezirk „Westend“ verfügt mit dem zentralen Versorgungsbereich „Westend“ und dem ergänzenden Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“ über gute Nahversorgungs- und auch weiterführende Angebote. Der dezentral gelegene Verbrauchermarkt an der Angermünder Straße wird als bestehender Standort im Stadtgebiet akzeptiert. Im Übrigen ist der Bezirk „Westend“ Bestandteil der Kernstadt mit ihrem zu schützenden Stadtzentrum. Daher ist die Regulierung der Standortwahl von Einzelhändlern, wie in der Synopse beschrieben, angemessen und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Stadtbezirk V „Finowtal“

Der Stadtbezirk „Finowtal“ gliedert sich in die Unterbezirke „Brandenburgisches Viertel“, „Eisenpalterei“ und „Coppistraße“. Mit rund 7.100 Einwohnern nimmt der Stadtbezirk den dritten Platz der einwohnerstärksten Stadtbezirke ein.

Unterbezirk „Brandenburgisches Viertel“

Das „Brandenburgische Viertel“ ist eine seit Jahren von einem stetigen Bevölkerungsrückgang betroffene Plattenbausiedlung der DDR; derzeit leben in diesem Wohngebiet noch ca. 6.700 Einwohner, also ca. 16% der Eberswalder Bevölkerung. Östlich der Siedlung befindet sich ein neu errichtetes Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern. Die beschriebenen Siedlungsflächen liegen alle im Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans.

Maßgebliche Versorgungseinrichtungen konzentrieren sich im Einkaufszentrum Heidewald; dieses beherbergt neben den klassischen Einzelhandelsangeboten auch ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen und Gewerbe und übernimmt damit weitgehende Funktionen zur Versorgung des Quartiers. Das Einkaufszentrum und die unmittelbar daran angrenzenden Flächen in der Potsdamer Allee und in der Frankfurter Allee bilden zusammen den zentralen Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“. Der zentrale Versorgungsbereich sichert als Grund- und Nahversorgungszentrum vornehmlich die Versorgung der Bewohner des Quartiers Brandenburgisches Viertel. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ergänzen das Angebot.

Auch der zentrale Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“ steht in starker Konkurrenz mit den umliegenden Angebotsstandorten. Eine Erweiterung der umliegenden Angebotsstandorte im zentren- und insbesondere im nahversorgungsrelevanten Segment kann leicht zu Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion des zentralen Bereichs führen. Hierbei ist insbesondere die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben an der Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße zu benennen.

Unterbezirk „Eisenspalterei“

Die Agglomeration von verschiedenen Fachmärkten im Kreuzungsbereich Spechthausener/Eberswalder Straße, welche ein deutliches Verkaufsflächengewicht besitzt, wurde im EZK 2010 als ergänzender Einzelhandelstandort ausgewiesen. Aufgrund der verkehrsorientierten Lage des ergänzenden Standortes „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“ richten sich die Angebote vornehmlich an den motorisierten Kunden. Eine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots wird unter städtebaulichen Gesichtspunkt vehement abgelehnt; die Erweiterung des nicht zentrenrelevanten Angebots kann auf den im EZK 2010 ausgewiesenen Flächen erfolgen.

Nördlich des Einzelhandelstandortes liegt der Familiengarten Eberswalde; dessen Flächen wurden - nur soweit diese im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 520/3 liegen - einbezogen.

Der Unterbezirk wird im Übrigen mehrheitlich durch gewerbliche Flächen dominiert. Wohngebäude beschränken sich im Wesentlichen entlang der Spechthausener Straße, südlich der Kreuzung mit der Eberswalder Straße.

Unterbezirk „Coppistraße“

Der Unterbezirk „Coppistraße“ weist ausgedehnte Grünbereiche und große Gewerbeflächen mit erheblichem Nachverdichtungspotenzial auf. An der südlichen Coppistraße befindet sich das „Rofin Markt- und Gewerbezentrum“; das begrenzte Einzelhandelsangebot beschränkt sich hier im Wesentlichen auf nicht zentrenrelevante Waren.

Fazit: Im Stadtbezirk „Finowtal“ konzentriert sich die Wohnnutzung im Wesentlichen auf die Siedlung „Brandenburgisches Viertel“. Mit dem im Viertel gelegenen, gleichnamigen zentralen Versorgungsbereich besteht für die Bewohner ein gutes Nahversorgungsangebot. Der Fortbe-

stand des Grund- und Nahversorgungszentrum steht dabei in starker Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der nördlich gelegenen Einzelhandels-Agglomeration an der Kreuzung Spechthausener/Eberswalder Straße. Im Übrigen ist der Bezirk „Finowtal“ Bestandteil der Kernstadt mit ihrem zu schützenden Stadtzentrum. Daher ist die Regulierung der Standortwahl von Einzelhändlern, wie in der Synopse beschrieben, angemessen und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Stadtbezirk VI „Finow“

Der Stadtbezirk „Finow“ weist noch immer die Siedlungsstrukturen einschließlich des Ortskerns der einst selbständigen Stadt auf. Der Bezirk gliedert sich in die Unterbezirke „Finow-Zentrum“, „Finow-Ost“, „Finow-West“, „Messingwerk“, „Mäckersee“, „Angermünder Straße“ und „Flugplatz“. Mit fast 8.500 Einwohnern weist der Bezirk nach dem Bezirk „Stadtmitte“ die zweithöchste Einwohneranzahl auf.

Unterbezirke „Finow-Zentrum“ und „Finow-Ost“

Die Unterbezirke „Finow-Zentrum“ und „Finow-Ost“ liegen nahezu vollständig innerhalb der zeichnerischen Grenzen des strategischen Bebauungsplans. Die Unterbezirke sind mehrheitlich mit Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser) bebaut. Bereiche mit gemischter Nutzung beschränken sich im Wesentlichen auf „Finow-Zentrum“.

Entlang der Eberswalder Straße – im Abschnitt zwischen Marktstraße und dem Einkaufszentrum an der Schönholzer Straße – erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich „Finow“. Der zentrale Versorgungsbereich „Finow“ dient als Nebenzentrum zum einen der Nahversorgung des Stadtbezirks Finow und übernimmt zum anderen Teilfunktionen des Innenstadtzentrums, indem der kurz- und mittelfristige Bedarf für einen Teil des gesamten Eberswalder Einzugsbereichs gedeckt werden. Im zentralen Versorgungsbereich „Finow“, welcher außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des strategischen Bebauungsplans liegt, bestehen verschiedene Potenzialflächen und leerstehende Gewerbeeinheiten, die zur Qualifizierung des Bereichs genutzt werden können. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen beurteilt sich hier nach § 34 BauGB.

Eine Gefährdung des zentralen Bereichs in Finow geht vor allem von den Nahversorgungsangeboten der Konkurrenzstandorte an der B 167 „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“ und „Realkauf“ in Finowfurt aus, die im Segment der Nahversorgung nicht erweitert werden sollten. Eine weitere Gefährdung besteht zukünftig in der Umlenkung der Fahrkundenschaft auf die B 167 neu, die allerdings hingenommen werden muss.

Unterbezirk „Finow-West“

Der Unterbezirk „Finow-West“ stellt den Eingangsbereich in die Eberswalder Kernstadt dar. Die in den strategischen Bebauungsplan aufgenommenen Flächen des Unterbezirks weisen mehrheitlich eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf. Östlich der Ahornstraße befindet sich eine als Naturschutzgebiet ausgewiesene Grünfläche; diese wurde im Interesse der Lesbarkeit der Planzeichnung zeichnerisch nicht aus dem räumlichen Geltungsbereich ausgegrenzt. Entlang der Eberswalder Straße bestehen vereinzelt auch gewerbliche Nutzungen. Angebote zur Nahversorgung bestehen nicht; diese sind im zentralen Versorgungsbereich „Finow“ oder mit dem „Realkauf“ in Finowfurt zu finden.

Unterbezirk „Messingwerk“

Von besonderem städtebaulich-gestalterischem Wert ist die Messingwerksiedlung nördlich des Finowkanals; diese weist ein hohes Entwicklungspotenzial auf. Das Wohngebiet ist von Kleingartenanlagen und anderen Grünflächen umgeben. Nördlich und östlich der Messingwerksiedlung, entlang der Altenhofer Straße, sind verschiedene gewerbliche Nutzungen ansässig. Die südlich der Mühlenstraße gelegenen ehemals gewerblich genutzten Flächen liegen brach. Angebote zur Nahversorgung der Bevölkerung bestehen im Unterbezirk selbst nicht.

Unterbezirk „Mäckersee“

Der Unterbezirk „Mäckersee“ ist durch Wald- und Grünflächen geprägt. Die Bebauung beschränkt sich auf Wochenendhäuser. Die Flächen im Unterbezirk wurden daher nicht in den räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans aufgenommen.

Unterbezirk „Angermünder Straße“

Im räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans liegen die ausgedehnten Gewerbeflächen des Walzwerks Finow sowie der Kreuzungsbereich von Angermünder und Mühlenstraße; hier bestehen auch Wohngebäude. Angebote zur Nahversorgung der Bevölkerung bestehen im Unterbezirk selbst nicht.

Unterbezirk „Flugplatz“

Der Unterbezirk „Flugplatz“ ist bestimmt von ausgedehnten Waldflächen. Im Westen des Unterbezirks liegen bauliche Anlagen des Flugplatzes Finow. In den räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans einbezogen wurde nur die Wohnbebauung im Bereich Karl-Marx-Ring und Hans-Marchwitza-Straße. Einzelhandelsangebote bestehen hier nicht.

Fazit: Der Stadtbezirk „Finow“ verfügt mit dem zentralen Versorgungsbereich „Finow“ über Grund- und Nahversorgungs- sowie weiterführende zentrenrelevante Angebote. Das Zentrum steht in Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ im Eberswalder Altstadtzentrum. Aufgrund der Weitläufigkeit des Stadtbezirks scheint die Einrichtung eines oder mehrerer Nachbarschaftsläden außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sinnvoll. Im Übrigen ist der Bezirk „Finow“ Bestandteil der Kernstadt mit ihrem zu schützenden Stadtzentrum. Daher ist die Regulierung der Standortwahl von Einzelhändlern, wie in der Synopse beschrieben, angemessen und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Stadtbezirk VII „Clara-Zetkin-Siedlung“

Bei dem Stadtbezirk „Clara-Zetkin-Siedlung“ handelt es sich um einen reinen Wohnbezirk mit Ein- und Zweifamilienhäusern ohne eigenes Nahversorgungszentrum. Die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebots für die Bewohnerschaft (rund 1.000 Einwohner) wäre an dieser Stelle durchaus erwünscht.

Aufgrund der dezentralen Lage und der Entfernung zum Stadtgebiet besteht für die Flächen kein Ansiedlungsdruck; eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde durch die zulässigen Nahversorgungsbetriebe ist nicht zu erkennen. Vor diesem Hintergrund ist es nicht erforderlich, den Stadtbezirk „Clara-Zetkin-Siedlung“ in den räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans aufzunehmen.

Stadtbezirke VIII „Sommerfelde“ und IX „Tornow“

Die Stadtbezirke „Sommerfelde“ und „Tornow“ liegen ebenfalls außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des strategischen Bebauungsplans. Die östlich der Eberswalder Kernstadt gelegenen Dörfer Tornow und Sommerfelde verfügen über keine eigenen Grund- und Nahversorgungsangebote. Die insgesamt rund 700 Einwohner sind auf die in der Eberswalder Kernstadt gelegenen Angebote angewiesen.

Fazit: Es ist nicht erforderlich, die Stadtbezirke „Sommerfelde“ und „Tornow“ in den räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans einzubeziehen; die Ansiedlung von in die Ortslagen integrierten Nahversorgungsangeboten ist hier erwünscht. Durch die nach dem derzeit bestehenden Planungsrecht zulässigen Einzelhandelsbetriebe können Gefährdungen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde ausgeschlossen werden.

Stadtbezirk X „Spechthausen“

Bei dem Stadtbezirk „Spechthausen“ handelt es sich um ein stark ländlich geprägtes Gebiet. Die Mehrheit der Bezirksflächen ist bewaldet. Bebaute Flächen beschränken sich im Wesentlichen auf die Ortslage Spechthausen, welche noch immer durch den altindustriellen Standort der Papierfabrik geprägt ist. In der Ortslage besteht kein eigenes Nahversorgungsangebot; die ca. 160 Bewohner sind auf die nächstgelegenen Angebote in der Eberswalder Kernstadt angewiesen.

Fazit: Es ist nicht erforderlich den Stadtbezirk „Spechthausen“ in den räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans einzubeziehen; die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten ist hier erwünscht. Durch die nach dem derzeit bestehenden Planungsrecht zulässigen Einzelhandelsbetriebe und auch angesichts der beschränkten Nachfrage nach Standorten können Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde ausgeschlossen werden.

Die vorstehenden Ausführungen sollten deutlich gemacht haben, dass es sich bei den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ um ortsbezogene, der jeweiligen Ausgangslage angepasste planerische Festsetzungen handelt. Das Erfordernis der Festsetzungen beruht auf der städtebaulich motivierten Zielstellung, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde zu erhalten und zu entwickeln. Dabei werden insbesondere auch die Interessen einer verbrauchernahen Versorgung berücksichtigt und unterstützt. Die Festsetzungen entsprechen der Ortstypik und berücksichtigen die bestehenden Versorgungsangebote und -strukturen; insbesondere die Ausnahmeregelungen gewährleisten einzelfallspezifisch die Sicherung der Nahversorgung.

9. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

9.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich ist zeichnerisch gegliedert in die gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen - Teilgebiet A, Teilgebiet ZV „Westend“ und teilweise Teilgebiet ZV „Brandenburgisches Viertel“ - sowie die einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne, welche jeweils ein eigenes Teilgebiet bilden.

Aus dem Inneren des strategischen Bebauungsplans ausgegrenzt sind die Flächen der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ sowie die Flächen der folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- BPL 107 „Alter Mühlenteich“
- BPL 110/1 „Am Markt“
- BPL 134/1 „Töpferstraße“
- BPL 144 „Bahnhofsbereich“
- BPL 404/2 „Märkische Tischlerei“.

Darüber hinaus wurden im östlichen Plangebiet die Flächen der Kleingartenanlagen „Schellengrund“, „Sommerfreunde“, „Gartenfreunde“ und „Am Pfingstberg“ inselartig ausgegrenzt; hierbei handelt es sich um einen größeren, klar abgrenzbaren Bereich, der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Die Flächen folgender, an den Geltungsbereich nach „außen“ unmittelbar angrenzender rechtsverbindlicher Bebauungspläne wurden ebenfalls nicht miteinbezogen:

- VEP 214/1 „Waldstraße I“
- VEP 402 „Baumarkt Max Bahr“
- BPL 521 „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“
- BPL 623 „Westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke“
- BPL 626 „Industrie- und Innovationszentrum Finow“.

Begründung

Die zeichnerische Abgrenzung der Teilfläche A erfolgte nach dem Grundsatz mit Ausnahme der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ alle bislang als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen im Bereich der Kernstadt zu erfassen. Auf diesen Flächen soll zum Schutz und zur Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht mehr nach dem unspezifischen Maßstab des § 34 BauGB zulässig sein. Zur Begründung des ortsspezifischen Planungserfordernis für die innerhalb der Teilfläche A liegenden Stadtbezirke und deren Unterbezirke sei auf die Erläuterungen im Kapitel 8. 2 „Charakterisierung und Versorgungssituation für die Stadtbezirke und Unterbezirke von Eberswalde“ und zusammenfassend auf die Begründung der textlichen Festsetzung 1 Absatz 1 verwiesen. Die zeichnerische Abgrenzung der Teilfläche A erfolgte grundsätzlich entlang der in der Plangrundlage abgebildeten Flurstücksgrenzen, sodass nur ganze Flurstücke einbezogen wurden. Ein Abweichen von der flurstücksscharfen und -vollständigen Abgrenzung war zum Teil bei Straßen, Wegen und Flüssen erforderlich.

Die Abgrenzung der einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne erfolgt nachrichtlich. Maßgeblich sind die festgesetzten Grenzen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Aufgrund sich verändernder Flurstücksgrenzen und der in der Vergangenheit vorgenommenen Grenzziehungen für die Bebauungspläne sind deren Grenzverläufe nicht immer flurstücksscharf. Zum Erfordernis der Planung für die einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne gilt, dass diese Pläne bislang entweder keine strategischen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben enthalten oder aber Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben treffen, die es in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzel-

handels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde zu bringen gilt. Einzelheiten ergeben sich aus der Begründung der textlichen Festsetzungen. Bei der Mehrheit der rechtsverbindlichen Bebauungspläne richtet sich die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben jedoch bislang allein nach den Eigenschaften der festgesetzten Baugebietsarten der BauNVO. Eine nachhaltige Steuerung ist demnach nur begrenzt möglich. Daher ist es zum Schutz und zur Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde erforderlich, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne in den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans aufzunehmen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I zu ändern bzw. zu ergänzen. Die Begründung für die Änderung oder Ergänzung wird für einen jeden Bebauungsplans im weiteren Text einzeln vorgetragen.

Die inselartigen Lücken innerhalb des Geltungsbereichs des strategischen Plans entstanden, da für die ausgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ sowie für die benannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne kein Regelungserfordernis zur Verwirklichung der Planungsziele besteht. Die detaillierten inhaltlichen Erläuterungen dazu erfolgen im Kapitel 6.1.5 „Bebauungspläne“ und im Rahmen der Begründung der Textlichen Festsetzung TF 1 Absatz 2.

Die Einbeziehung der nach „außen“ unmittelbar angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne ist nicht erforderlich, da die Festsetzungen dieser Bebauungspläne nicht im Widerspruch zu den Zielen des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“ stehen und somit auch nicht die Zielstellungen des vorliegenden Bebauungsplans unterlaufen (vgl. dazu ausführlich Kap. 6.1.5 Bebauungspläne). Insoweit besteht auch hier kein Regelungserfordernis.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass für die Siedlungsflächen in den Eberswalder Stadtbezirken Clara-Zetkin-Siedlung, Sommerfelde, Tornow und Spechthausen – die außerhalb der Kernstadt liegen – kein Regelungserfordernis hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen i. S. d. vorliegenden Planungskonzepts besteht, sodass auch diese nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ aufgenommen wurden. Die Ansiedlung von Betrieben der Nahversorgung ist in den außerhalb der Kernstadt gelegenen Stadtbezirken grundsätzlich wünschenswert; dies soll im Rahmen des Ortsüblichen rechtlich möglich sein. Angesichts der bestehenden räumlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Ansiedlung von Betrieben der Nahversorgung in einem für die Eberswalder Kernstadt schädlichen Umfang dort nicht zu erwarten. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen bedarf ohnehin der verbindlichen Bauleitplanung, sodass derartige Ansiedlungen nur auf der Grundlage verbindlicher städtischer Planung verwirklicht werden können. Die Zielstellungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ werden also durch die Nichteinbeziehung der Stadtbezirke Clara-Zetkin-Siedlung, Sommerfelde, Tornow und Spechthausen nicht unterlaufen.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs wird die textliche Festsetzung TF 1 getroffen:

TF 1 Festsetzung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

- (1) Der Geltungsanspruch des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf Grundstücke und Flächen, die entweder mit einem in der Planzeichnung benannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 überplant sind oder die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sind. Flächen und Grundstücke, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach
-

§ 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, werden vom Geltungsanspruch dieses Plans nicht erfasst.

- (2) Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach Innen gegenüber den nicht einbezogenen zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ und „Finow“ erfolgt wie folgt: Die äußeren Grenzen der nach Innen angrenzenden Grundstücke des zentralen Versorgungsbereichs oder (in „Stadtmitte“) die äußeren Grenzen nicht einbezogener Bebauungspläne bilden zugleich die inneren Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die grenzbildenden Grundstücke sind in den Grundstückslisten „Grundstücke am Rand der inneren Grenzen des B-Plans Nr. I“ auf der Planurkunde aufgelistet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB)

Begründung:

Zu Absatz 1:

In den Geltungsanspruch einbezogen werden nur Flächen die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind sowie die Geltungsbereiche von 13 Bebauungsplänen (vgl. Kap. 6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben, Tabelle 3). Flächen, die als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, werden vom Geltungsanspruch des Bebauungsplans nicht erfasst.

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Bebauungsplan zum Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten soll daher insbesondere die Flächen des unbeplanten Innenbereichs und jene im Geltungsbereich bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne umfassen, auf denen die Ansiedlung solcher Betriebe möglich und zu befürchten ist.²⁷ Das betrifft insbesondere brachliegende Grundstücke, ganz oder überwiegend leerstehende Gebäude und Grundstücke mit häufig wechselnder Nutzung oder mit einer Nutzung mit geringer Flächenproduktivität. Da derartige Flächen in der Kernstadt der Stadt Eberswalde erstens sehr zahlreich sind, zweitens nicht auf bestimmte, abgrenzbare Gebiete beschränkt sind und sie drittens einem ständigen Wandel unterliegen, ist eine Beschränkung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf die Flächen, die die o. g. Eigenschaften momentan aufweisen, nicht zielführend. Der Geltungsbereich würde einem unübersichtlichen Flickenteppich gleichen und müsste bei jeder Nutzungsänderung, durch die ein Grundstück bzw. Gebäude die o. g. Kriterien für eine potentielle Ansiedlungsfläche neuerdings oder nicht mehr erfüllt, geändert werden. Der Bebauungsplan würde weder seiner in § 1 Abs. 1 BauGB definierten Aufgabe gerecht, die Nutzung der Grundstücke in der Stadt zu leiten, noch könnten die in Kapitel 3 genannten Ziele und Zwecke der Planung erreicht werden. Es ist daher sachgerecht und notwendig, in den Geltungsbereich den gesamten unbeplanten Innenbereich der Kernstadt Eberswalde aufzunehmen sowie die rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit einem

²⁷ So führt das Sächsische Staatsministerium in seiner Handlungsanleitung über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 03. April 2008, S. 615 f. aus, dass es im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung empfehlenswert ist, wenn eine Gemeinde zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche sich sowohl des Instruments des einfachen B-Plans nach § 9 Abs. 2a BauGB bedient, als auch durch eine Änderung bereits bestehender B-Pläne nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB Ausschlusskriterien in den bereits überplanten Bereichen festlegt. Das Ministerium gibt an, dass durch eine solche konzentrierte Aktion bestehende und zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche für das gesamte Gemeindegebiet gesichert werden könnten.

Planungserfordernis, mithin auch die Flächen, auf denen die durch den Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen gegenwärtig nicht zu erwarten sind. Gegen die Überplanung solcher Flächen spräche nur ein unangemessener Eingriff in die Rechte deren Eigentümer. Das kann aber ausgeschlossen werden, da der Bebauungsplan nur solche Vorhaben verbietet, die den in Kapitel 3 genannten Zielen entgegen stehen. Alle anderen Vorhaben werden nicht berührt.

Die Erstreckung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf den gesamten unbeplanten Innenbereich der Eberswalder Kernstadt sowie auf die benannten 13 rechtsverbindlichen Bebauungspläne – mit Ausnahme der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte und „Finow“ – ist somit für die Erreichung der in Kapitel 3 genannten Ziele geeignet und erforderlich.

In der Planurkunde erfolgt die zeichnerische Abgrenzung im Maßstab 1:7.500; dieser Maßstab wurde im Interesse der Übersichtlichkeit der Planzeichnung gewählt. Die genaue zeichnerische Grenzziehung wirft dabei allerdings Probleme auf: Parzellenscharfe Grundstücksgrenzen lassen sich im gewählten Maßstab nur noch bedingt erfassen. Bei der Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich sind zudem nicht die grundbuchmäßigen Grenzen entscheidend, sondern das Ende des Bebauungszusammenhangs, dieses Ende kann mitten durch das Buchgrundstück verlaufen. Im Übrigen ist die Grenzziehung selbst an manchen Stellen nicht einfach. Nicht ohne Grund hat der Gesetzgeber die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bereitgestellt, um die Grenzziehung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich deklaratorisch und bedingt auch konstitutiv durch Satzung zu ermöglichen. Der strategische Bebauungsplan wäre wiederum tatsächlich und rechtlich überfordert, wenn er diesen Abgrenzungsprozess mit übernehmen sollte.

Aus diesen Gründen muss die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich im strategischen Bebauungsplan „Einzelhandel“ sowohl zeichnerisch als auch durch Text erfolgen – beides ist rechtlich zulässig, denn der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen durch Zeichnung und durch Text. Zeichnerisch wurde die Abgrenzung insoweit vorgenommen, wie dies nach Lage der Dinge möglich ist. Die Siedlungsflächen wurden nach außen hin umrandet; dies geschah sowohl unter Berücksichtigung bestehender Flächennutzungen als auch unter Berücksichtigung der Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde. In den Randbereichen der Siedlungsflächen wurden eindeutig erkennbare Außenbereiche zeichnerisch ausgeklammert. Von Siedlungsflächen umschlossene Außenbereiche im Innenbereich wurden zeichnerisch nur zum Teil ausgeklammert. Im Interesse der Übersichtlichkeit der Planzeichnung wurde darauf verzichtet, jede auch noch so kleine Fläche zeichnerisch auszugrenzen, wenn sie nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Die erforderliche Klarstellung, dass nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen von den Festsetzungen des Plans nicht erfasst werden, wird durch die textliche Festsetzung TF 1 Abs. 1 vorgenommen. Zur erforderlichen Bestimmtheit der textlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs des Plans durch Bezugnahme auf den unbestimmten Rechtsbegriff des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ im Sinne des § 34 BauGB ist folgendes auszuführen:

Das BVerwG hat in seiner Entscheidung vom 16. Juni 1994 – 4 C 2.94 – (BVerwGE 96, 110) ausdrücklich festgestellt, dass der Geltungsbereich einer kommunalen Satzung auch verbal mit Hilfe von unbestimmten, aber auslegungsfähigen Rechtsbegriffen – hier: unter Bezugnahme auf die „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ im Sinne des § 34 BauGB – bestimmt werden darf. Das BVerwG hat überzeugend darauf hingewiesen, dass die Abgrenzungsprobleme zwischen dem Innen- und dem Außenbereich auch bei jeder Einzelfallentscheidung im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich mit Hilfe der unbestimmten Rechtsbegriffe des § 34 BauGB gelöst werden müssen und gelöst werden können. Was für den Einzelfall gelte, gelte auch für

die Abgrenzung des Geltungsbereichs einer Satzung, die nur den Innenbereich, aber nicht den Außenbereich ergreifen wolle. Das Gericht führte aus: Ein Verstoß gegen das aus Art. 20 Abs. 3 GG herzuleitende Erfordernis angemessener Bestimmtheit einer Norm bei Verwendung sog. unbestimmter Rechtsbegriffe liege nur dann vor, wenn es wegen der Unbestimmtheit nicht mehr möglich sei, objektive Kriterien zu gewinnen, die eine willkürliche Handhabung durch die Behörden und die Gerichte ausschließen (a. a. O., S. 111). Der mit der Formulierung „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ erfasste räumliche Bereich sei in aller Regel und in der weit überwiegenden Zahl der Anwendungsfälle ohne weiteres aufgrund der Siedlungsstruktur erkennbar. Lediglich in Grenzfällen könnten sich Auslegungsschwierigkeiten ergeben, die jedoch behoben werden könnten, zumal dieses Abgrenzungskriterium auch durch die Rechtsprechung näher strukturiert worden sei. Wenn der Begriff „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ im Anwendungsbereich des § 34 BauGB dem Bestimmtheitsgebot genüge, dann sei nicht einzusehen, wieso er für die Beschreibung eines Satzungsbereichs zu unbestimmt sein solle (S. 112). Verfassungsrechtlich geboten sei nicht eine Bestimmtheit um jeden Preis (auch den eines unverhältnismäßigen Aufwands), sondern eine auch unter Berücksichtigung der praktischen Handhabung (vgl. BVerfGE 49, 89 (137)) in der Weise ausreichende Bestimmtheit, die eine willkürliche Behandlung durch Behörden oder Gerichte ausschließe (a. a. O., S. 114, 115).

Wer dem nicht folgen mag und nur die zeichnerische Festlegung für maßgeblich halten möchte, käme zu folgendem Ergebnis: Sofern von der zeichnerischen Abgrenzung Grundstücke erfasst werden, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, fehlt es für die Festsetzungen des Bebauungsplans insoweit an einer Rechtsgrundlage. Der Plan wäre insoweit nichtig. Da der übrige Planbereich von der Nichtigkeit nicht berührt wird, weil er weiterhin sinnvoll bleibt und gerade und nur dort vom Willen des Satzungsgebers getragen wird, handelte es sich um eine Teilnichtigkeit²⁸. Der übrige Plan bliebe rechtswirksam. Damit ergäbe sich dieselbe Rechtslage wie auf der Grundlage einer wirksamen textlichen Festsetzung: Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf Grundstücke und Flächen, die nach § 30 oder 34 BauGB zu beurteilen sind. Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird nicht von seiner Geltung erfasst.

In Ergänzung zu den vorgenannten Ausführungen ist darauf hinzuweisen, dass für die Beurteilung der Flächen nach § 34 BauGB der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans entscheidend ist:

Nach dem bereits zitierten Urteil des BVerwG vom 30.1.1976 – IV C 26.74 – BVerwGE 59, 114 – darf sich der Geltungsbereich eines Bebauungsplans nicht durch eine dynamische Verweisung auf veränderliche Tatbestände nach seiner Inkraftsetzung ändern. Deshalb kann sich auch dieser Bebauungsplan nur auf die Geltungsbereiche der im Plan ausdrücklich benannten, zuvor festgesetzten Bebauungspläne sowie auf die Flächen erstrecken, die **im Zeitpunkt seines Inkrafttretens** bereits als im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu beurteilen waren. Sofern sich nach dem Inkrafttreten des Plans bestimmte Flächen faktisch oder rechtlich durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB vom Außenbereichsgrundstück zu einem 34-er-Grundstück im Innenbereich entwickeln, werden sie von der Geltung des Plans nicht erfasst (auch dann nicht, wenn die Grundstücke sich innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs befinden). Dies wird durch die Festsetzung klargestellt.

Der umgekehrte Fall (Flächen werden z. B. durch Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus vom Innenbereich zum Außenbereich) bedarf keiner Regelung, denn durch eine solche Entwicklung würde der Plan für die betreffende Fläche obsolet und damit ohne Aufhebungsverfahren un-

²⁸ Ebenso Söfker in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 9 Rn. 242a (Lfg. 83, März 2007).

wirksam. Dieser Umstand wird im Übrigen auch durch den zweiten Satz der Festsetzung, wonach der Plan keinen Geltungsanspruch für Außenbereichsgrundstücke hat, klargestellt.

Zu Absatz 2:

Nicht in den Geltungsbereich aufgenommen wurden die Flächen der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“. Dies geschah parzellenscharf, indem für die Begrenzung auf die äußeren Grenzen der jeweiligen Randgrundstücke Bezug genommen wurde (vgl. dazu Tabelle 2 und 3 im Kap. A. 1).

In diesen zentralen Versorgungsbereichen selbst besteht kein Regelungsbedarf: Die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen in den zentralen Versorgungsbereichen genügen, um diese entsprechend den planerischen Zielvorstellungen zu erhalten und zu entwickeln. Das Eberswalder Altstadtzentrum ist derzeit als Sanierungsgebiet festgesetzt; die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich entweder nach § 34 BauGB oder nach den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne BPL 107, BPL 110/1 und BPL 134/1. Im Zentrum von Finow richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB; ebenso wie im Bereich „Stadtmitte“ sind sich in die Umgebung einfügende Einzelhandelsbetriebe zulässig. Damit werden die Vorgaben des § 9 Abs.2 a Satz 3 BauGB erfüllt. Im Zuge der Vorprüfung ergab sich auch, dass der Ausschluss anderer Nutzungen oder Unterarten von Nutzungen, z. B. von bestimmten Vergnügungsstätten (Rotlichtbetriebe, Spielhallen), in zentralen Versorgungsbereichen zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich ist.

9.2 FESTSETZUNGEN ZUR ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Vorbemerkungen und Begriffsklärungen

Gegenstand der Festsetzungen 2 bis 13.2 sind ausschließlich Aussagen zur Zulässigkeit von **Einzelhandelsbetrieben**.

Unter dem **Begriff des Einzelhandelsbetriebs** sind alle eigenständigen Verkaufsstätten zu verstehen, die Waren an den Endverbraucher vertreiben. Erfüllt ein Betrieb diese Eigenschaften und ist er zudem mit einer baulichen Anlage verbunden, so ist er bauplanungsrechtlich relevant.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erfassen alle eigenständigen Verkaufsstätten. Die Eigenständigkeit eines Betriebs bestimmt sich dabei allein nach baulichen und betrieblich-funktionellen Kriterien. Eine eigenständige Verkaufsstätte setzt voraus, dass diese über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügt. Zudem muss die Möglichkeit bestehen, die Verkaufsstätte unabhängig von anderen Betrieben zu öffnen und zu schließen.²⁹

Nicht als Einzelhandelsbetrieb zu betrachten sind hingegen **unselbständige Verkaufsstätten**. Unselbständige Verkaufsstätten zeichnen sich dadurch aus, dass ihr Warenangebot im inneren Zusammenhang einer anderen Nutzung steht, die Hauptleistung nur abrundet und dabei nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt. Unselbständige Verkaufsstätten können beispielsweise Anlagen für Gemeinbedarfszwecke, Sport und Kultur, gewerblichen Dienstleitungen oder auch

²⁹ Kuschnerus, Ulrich (2007): *Der standortgerechte Einzelhandel*. Bonn: vhw, RdNr. 1ff.

Produktionsbetrieben für ihre eigenen Produkte zugeordnet sein. Auch innerhalb eines Einzelhandelsbetriebs können unselbständige Verkaufsstätten vorhanden sein.³⁰

Die Zulässigkeit der unselbständigen Verkaufsstätte ist bauplanungsrechtlich entsprechend der Hauptnutzung zu beurteilen. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass eine unselbständige Verkaufsstätte, soweit diese noch als Nebennutzung einer zulässigen Hauptnutzung zuzuordnen ist, durchaus in Bereichen zulässig sein kann, in denen Einzelhandelsbetriebe im Übrigen ausgeschlossen sind.

Soweit in den Festsetzungen von der **Verkaufsfläche** die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs.³¹

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“³² bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs (s. o.).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes³³ und grenzt nicht unmittelbar an das Gebäude an³⁴, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen

³⁰ Typische unselbständige Verkaufsstätten sind Nebenangebote eines Einzelhandelsbetriebs, die als kleinere Verkaufsbereiche abgetrennt vom eigentlichen Verkaufsbereich liegen. Beispiele dafür sind u. a.: Backshops, kleinere Blumenstände sowie kleine Verkaufsstellen für Zeitschriften und Tabakwaren. Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 20.

³¹ BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 -. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 639 (643).; BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

³² Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

³³ Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 40.

³⁴ Die klare räumliche Trennung von Gebäude und Abstellfläche muss dauerhaft bestehen und darf nicht durch ein nachträgliches Heranrücken der Abstellflächen an das Gebäude übergangen werden. Anderenfalls führt dies zu einer Erhöhung der Verkaufsfläche. Damit soll Erfahrungen aus der Praxis vorgebeugt werden: So ist im Bauantrag eines Vorhabens die räumliche Trennung der Anlagen vorgesehen und wird auch realisiert. Nachträglich erfolgt jedoch sukzessive ein „Heranwandern“ der Abstellflächen an den Betrieb.

durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt – wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren.³⁵

9.2.1 FESTSETZUNGEN ZUR EINSCHRÄNKUNG DER ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELSBETRIEBEN IM UNBEPLANTEN INNENBEREICH (§ 34 BAUGB)

Die Festsetzungen 2 bis 6 erfassen alle Flächen des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen. Nach Maßgabe des § 9 Abs. 2 a BauGB treffen die Festsetzungen 2 bis 6 ausschließlich Aussagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass von vornherein nur solche Einzelhandelsbetriebe von den einschränkenden Regelungen dieses Plans erfasst werden können, die ohne diesen Plan nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig wären. Mit anderen Worten: Was bereits nach § 34 BauGB unzulässig ist, wird von den Regeln dieses Plans nicht erfasst. Denn auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2 a BauGB kann die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB nur eingeschränkt, aber nicht erweitert werden.

TF 2 Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in dem Teilgebiet A Einzelhandelsbetriebe mit einem **Kernsortiment**, welches eines oder mehrere der in der festgesetzten Sortimentsliste benannten **zentrenrelevanten Sortimente** umfasst, **allgemein nicht zulässig**.
- (2) Einzelhandelsbetriebe mit einem **nicht zentrenrelevanten Kernsortiment** sind nach Maßgabe des § 34 BauGB **zulässig**. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.
- (3) Die Bestimmungen des Abs. 1 und Abs. 2 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe bleiben nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 2 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundsätze 1, 2 und 4 des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“. Die zentrenrelevanten Sortimente sind in der festgesetzten Sortimentsliste definiert.

Die Grundsätze 1, 2 und 4 lauten:

- Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden.
- Grundsatz 2: Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.

³⁵ Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 41.

- Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig.

Der Bebauungsplanbereich A ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der Eigenart des Bestands können Einzelhandelsbetriebe in diesen Bereichen auf der Grundlage des § 34 Abs. 1, 2 BauGB i. V. m. der BauNVO zulässig sein. Die uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben steht jedoch den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Eberswalde, die sie mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt, entgegen.

Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Eberswalde wird daher zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment beschränkt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist somit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche regelmäßig nicht zulässig. Die zentralen Versorgungsbereiche wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Eberswalde analysiert und ausgewiesen; diese wurden in unveränderter Form dem Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ zu Grunde gelegt³⁶.

Beurteilungsmaßstab für die Zulässigkeit ist die Ausprägung des so genannten Kernsortiments. Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Das Kernsortiment, auch Hauptsortiment genannt, bestimmt den typischen Charakter und somit die Branche des Handelsbetriebs.

Die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment ist notwendig, um negative Auswirkungen auf die zentralen Lagen in Eberswalde – die Zentrumsbereiche von Eberswalde und Finow sowie die Quartierszentren in Westend und Finowtal – zu vermeiden. So sollen Neuansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die zu Beeinträchtigungen von deren Funktionsfähigkeit führen würden, unterbunden werden.

Vorhandene Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz. Sofern sie ausschließlich nahversorgungsrelevante Warensortimente verkaufen, können sie gemäß nachfolgender textlicher Festsetzung 3 auch künftig neu zugelassen werden. Damit dürfte die Auslösung eines Planungsschadens in aller Regel für vorhandene Betriebe des Einzelhandels ausgeschlossen sein. Zur planungsschadensrechtlichen Problematik im Übrigen siehe die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel 11.6.

Mit der Regelung des Absatzes 2 wird der zulässige Umfang von zentrenrelevanten Randsortimenten bei Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche definiert.

Das so genannte Randsortiment ergänzt das Angebot des Kernsortiments. Randsortimente sind dabei nur solche Warengruppen, die dem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet sind. Das Randsortiment muss sich zudem hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich unterordnen.³⁷

Das Regelungserfordernis begründet sich aus den bisherigen Erfahrungen der Stadt Eberswalde: Die das Kernsortiment ergänzenden Randsortimente entwickelten sich vor Ort vielfach über ihre untergeordnete, ergänzende Funktion hinaus. Um die Funktionsfähigkeit der zentralen Ver-

³⁶ Dies wurde von der Rechtsprechung anerkannt. So lautet Satz 3 des amtlichen Leitsatzes zum Urteil des BVerwG vom 26.03.2009 – BVerwG 4 C 21.07: „*Sofern ein Gesamtkonzept in der Lage ist, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen, bedarf es jedenfalls auf der Ebene eines Bebauungsplans, der dieses Konzept für einen bestimmten Bereich umsetzt, keiner weiteren Differenzierung unter dem Gesichtspunkt der Zentreneignung.*“

³⁷ OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7 a D 108/96.NE. Langtext. In: Juris-Dokumentation.

sorgungsbereiche nicht zu beeinträchtigen, ist demnach auch eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente erforderlich.

Vor diesem Hintergrund bestimmt der Absatz 2 unmissverständlich den zulässigen Umfang zentrenrelevanter Randsortimente mit höchstens 10 % der Verkaufsfläche. Absatz 2 leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Eberswalde. Es soll verhindert werden, dass die städtebauliche Zielstellung – Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche – durch ausufernde zentrenrelevante Randsortimente unterlaufen wird. Hinweis: Das nicht zentrenrelevante Randsortiment von Betrieben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ist nicht beschränkt; für diese nicht zentrenrelevanten Randsortimente besteht kein Regelungserfordernis.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß textlicher Festsetzung 2 Absatz 1 würde ohne eine zusätzliche Regelung auch Kioske und ähnliche Kleinstbetriebe erfassen. Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der bestehenden Angebote vor Ort werden gemäß Absatz 3 solche Kleinstbetriebe von der Beschränkung ausgenommen. Deren regelmäßige Zulässigkeit führt zu keiner Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche; somit wäre eine Beschränkung unangemessen.

Festsetzung der Sortimentsliste

Ergänzend zur textlichen Festsetzung TF 2 Absatz 1 wird die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste festgesetzt. Die Liste benennt abschließend³⁸ die zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Eberswalde.

³⁸ Bunzel weist ausdrücklich daraufhin, dass die Rechtsprechung mit Bezug auf das Bestimmtheitsgebot eine abschließende Sortimentsliste verlangt. Vgl. Bunzel, Arno, Bebauungspläne für die Erhaltung und Entwicklung „zentraler Versorgungsbereiche“, in: KommJur 12/2009, 453.

Sortimentsliste

- Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Eberswalde -

Bezeichnung gem. WZ 2008*	Sortiment	davon nahversor- gungs- relevant
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	X
47.61	Bücher	X
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	X
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	X
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	X
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	X
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	X
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	X
47.78.1	Augenoptiker	X
47.78.9 (tlw.)	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Klei- derpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen	X
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	
47.42	Telekommunikationsgeräte	
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	
47.51 (tlw.)	Textilien (Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangs- material für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.) (nicht aber: Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	
47.53 (tlw.)	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten (dabei nur Vor- hänge und Gardinen) (nicht aber: Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Teppiche, Brü- cken und Läufer)	
47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschi- nen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	
47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten; Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssysteme)	

Bezeichnung gem. WZ 2008*	Sortiment	davon nahversor- gungs- relevant
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger	
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)	
47.65	Spielwaren	
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	
47.72.1	Schuhe	
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	
47.77	Uhren und Schmuck	
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	
47.78.9 (tlw.)	Baby- und Kleinkindartikel	

* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Begründung der Sortimentsliste:

Die für die Stadt Eberswalde als zentrenrelevant zu bezeichnenden Warensortimente wurden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Eberswalde überprüft und dort in aktualisierter Form in der „Eberswalder Sortimentsliste“ aufgeführt. Die im Jahr 2010 fortgeschriebene Eberswalder Liste wurde in unveränderter Form in die Festsetzung des Bebauungsplans übernommen. Das zentrenrelevante Kernsortiment wird damit hinreichend bestimmt.

Im Rahmen der Überprüfung der ortsspezifischen Sortimentsliste für Eberswalde wurde für jedes der benannten Sortimente im Einzelnen durch Begehung vor Ort geprüft, inwieweit dieses tatsächlich auch zentrenrelevant für die Stadt Eberswalde ist. Dabei wurden nicht nur die in der Liste des Statistischen Bundesamts benannten Sortimente (Sortimentsklassen), sondern auch die darunter zählenden Unterklassen geprüft³⁹. Dies führte dazu, dass nicht alle zu einer zentrenrelevanten Sortimentsklasse zählenden Sortimente als zentrenrelevant eingestuft wurden; einzelne Warensortimente der Unterklassen wurden durchaus als nicht zentrenrelevant eingeordnet.

Die angegebene Nummer vor dem benannten Warensortiment stimmt mit der Nummerierung der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes von 2008 überein.⁴⁰

³⁹ Das Urteil des BVerwG vom 4.10.2001 – 4 BN 45.01 bestätigt die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen und den Rückgriff auf Sortimentslisten in sonstigen Orientierungshilfen. Vgl. BVerwG, Beschluss vom 4.10.2001 – 4 BN 45.01. Langtext. In: Juris-Dokumentation.

⁴⁰ Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008. Mit Erläuterungen.

Die verwendete Klassifikation entspricht damit einer allgemeinen fachlichen Übereinkunft und hilft so, Unklarheiten hinsichtlich der dazugehörigen Waren zu vermeiden.

Die Liste wurde demnach im Einzelnen darauf geprüft, ob die dort genannten Untergruppen zu den zentrenrelevanten Gruppen gehören. Die nachfolgende Tabelle gibt das Ergebnis der Prüfung wieder, wie es auch in der festgesetzten Liste zum Ausdruck kommt.

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	47.21.0 Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit frischem Obst und Gemüse und frischen Kartoffeln – Einzelhandel mit zubereitetem und konserviertem Obst und Gemüse und zubereiteten und konservierten Kartoffeln 47.22.0 Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren 47.23.0 Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen 47.24.0 Einzelhandel mit Back- und Süßwaren Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Kakao-, Schokoladen- und Zuckerwaren, kandierten Früchten – Einzelhandel mit Speiseeis – Einzelhandel mit süßen und salzigen Dauerbackwaren und Knabberartikeln – Einzelhandel mit sonstigen Backwaren Diese Unterklasse umfasst nicht: – Verkauf von Speiseeis durch Eiscafés, Eisverkaufswagen oder -stände zum sofortigen Verzehr (s. 56.10.5) 47.25.0 Einzelhandel mit Getränken Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Bier, Wein, Sekt, Spirituosen u. a. alkoholhaltigen Getränken – Einzelhandel mit alkoholfreien Getränken <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Verkauf von Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle (s. Gruppe 56.3) 47.26.0 Einzelhandel mit Tabakwaren 47.29.0 Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (tlw.): Reformwaren	Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren werden an zahlreichen, über das gesamte Eberswalder Stadtgebiet verteilten Standorten angeboten.
47.61	Bücher	47.61.0 Einzelhandel mit Büchern Diese Unterklasse umfasst nicht:	Bücher zählen regelmäßig zu den Gütern des täglichen Bedarfs und sind damit von Bedeutung für die Nahversorgung der

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		– Einzelhandel mit gebrauchten oder antiquarischen Büchern (s. 47.79.2)	Bevölkerung. Dies soll auch für die Stadt Eberswalde gelten, sodass diese Sortimente als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gibt es in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde mehrere inhabergeführte Fachgeschäfte für Bücher. Im Übrigen werden Bücher als Randsortiment von verschiedenen Einzelhandelsbetrieben über das gesamte Stadtgebiet verteilt angeboten.
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	47.62.1 Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	Zeitungen und Zeitschriften zählen ebenso wie Bücher zu den Gütern des täglichen Bedarfs. Die benannten Sortimente sind damit regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Zeitschriften und Zeitungen können bislang an verschiedenen Standorten im gesamten Stadtgebiet erworben werden; Betriebe, die Zeitschriften und Zeitungen anbieten, sind nicht nur auf die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde beschränkt, sondern verteilen sich auch im übrigen Stadtgebiet.
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2 Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Diese Unterklasse umfasst:	Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		– Einzelhandel mit Füllfederhaltern, Kugelschreibern, Blei- und Farbstiften, Papier und anderem Schreib- und Büromaterial	Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sind lediglich im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ Fachgeschäfte für Schreib- und Papierwaren sowie Schul- und Büroartikel ansässig. Außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs werden Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel lediglich als Randsortiment geführt.
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	47.73.0 Apotheken Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Arzneimitteln	Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Apotheken sind in der Stadt Eberswalde sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den ergänzenden Einzelhandelsstandorten als auch außerhalb der zentralen Lagen im Stadtgebiet ansässig. Auch zukünftig sollen Apotheken in fußläufiger Entfernung erreichbar sein.
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	47.74 Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit medizinischen Geräten und Hilfsmitteln, Inkontinenzartikeln u. a. Kranken- und Altenpflegeartikeln, orthopädischen Hilfsmitteln, Krankenfahrstühlen u.	Ebenso wie Apotheken haben sich Einzelhandelsbetriebe, die medizinische und orthopädische Artikel anbieten, sowohl innerhalb als auch außerhalb der zentra-

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		Ä. <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Arzneimitteln (s. 47.73.0) – Tätigkeit von Augenoptikern (s. 47.78.1)	len Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde angesiedelt. Bei den benannten Sortimenten handelt es sich um höherwertige Waren, die auch zukünftig günstig erreichbar und bzw. oder in Verbindung mit anderen medizinischen Diensten angesiedelt sein sollen.
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	47.75.0 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Feinseifen, Duftwasser, Parfüms, Make-up, Mund- und Haarpflegemitteln, Rasiermitteln u. Ä. – Einzelhandel mit Hygieneartikeln, z. B. Kondome und Binden 52.33.2 Einzelhandel mit Drogerieartikeln (gem. WZ 2003) Diese Unterklasse umfasst: – Drogerien (einschließlich Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten pharmazeutischen Erzeugnissen und Chemikalien), darunter Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Rohbrandtwein, gereinigter Spiritus, Korn- und Weindestillat; außerdem mit Säuglings- und Kinderkörperpflegemitteln (in Verkaufsräumen) – Einzelhandel mit Hygieneartikeln wie Kondome, Binden usw. (in Verkaufsräumen)	Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Anbieter kosmetischer Erzeugnisse und Körperpflegemitteln sowie von Drogerieartikeln sind nicht nur auf die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde beschränkt, sondern verteilen sich auch im übrigen Stadtgebiet.
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	47.76.1 (tlw.) Einzelhandel mit Blumen	Der Einzelhandel mit Blumen, insbesondere Schnittware, ist regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. In den zentralen Versorgungsbereichen und in den ergänzenden Einzelhandels-

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		<u>Nicht aber:</u> Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln	standorten der Stadt Eberswalde sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine Vielzahl von Blumenläden ansässig; vereinzelt verteilen sich weitere Betriebe im übrigen Stadtgebiet. Für die Sortimentsunterklassen: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel kann eine Zentrenrelevanz hingegen nicht bestätigt werden. Daher werden diese nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.78.1	Augenoptiker	Einzelhandel mit den benannten Sortimenten	Augenoptiker sind in der Stadt Eberswalde sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den ergänzenden Einzelhandelsstandorten als auch außerhalb der zentralen Lagen im Stadtgebiet ansässig. Auch zukünftig sollen Augenoptiker in fußläufiger Entfernung erreichbar sein. Augenoptiker werden daher als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.78.9 tlw.	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen	Einzelhandel mit den benannten Sortimenten	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen werden regelmäßig in Verbindung mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln sowie Drogerieartikeln angeboten. Derartige Betriebe sind nicht nur auf die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde beschränkt, sondern verteilen sich

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
			auch im übrigen Stadtgebiet. Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, so dass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden.
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	47.41.0 Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit PCs, Notebooks u. a. Datenverarbeitungsgeräten – Einzelhandel mit Computerbildschirmen, Computertastaturen, Computerdruckern u. a. peripheren Geräten – Einzelhandel mit Videospielkonsolen – Einzelhandel mit Standardsoftware, einschließlich Videospielen <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit unbespielten Ton- und Bildträgern (s. 47.63.0)	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.42	Telekommunikationsgeräte	Einzelhandel mit den benannten Sortimenten	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	47.43.0 Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Rundfunk- und phonotechnischen Geräten, CD-Playern, DVD-	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansässig und sind ebenso wie

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		Aufzeichnungs- und Wiedergabegeräten und Zubehör dafür <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (s. 47.63.0)	Datenverarbeitungs- und Telekommunikationsgeräte von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.51 (tlw.)	Textilien (Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.) (nicht aber: Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	47.51.0 (tlw.) Einzelhandel mit Textilien Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit dekorativen Decken und Kissen, Stuhl und Sesselaufgaben u. Ä. – Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche – Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf und Handarbeitsgarne, Knöpfe, Reißverschlüsse – Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien – Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä. <u>Nicht aber:</u> - Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Vorhängen und Bodenbelägen (s. 47.53.0) – Einzelhandel mit Bekleidung (s. 47.71.0)	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansässig und prägend für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen. Angesichts der Angebotssituation der benannten Unterklassen vor Ort und deren allgemein höheren Flächenbedarfs können diese Sortimente nicht als relevant für das Angebot in den zentralen Bereichen eingestuft werden. Daher werden diese nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.53 (tlw.)	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten (dabei nur Vorhänge und Gardinen) (nicht aber: Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Teppiche,	47.53.0 (tlw.) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansässig. Der Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen stellt ein

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
	Brücken und Läufer)	<u>Nicht aber:</u> – Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen – Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Bodenplatten aus Kork (s. 47.52.3)	höherwertiges Angebot dar, welches zur Qualifizierung der zentralen Lagen beiträgt und daher nur dort angeboten werden soll. Hingegen ist der Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen sowie mit Teppichen, Brücken und Läufern nicht von Bedeutung für das Warenangebot in den zentralen Versorgungsbereichen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist es daher nicht erforderlich, diese Sortimente auf die zentralen Lagen zu beschränken. Vor diesem Hintergrund werden die benannten Unterklassen nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Staubsaugern, Nähmaschinen, Bügeleisen usw. für den Haushalt – Einzelhandel mit elektrischen Brotschneidemaschinen, Dosenöffnern, usw. für den Haushalt <u>Nicht aber:</u> – Einzelhandel mit elektrischen Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (s. 47.43.0)	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberwalde aufgenommen. Die benannten Sortimente können nicht als prägend für das Einzelhandelsangebot in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen eingestuft werden. Daher werden diese nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Tafelgeschirr und Ziergegenständen aus Keramik und Glas für den Haushalt <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Antiquitäten (s. 47.79.1)	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Hauptsortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde gegenwärtig nicht ansässig; diese Sortimente werden hier bislang nur als Randsortiment angeboten. Da es sich bei den benannten Waren jedoch regelmäßig um höherwertige und allgemein innenstadtypische Sortimente handelt, sollen diese auch in der Stadt Eberswalde vornehmlich in den zentralen Lagen angeboten werden. Diese Sortimentsklasse wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3 Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Noten <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Antiquitäten (s. 47.79.1)	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Kernsortiment sind bislang nicht in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig. Da es sich bei diesen Sortimenten regelmäßig um ein höherwertiges Angebot handelt, welches zur Qualifizierung des Angebots im zentralen Versorgungsbereich beitragen kann, wird dieses in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten; Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssysteme)	47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte – Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		<u>Nicht aber:</u> – Einzelhandel mit Lampen und Leuchten – Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresoren, ohne Installation oder Wartung – Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g. – Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtmöbeln <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Antiquitäten (s. 47.79.1)	aufgenommen. In den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen sind nur wenige Betriebe mit einem entsprechenden Warenangebot ansässig; diese Sortimente können nicht als relevant für das Angebot im zentralen Bereich eingestuft werden. Daher werden diese nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger	47.63.0 Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit bespielten Tonbändern, Compact Discs und Musikkassetten – Einzelhandel mit Videobändern und DVDs – Einzelhandel mit unbespielten Ton- und Bildträgern	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)	47.64.2 (tlw.) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln	Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sind in den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ und „Finow“ jeweils ein Sportfachgeschäft ansässig. Im übrigen werden in den zentralen Lagen der Stadt Eberswalde Sport- und Campingartikel in Verbindung mit anderen Hauptsortimenten angeboten. Sport- und Freizeitbekleidung sowie Sportschuhe werden regelmäßig von Bekleidungs- und Schuhgeschäften geführt. Die Ansiedlung weiterer Anbieter von Sport- und Campingartikeln soll sich auf

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		<u>Nicht aber:</u> – Einzelhandel mit Campingmöbeln, Anglerbedarf und Booten	die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde beschränken, um die positiven Synergieeffekte dieser höherwertigen Angebote für Qualifizierung der zentralen Lagen zu nutzen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen. Das Angebot von Campingartikeln, Anglerbedarf und Booten hingegen muss nicht auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde beschränkt werden, um schädliche Auswirkungen zu vermeiden. Diese Sortimente weisen regelmäßig einen größeren Flächenbedarf auf und sind auch als nicht von Bedeutung für den Angebotsmix von zentralen Lagen einzustufen. Diese werden daher nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.65	Spielwaren	47.65.0 Einzelhandel mit Spielwaren Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Spielen und Spielwaren, einschließlich Spielfahrzeuge und Musikspielwaren – Einzelhandel mit Bastelsätzen für den Modellbau <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Videospielkonsolen (s. 47.41.0) – Einzelhandel mit Standardsoftware, einschließlich Videospielen (s. 47.41.0)	Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sind lediglich in den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ und „Brandenburgisches Viertel“ Spielwarenfachgeschäfte ansässig. Darüber hinaus werden Spielwaren im Zusammenhang mit anderen Hauptsortimenten oder aber als Randsortiment auch in den übrigen zentralen Bereichen und den ergänzenden Einzelhandelsstandorten angeboten. Für die Stadt Eberswalde ist festzustellen, dass Spielwaren von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen sind und daher nur dort angesiedelt werden sollen. Das Sorti-

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
			ment Spielwaren wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	47.71.0 Einzelhandel mit Bekleidung Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Oberbekleidung und Wäsche – Einzelhandel mit Gürteln, Hosenträgern, Handschuhen, Krawatten, Schals, Tüchern – Einzelhandel mit Pelzwaren	Die Bekleidung zählt regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da dieses auf eine hohe Nachfrage trifft und damit Kundenströme auf den jeweiligen Angebotsstandort lenkt. Eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben, die Bekleidung anbieten, sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen sowie in den ergänzenden Einzelhandelsstandorten der Stadt Eberswalde ansässig und prägend für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Zukünftig soll das Sortiment Bekleidung in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden, um die zentralen Lagen zu stärken. Die Sortimentsklasse Bekleidung wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.72.1	Schuhe	Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Schuhen <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit speziellen Sportschuhen, z. B. Skischuhen (s. 47.64.2)	Schuhe zählen ebenfalls regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da diese auf eine hohe Nachfrage treffen und damit Kundenströme auf den jeweiligen Angebotsstandort lenken. In der Stadt Eberswalde ist eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben, die Schuhe anbieten, ansässig. Die Betriebe konzentrieren sich dabei im Wesentlichen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde und sind prägend für das Einzelhandels-

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
			angebot. Die Klasse Schuhe wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Taschen, Koffern, Mappen, Geldbörsen, Reisenecessaires, Etuis u. Ä.	Auch Lederwaren und Reisegepäck zählen regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da diese auf eine hohe Nachfrage treffen und damit Kundenströme auf den jeweiligen Angebotsstandort lenken. Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig und prägend für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Hervorzuheben ist, dass auch spezialisierte Fachgeschäfte, die ausschließlich Täschnerwaren anbieten, in den zentralen Versorgungsbereichen ansässig sind. Die Sortimentsklasse Lederwaren und Reisegepäck wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.77	Uhren und Schmuck	47.77.0 Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	Der Einzelhandel mit Uhren und Schmuck zählt regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da dieser i. d. R. ein höherwertiges Angebot darstellt und damit die Kunden auf den jeweiligen Angebotsstandort lenkt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sind in den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“, „Westend“ und „Finow“ Fachgeschäfte für Uhren und Schmuck ansässig; die Mehrzahl der Fachgeschäfte

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
			te befindet sich dabei im Bereich „Stadtmitte“. Die Ansiedlung der benannten Sortimente ist von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Die Sortimentsklasse Uhren und Schmuck wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	47.78.2 Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Foto-, Kino- und Projektionsgeräten und Zubehör dafür – Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen, z. B. Lupen, Ferngläser, Mikroskope – Einzelhandel mit feinmechanischen Mess- und Prüfinstrumenten u. Ä.	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind vornehmlich in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen und den ergänzenden Einzelhandelsstandorten ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese Sortimente sollen zukünftig in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Daher werden diese in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.78.3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Andenken, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Devotionalien⁴¹ – Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen – Einzelhandelsleistungen kommerzieller Kunstgalerien	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansässig und das Angebot prägend. Die benannten Sortimente werden regelmäßig in zentralen Lagen angeboten und nachgefragt. Die Sortimentsklasse Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.

⁴¹ Devotionalien sind Gegenstände, die der religiösen Andacht dienen.

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.78.9 (tlw.)	Baby- und Kleinkindartikel	Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Baby- und Kleinkindausstattung <u>Nicht aber:</u> – Spielwaren (siehe 47.65.0) – Bekleidung (siehe 47.71.0) – Schuhe (siehe 47.72.1)	Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme befinden sich ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ Fachgeschäfte mit einem Angebot von Baby- und Kleinkindausstattung. Da es sich bei dieser Sortimentsklasse regelmäßig um ein höherwertiges und spezialisiertes Angebot handelt, welches zur Qualifizierung der Angebotssituation in den zentralen Bereichen beitragen kann, wird die Sortimentsklasse Baby- und Kleinkindartikel in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.

TF 3 **Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche**

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können in dem Teilgebiet A nicht großflächige Läden mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortiment nach Maßgabe des § 34 BauGB **ausnahmsweise** zugelassen werden, **wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen.**
- (2) Der Versorgung des Gebiets dienen Läden, deren Kernsortiment ausschließlich aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- (3) Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:

Bezeichnung gem. WZ 2008	Sortiment
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.61	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.73	Apotheken (Arzneimittel)
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
47.78.1	Augenoptiker
47.78.9 (tlw.)	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

Begründung:

Zu Absatz1:

Die textliche Festsetzung 3 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung des Grundsatzes 2 des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts Stadt Eberswalde“. Grundsatz 2 lautet: „Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.“

Der mit der TF 2 vorgenommene Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment erfasst auch Lebensmittelgeschäfte, die von Bedeutung für die umliegende Wohnbevölkerung sind. Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der bestehenden Angebote vor Ort sollen gemäß textlicher Festsetzung 3 solche Nahversorgungsbetriebe jedoch **ausnahmsweise** zugelassen werden können, die zur **Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets** dienen.

Die Ausnahme bezieht sich auf die Regel, dass alle Einzelhändler mit zentrenrelevanten Kern-Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche gehören. Von dieser Regel kann und soll ausnahmsweise abgewichen werden, wenn (bis auf ein Randsortiment von max. 10 %) nur nahversorgungsrelevante Sortimente veräußert werden und der Standort auch im übrigen nicht gegen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit seinen identifizierten Einzelhandelsstandorten verstößt.

Mit der Festsetzung der **ausnahmsweisen** Zulässigkeit bleibt die jeweilige Entscheidung einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auch auf eine Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche durch o. g. Nahversorgungsbetriebe. Auch in sich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung können im Einzelfall – zum Beispiel bei räumlicher Ballung – städtebaulich unerwünschte Auswirkungen haben, sodass ein Prüfungsbedarf besteht. Weiterhin ist zu beachten, dass bei einer unbeschränkten Zunahme von Anzahl und Umfang der nicht großflächigen, gebietsversorgenden Betriebe (durch deren Summe) Beeinträchtigungen für die zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen werden können.

Betriebe, die der **Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets** dienen, zeichnen sich dadurch aus, dass sie nur ein sehr begrenztes Warenangebot zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs anbieten und ihre Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (von größer als 800 m²) liegt. Betriebe zur Gebietsversorgung sind im Übrigen auch die in der TF 2 Abs. 2 benannten Typen: Kioske, Trinkhallen, Backshops sowie vergleichbare kleinere Läden für den kurzfristigen Bedarf. Aber auch Lebensmittelmärkte mit Verkaufsflächen, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² liegen, können vornehmlich der Nahversorgung in ihrem unmittelbaren Umfeld dienen⁴². Hingegen dienen Fachmärkte, die nur bestimmte Waren in Mengen und mit großer Auswahl anbieten (z. B. Getränkemärkte, reine Drogeriemärkte) sowie Läden, die Waren des mittel- oder gar langfristigen Bedarfs vertreiben, grundsätzlich nicht mehr der Nahversorgung eines Gebiets.

Die TF 3 Abs. 1 dient der ungehinderten Nahversorgung des Gebiets, sie muss gemeinsam mit der allgemeinen Zulässigkeit von Kiosken, Trinkhallen und Backshops gelesen werden. Durch die Kombination der beiden Regeln ist die Nahversorgung zweckmäßig geregelt.

Zu Absatz 2:

Mit der Regelung des Absatzes 2 wird dem heutzutage marktüblichen Angebotsformen entsprochen: Betriebe der Nahversorgung bieten in Ergänzung ihres Kernsortiments regelmäßig ergänzende Sortimente – oftmals auch als turnusmäßig wechselnde Aktionswaren – an. Vor diesem Hintergrund definiert der Absatz 2 den zulässigen Umfang der zulässigen Randsortimente mit höchstens 10 % der Verkaufsfläche. Dabei ist es unerheblich, ob das Randsortiment zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant ist. Absatz 2 leistet damit einen Beitrag zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Eberswalde und berücksichtigt gleichzeitig die wirtschaftlichen Anforderungen der Einzelhändler. Es soll verhindert werden, dass die städtebauliche Zielstellung – Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche – durch ausufernde zentrenrelevante Randsortimente unterlaufen wird.

⁴² Entgegen der Rechtsprechung des OVG NRW vom 19.08.03 bejahte das OVG Sachsen in seinem Beschluss vom 30.08.2004 - 1 BS 297/04 die Nahversorgereigenschaft eines Aldi-Marktes und damit die Zulässigkeit in einem allgemeinen Wohngebiet.

Gleichzeitig wird den Einzelhändlern ein eindeutig definierter Spielraum zur Ergänzung ihres nahversorgungsrelevanten Kernsortiments eröffnet.

TF 4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können in den zentralen Versorgungsbereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ (Grund- und Nahversorgungszentrum) Einzelhandelsbetriebe mit einem **Kernsortiment**, welches eines oder mehrere der in der festgesetzten Sortimentsliste benannten **zentrenrelevanten Sortimente** umfasst, nach Maßgabe des § 34 BauGB **ausnahmsweise zugelassen werden**.
- (2) Die Bestimmung des Absatz 1 gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem **nahversorgungsrelevanten Kernsortiment**, die der Versorgung des Gebietes dienen; diese Betriebe bleiben nach Maßgabe des § 34 BauGB **allgemein zulässig**. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- (3) Einzelhandelsbetriebe mit einem **nicht zentrenrelevanten Kernsortiment** sind nach Maßgabe des § 34 BauGB **zulässig**. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.
- (4) Die Bestimmungen des Abs. 1, 2 und Abs. 3 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe bleiben nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 4 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundsätze 1 und 4 des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“. Diese Grundsätze lauten:

- Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden.
- Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig.

Die zentralen Versorgungsbereiche „Westend“ und Brandenburgisches Viertel“ bilden jeweils ein eigenes Teilgebiet im räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans. Die Flächen im zentralen Versorgungsbereich „Westend“ sind mehrheitlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Die Flächen im zentralen Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“ sind entweder nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO oder aber nach § 30 BauGB zu beurteilen; der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 529 „Heidewald“ erstreckt sich nur über die Flächen des gleichnamigen Einkaufszentrums sowie die östlich angrenzenden Stellplätze. Die textliche Festsetzung 4 erfasst ausschließlich die Flächen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Aufgrund der Eigenart des Bestands – in beiden zentralen Bereichen sind Einzelhandelsnutzungen vorhanden – können Einzelhandelsbetriebe in diesen Bereichen auf der Grundlage des § 34 Abs. 1, 2 BauGB i. V. m. der BauNVO zulässig sein. Die uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben steht jedoch den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Eberswalde, die sie mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt, entgegen. Gemäß den Zuweisungen des Einzelhandels-Zentrenkonzepts übernehmen die zentralen Versorgungsbe-

reiche „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ jeweils die Funktion eines Grund- und Nahversorgungszentrums. Hier sollen vornehmlich Angebote zur Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung im kurzfristigen Bedarfsbereich konzentriert werden. Weiterführende mittel- und langfristige Angebote werden deutlich nachrangig zur Nahversorgung und als nicht großflächige Angebote angestrebt, um Wechselwirkungen mit dem Innenstadtzentrum auszuschließen. Somit soll der Angebotsschwerpunkt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen, die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ergänzen das Angebot lediglich.

Vor diesem Hintergrund bestimmt Absatz 1, dass in den zentralen Versorgungsbereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ zentrenrelevante Angebote lediglich ausnahmsweise zugelassen werden können. Damit wird die im Einzelhandelskonzept für die zentralen Versorgungsbereichen vorgesehene gestufte Versorgungsfunktion planungsrechtlich umgesetzt: In den Bereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ wird die Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels eingeschränkt; mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit bleibt die jeweilige Entscheidung einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Für die zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ (Innenstadtzentrum) und „Finow“ (Nebenzentrum) hingegen trifft der strategische Bebauungsplan keine einschränkende Festsetzungen; dort bleiben Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zulässig.

Um den, den Bereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ zugewiesenen Nahversorgungsauftrag planungsrechtlich abzusichern, bestimmt Absatz 2, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Maßstab des § 34 BauGB regelmäßig zulässig bleiben. Zur Berücksichtigung der heutzutage marktüblichen Angebotsformen definiert Satz 2 des Absatzes 2 den zulässigen Umfang von Randsortimenten bei Betrieben der Nahversorgung: höchstens 10 % der Verkaufsfläche dürfen für die das Kernsortiment ergänzenden Randsortimente genutzt werden. Dabei ist es unerheblich, ob das Randsortiment zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant ist. Es soll verhindert werden, dass die städtebauliche Zielstellung – Konzentration der Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ auf das nahversorgungsrelevante Sortiment – durch ausufernde Randsortimente unterlaufen wird. Gleichzeitig wird den Einzelhändlern ein eindeutig definierter Spielraum zur Ergänzung ihres nahversorgungsrelevanten Kernsortiments eröffnet. Damit werden neben den städtebaulichen Belangen auch die wirtschaftlichen Anforderungen der Einzelhändler berücksichtigt.

Auch die Regelung des Absatzes 4 dient der Beachtung der zugewiesenen Nahversorgungsfunktion und der bestehenden Angebote vor Ort: Kioske und ähnliche Kleinstbetriebe sollen ebenfalls im Rahmen des nach § 34 BauGB Möglichen regelmäßig zulässig bleiben.

Absatz 3 regelt die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment sowie den zulässigen Umfang von zentrenrelevanten Randsortimenten bei diesen Betrieben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“. Mit dieser Festsetzung wird dem Grundsatz Rechnung getragen, dass der nicht zentrenrelevante Einzelhandel nur soweit beschränkt wird, wie es für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich ist. Die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel soll zur Ergänzung des vornehmlich nahversorgungsrelevanten Angebots möglich sein; eine Beeinträchtigung der Nahversorgungsfunktion durch eine überproportionale Flächeninanspruchnahme durch nicht zentrenrelevante Angebote ist aufgrund der Standorteigenschaften nicht hinreichend wahrscheinlich. Lediglich die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist erforderlich, um die Beschränkung des zentrenrelevanten Angebots innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ nicht durch ausufernde zentrenrelevante Randsortimente zu unter-

laufen. Für die nicht zentrenrelevanten Randsortimente hingegen besteht kein Regelungserfordernis.

TF 5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können in dem Teilgebiet A und den zentralen Versorgungsbereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ an den Endverbraucher gerichtete **Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben** mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nach Maßgabe des § 34 BauGB **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und
- deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebs einnimmt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 5 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung von Grundsatz 5 des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“. Grundsatz 5 lautet: Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben kann zulässig sein.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß textlicher Festsetzung 2 erfasst für sich betrachtet auch eigenständige Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, soweit diese zentrenrelevante Sortimente führen. Darin läge eine nicht gerechtfertigte Einschränkung.

Festsetzung 5 zielt daher auf eine Sonderregelung für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte. Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als zentrenrelevant einzustufen sind.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft. Unter dem Begriff des funktionalen Zusammenhangs ist zu verstehen, dass ausschließlich solche Produkte verkauft werden dürfen, die in dem entsprechenden Betrieb selbst hergestellt oder im Rahmen eines Handwerks selbst bearbeitet worden sind. Die Bestimmung der räumlichen Zuordnung zielt darauf, dass die Verkaufsfläche dem entsprechenden Betrieb erkennbar angegliedert ist und somit eindeutig als dessen Bestandteil zu erkennen ist. Weiterhin muss die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Betriebs untergeordnet sein. Diese Bestimmung soll vorbeugen, dass sich der so genannte „Annex-Handel“ zu einem eigenständigen Betrieb entwickelt und damit dem Anliegen der Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels entgegensteht.

Auf eine prozentuale oder absolute Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche wird im Interesse der Rechtssicherheit verzichtet; da unterschiedliche Warensortimente einen unterschiedlichen Raumanspruch haben können, würde eine gleichlautende Verkaufsflächenbegrenzung möglicherweise zu einer ungerechtfertigten bzw. ungleichen Beschränkung führen. Zudem ist mit der Beschränkung auf ausschließlich eigene Produkte nicht zu erwarten, dass

eine Verkaufsstätte eine erhebliche, dem Konzept des Plans widersprechende Bedeutung erlangen kann.⁴³

Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit bleibt die endgültige Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auf eine Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche durch o. g. Verkaufsstellen. Der Stadt Eberswalde obliegt damit die Beurteilung eines jeden Vorhabens, auch um zu vermeiden, dass Anzahl und Umfang o. g. Verkaufsstellen ein zentrenschädliches Ausmaß annehmen.

Hinweis: Für die zentralen Versorgungsbereiche „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ stellt die textliche Festsetzung 5 im Wesentlichen eine klarstellende Regelung dar. In diesen beiden Bereichen sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gemäß textlicher Festsetzung 4 ausnahmsweise zulässig. Somit kann grundsätzlich auch der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente durch Handwerks- und andere Gewerbebetrieben auf der Grundlage der textlichen Festsetzung 4 ausnahmsweise zugelassen werden. Allerdings stellt die textliche Festsetzung 5 eindeutig klar, welche Bedingungen im Rahmen der Einzelfallprüfung für die ausnahmsweise Zulässigkeit zu erfüllen sind.

TF 6 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können in dem Teilgebiet A und dem zentralen Versorgungsbereich „Westend“ sog. **Tankstellenshops** mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nach Maßgabe des § 34 BauGB **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 6 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung des Grundsatzes 5 des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“. Grundsatz 5 lautet: Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben kann zulässig sein.

Festsetzung 6 trifft eine Sonderregelung für so genannte Tankstellenshops. Ein Regelungserfordernis ergibt sich durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gemäß Festsetzung TF 2.

Tankstellenshops heutigen Typs können nicht als dazugehörige Nebennutzung der Tankstelle betrachtet werden, die von der Zulässigkeit der Tankstelle mitumfaßt wird. Der heute typische Tankstellenshop, dessen Warenangebot regelmäßig den „Reisebedarf“ bei Weitem überschreitet, ist als eigenständiger Einzelhandelsbetrieb anzusehen. Tankstellenshops unterliegen damit den einschlägigen Regelungen für Einzelhandelsbetriebe. In Anbetracht der Tatsache, dass das typische Warenangebot eines Tankstellenshops mehrheitlich zentrenrelevante Sortimente umfasst, sind sie durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß textlicher Festsetzung 2 des Bebauungsplans erfasst. Ein radikaler Ausschluss dieses Betriebstyps wäre jedoch nicht gerechtfertigt.

Im Interesse des wirtschaftlichen Betriebs von Tankstellen und im Interesse von deren Nutzern erfolgt daher die Sonderregelung gemäß Festsetzung 6. Der Betrieb eines Tankstellenshops ist demnach ausnahmsweise zulässig, wenn eine unmittelbare funktionale und räumliche Verbindung mit dem Tankstellenbetrieb besteht. Auf die Festsetzung einer

⁴³ So auch: Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 539.

Verkaufsflächenbegrenzung wird bewusst verzichtet, da diese nicht für regelungsbedürftig erachtet wird. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Tankstellenshops weisen regelmäßig knapp unter 100 m² Verkaufsfläche auf⁴⁴.

Auch diese Sonderregelung ist als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt, so dass die endgültige Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten bleibt. Die Einzelfallentscheidung ermöglicht auch in diesem Falle die Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen unter Beachtung der Zentrenverträglichkeit.

Hinweis: Für den zentralen Versorgungsbereich „Westend“ stellt die textliche Festsetzung 6 im Wesentlichen eine klarstellende Regelung dar. In diesem Bereich sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gemäß textlicher Festsetzung 4 ausnahmsweise zulässig. Somit kann grundsätzlich auch ein Tankstellenshop, der als eigenständiger Einzelhandelsbetrieb zu werten ist, auf der Grundlage der textlichen Festsetzung 4 ausnahmsweise zugelassen werden. Allerdings stellt die textliche Festsetzung 6 eindeutig klar, welche Bedingungen im Rahmen der Einzelfallprüfung für die ausnahmsweise Zulässigkeit zu erfüllen sind. Die vorhergehende inhaltliche Begründung der textlichen Festsetzung 6 gilt uneingeschränkt für das Teilgebiet ZV „Westend“.

Für das Teilgebiet ZV „Brandenburgisches Viertel“ bedarf es keiner Festsetzung zur Zulässigkeit von Tankstellenshops. Die Flächen im Teilgebiet sind mehrheitlich bebaut. Aufgrund der Lage der Flächen im Stadtgebiet und der bestehenden Bebauungs- und Nutzungssituation ist eine Umnutzung von Flächen durch eine Tankstelle mit zugehörigem Shop nicht zu erwarten.

TF 7 Bedingte Geltung der Festsetzungen 2 bis 6 bei überplanten Teilbereichen

- (1) Die Festsetzungen 2, 3, 5 und 6 dieses Bebauungsplans gelten in dem räumlichen Teilbereich VEP 401, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans noch mit einem Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB rechtsverbindlich überplant ist, nur unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan ersatzlos außer Kraft getreten ist.
- (2) Die Festsetzungen 4 und 5 dieses Bebauungsplans gelten in dem räumlichen Teilbereich BPL 529, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans noch mit einem Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB rechtsverbindlich überplant ist, nur unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan ersatzlos außer Kraft getreten ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB)

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig - also erst danach zulässig - sind. Eine solch bedingte Regelung wird durch die textliche Festsetzung 7 für Einzelhandelsnutzungen in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne VEP Nr. 401 „SB-Warenhaus Angermünder Straße“ und BPL Nr. 529 „Heidewald“ getroffen. Im Falle einer ersatzlosen Aufhebung eines der benannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne würden die bislang überplanten Flächen fortan auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Aufgrund der Eigenart des Bestands können Einzelhandelsbetriebe in diesen Bereichen auf der Grundlage des § 34 Abs. 1, 2 BauGB i. V. m. der BauNVO zulässig sein. Die uneingeschränkte Zulässig-

⁴⁴ Dieses Ergebnis gab eine Verkaufsflächenerhebung bei den ansässigen Tankstellenshops durch den Planverfasser im März 2009.

keit von Einzelhandelsbetrieben steht jedoch den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Eberswalde, die sie mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt, entgegen. Um diesem Konflikt vorzubeugen, wird für die vorgenannten Flächen festgesetzt, dass im Falle der ersatzlosen Aufhebung des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans die benannten strategischen Festsetzungen ihre Wirksamkeit entfalten.

Zu hinterfragen ist, ob eine solche vorsorgliche Regelung nicht für alle in der Kernstadt geltenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne getroffen werden sollte. Dies ist zu verneinen, da nicht für alle Gebiete der im Gesetzestext geforderte „besondere Fall“ nachzuweisen ist. Lediglich in den Teilgebieten VEP 401 und BPL 529 können besondere Umstände gelten gemacht werden, welche die eine bedingte Festsetzung erfordern.

Zu Absatz 1, Teilgebiet VEP 401:

Das Teilgebiet VEP 401 umfasst die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan VEP Nr. 401 „SB-Warenhaus Angermünder Straße“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Dabei darf die Verkaufsfläche im Sondergebiet 4.500 m² nicht überschreiten, eine Regelung zu den zulässigen Sortimenten erfolgt nicht.

Das durch den B-Plan vorbereitete Vorhaben (SB-Warenhaus „Kaufland“) wurde bereits realisiert. Der ansässige Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz. Jede Erweiterung oder Änderung des Standorts über den bereits voll ausgeschöpften Maßstabs des Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus bedürfte einer Änderung des rechtsverbindlichen Plans.

Im Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde ist das bestehende SB-Warenhaus als stadtplanerisch akzeptierter Standort des großflächigen Einzelhandels dargestellt. Da sich der Standort ausschließlich umgeben von gewerblichen und industriellen Nutzungen in einer Stadtrandlage befindet und damit nicht der Nahversorgung der Bevölkerung dient, soll dieser Standort nicht im zentrenrelevanten Segment erweitert werden.

Im Falle einer ersatzlosen Aufhebung des rechtsverbindlichen Plans wäre eine Erweiterung oder auch Um- bzw. Nachnutzung im Falle einer Betriebsaufgabe am Standort, die im Widerspruch zu den gesamtstädtischen Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts und des strategischen Bebauungsplans steht, auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht auszuschließen. Zwar sieht § 34 Abs. 3 BauGB vor, dass Vorhaben keine schädliche Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde haben dürfen, jedoch ist ein Verstoß gegen diese Maßgabe in der Praxis regelmäßig nur umständlich nachzuweisen. Eine Bezugnahme auf gesamtstädtische Zielstellungen genügt nicht. Vor diesem Hintergrund wird zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsreiche der Stadt Eberswalde vorsorglich die textliche Festsetzung getroffen, dass die textliche Festsetzungen

- TF 2 „Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche“,
- TF 3 „Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche“,
- TF 5 „Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben“ und
- TF 6 „Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops“

ihre Wirksamkeit entfalten, sofern der B-Plan VEP 401 ersatzlos außer Kraft tritt.

Zu Absatz 2, Teilgebiet BPL 529:

Der im Teilgebiet ZV „Brandenburgisches Viertel“ gelegene rechtverbindliche Bebauungsplan BPL Nr. 529 „Heidewald“ wurde zur Errichtung des gleichnamigen Einkaufszentrums aufgestellt. Im Einkaufszentrum sind u. a. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig; sortimentsbezogene Festsetzungen erfolgen bislang nicht.

Das Einkaufszentrum mit dem östlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz sowie die unmittelbar angrenzende Flächen in der Potsdamer Allee und in der Frankfurter Allee werden durch das Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“ ausgewiesen. Der zentrale Versorgungsbereich sichert als Grund- und Nahversorgungszentrum vornehmlich die Versorgung der Bewohner des Quartiers Brandenburgisches Viertel. Der Angebotsschwerpunkt soll nach den Aussagen im EKZ 2010 bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen, die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ergänzen das Angebot.

Für das durch Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet wird von einer Anpassung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an die Funktionszuweisung des Einzelhandelskonzepts abgesehen. Das zulässige Einkaufszentrum ist bereits errichtet; die ansässigen Nutzungen genießen Bestandsschutz. Eine Änderung des Bebauungsplans könnte einen Planungsschaden mit Ersatzansprüchen auslösen. Sofern in der Zukunft eine Neubepanung des Standorts erfolgt, sind die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts entsprechend durch textliche Festsetzungen zu berücksichtigen. Hierbei sollten die Regelungen analog zu den textlichen Festsetzungen TF 4 „Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ und TF 5 „Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben“ getroffen werden.

Für den Fall, dass der BPL Nr. 529 jedoch außer Kraft tritt und damit ersatzlos aufgehoben wird, bestimmt die textliche Festsetzung 7 vorsorglich, dass für die dann auf den Status des § 34 BauGB fallenden Flächen die strategischen Festsetzungen TF 4 und TF 5 gelten. Damit werden die Vorgaben des Einzelhandels-Zentrenkonzepts zukünftig planungsrechtlich umgesetzt, um so zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde beizutragen.

9.2.2 ERGÄNZUNG VON RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLÄNEN

Vorbemerkung

Mit den Festsetzungen TF 8 bis TF 11 werden folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinsichtlich der Regelung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ergänzt:

- B-Plan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 3. Änderung
- B-Plan Nr. 404/3 „Kupferhammerweg“
- B-Plan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“
- B-Plan Nr. 520/1 „Papierfabrik Wolfswinkel“
- B-Plan Nr. 539 A „Erweiterung des Brandenburgischen Viertels“
- B-Plan Nr. 539 B „Erweiterung des Brandenburgischen Viertels“
- B-Plan Nr. 601/1 „Wohnpark Finow“
- B-Plan Nr. 608 „Märkische Heide I“, i. d. F. der 1. Änderung
- B-Plan Nr. 805 „Abrundung Ostend“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 1. Teiländerung

Die Änderungen umfassen im Wesentlichen eine Ergänzung der bestehenden Festsetzungen um Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die bestehenden Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne bleiben dabei unberührt, sofern sie durch die Ein-

schränkung zur Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeitsbeschränkung von Einzelhandelsbetrieben – nicht betroffen sind.⁴⁵ Dementsprechend wird auch die Festsetzung des Baugebiets, welches grundsätzlich die Art der baulichen Nutzung definiert, nicht verändert: auch mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt.

Insgesamt wird mit der Ergänzung bzw. der Klarstellung der Festsetzungen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in der Stadt Eberswalde dasselbe Ziel verfolgt wie mit den Festsetzungen zu den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten:

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden; die zentralen Bereiche übernehmen dabei jeweils eine ihnen zugewiesene Versorgungsfunktion. Zugleich soll die Bevölkerung in ihren Wohnvierteln möglichst zu Fuß alle Waren einkaufen können, die zum täglichen Leben benötigt werden (sog. nahversorgungsrelevante Güter wie Lebensmittel, Zeitungen, Waschmittel usw.).

Dazu wird **einerseits**

- der **Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten**, die nicht zur Nahversorgung gehören, außerhalb des Innenstadtzentrums und des Zentrums in Finow für **unzulässig** bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ **für nur ausnahmsweise zulässig** erklärt

und **andererseits**

- der Einzelhandel mit **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche **zugelassen**, einschließlich von **Kiosken, Trinkhallen, Bäckereien**.

Soweit in den Gebieten Tankstellen zulässig sind, sollen auch die mittlerweile als Einkaufsreserve rund um die Uhr tätigen **Tankstellenshops** zulässig bleiben. **Werkverkauf** von zentrenrelevanten Sortimenten ist und bleibt zulässig.

Festsetzungen zur Ergänzung oder Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA)

TF 8 Regelungen für festgesetzte allgemeine Wohngebiete (WA)

- (1) In den Teilgebieten BPL 404/3; BPL 539 A; BPL 539 B; BPL 601/1, BPL 608; BPL 805 wird im allgemeinen Wohngebiet die **allgemeine** Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO **ausgeschlossen**.
- (2) In den in Abs. 1 benannten Teilgebieten können im allgemeinen Wohngebiet **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden** im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO **ausnahmsweise** zugelassen werden. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- (3) Die Bestimmungen des Abs. 1 und 2 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1990)

⁴⁵ Grundsätzlich gilt, dass bei einer Änderung eines Bebauungsplans die bestehenden Festsetzungen fort gelten. Es sei denn, sie werden durch eine „neue“ Festsetzung zum gleichen Regelungsgehalt ersetzt oder sie werden ausdrücklich aufgehoben. Vgl. Schwier, Volker (2002): a. a. O., Kap. 57.43.

Begründung:

Die textliche Festsetzung 8 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundsätze 1 und 2 des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“ in rechtsverbindlich festgesetzten **Allgemeinen Wohngebieten**. Diese Grundsätze lauten:

- Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden.
- Grundsatz 2: Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.

Grundsätzlich sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden allgemein zulässig. Diese generelle Zulässigkeit führt aber dazu, dass entgegen den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Eberswalde, die sie mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt, auch relativ große Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein können.

Vor diesem Hintergrund bestimmt Festsetzung 8 im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und auch unter Berücksichtigung der bestehenden Angebote vor Ort, dass zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden in den benannten Teilgebieten nur ausnahmsweise zulässig sind. Die ebenfalls in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe bleiben regelmäßig zulässig.

Betriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, zeichnen sich dadurch aus, dass sie nur ein sehr begrenztes Warenangebot zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs anbieten und ihre Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (von größer als 800 m²) liegt. Bereits der Begriff „Laden“ beinhaltet eine funktionale Einschränkung der Nutzung: Das jeweils typische Betriebskonzept muss eine wohngebietsspezifische Ausrichtung aufweisen, das Sortimentsangebot und der Einzugsbereich müssen von vornherein vorrangig auf die Versorgung der wohnungsnahen Bevölkerung ausgerichtet sein.⁴⁶

Betriebe zur Gebietsversorgung sind i. d. R. die in der Festsetzung 8 Abs. 3 benannten Typen: Kioske, Trinkhallen⁴⁷ und Backshops; diese sind regelmäßig zulässig. Aber auch Lebensmittelmärkte mit Verkaufsflächen, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² liegen, können vornehmlich der Nahversorgung in ihrem unmittelbaren Umfeld dienen⁴⁸ und sind daher ausnahmsweise zulässig. Hingegen dienen Fachmärkte, die nur bestimmte Waren in Mengen und mit großer Auswahl anbieten (z.B. Getränkemärkte, reine Drogeriemärkte) sowie Läden, die Waren des mittel- oder gar langfristigen Bedarfs vertreiben, grundsätzlich nicht mehr der Nahversorgung eines Gebiets.

Unter Berücksichtigung der heutzutage marktüblichen Angebotsformen wird durch Absatz 2 Satz 2 klargestellt, dass die Betriebe der Nahversorgung ihr Kernsortiment ergänzende Rand-

⁴⁶ Jeromin, Curt, M. (2006): Die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsbetrieben. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006). S. 619 (628).

⁴⁷ Trinkhallen zählen i. d. R. zu den Schank- und Speisewirtschaften. Gemäß § 7 GastG dürfen sie nur in begrenztem Umfang Zubehörgüter und Getränke zur Mitnahme verkaufen. Sofern deren Warenangebot jedoch darüber hinaus geht, sind sie zugleich Einzelhandelsbetriebe. So: Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 111.

⁴⁸ Entgegen der Rechtsprechung des OVG NRW vom 19.08.03 bejahte das OVG Sachsen in seinem Beschluss vom 30.08.2004 – 1 BS 297/04 die Nahversorgereigenschaft eines Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche knapp unterhalb der Großflächigkeit und damit die Zulässigkeit in einem allgemeinen Wohngebiet.

sortimente anbieten dürfen. Zur detaillierten Begründung der Zulässigkeit der Randsortimente wird auf die Erläuterungen zu Abs. 2 der textlichen Festsetzung 3 verwiesen.

Durch die Festsetzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit der der Versorgung des Gebiets dienenden Läden bleibt jede Entscheidung einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Auch relativ kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung können im Einzelfall städtebaulich unerwünschte Auswirkungen haben, sodass eine Einzelfallprüfung notwendig ist. Weiterhin ist zu beachten, dass bei einer unbeschränkten Zunahme von Anzahl und Umfang der nicht großflächigen, gebietsversorgenden Betriebe durch deren Summe und/ oder räumliche Ballung Beeinträchtigungen für die zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen werden können. Dies gilt nicht für Kioske, Trinkhallen und Backshops, daher sind diese speziellen Ladentypen allgemein zulässig.

Mit der Festsetzung 8 werden die folgenden Bebauungspläne geändert bzw. ergänzt:

- B-Plan Nr. 404/3 „Kupferhammerweg“
- B-Plan Nr. 539 A „Erweiterung des Brandenburgischen Viertels“
- B-Plan Nr. 539 B „Erweiterung des Brandenburgischen Viertels“
- B-Plan Nr. 601/1 „Wohnpark Finow“
- B-Plan Nr. 608 „Märkische Heide I“, i. d. F. der 1. Änderung
- B-Plan Nr. 805 „Abrundung Ostend“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 1. Teiländerung.

Die Änderung ist für jeden dieser rechtsverbindlichen Bebauungsplan einzeln abzuwägen. Gegenstand der nachfolgenden Einzelabwägung sind nur solche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die von der Änderung betroffen sind.

▪ **Abwägung Teilgebiet BPL 404/3 (BPL Nr. 404/3 „Kupferhammerweg“)**

Das Teilgebiet BPL 404/3 entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans BPL Nr. 404/3 „Kupferhammerweg“. Das rund 1,7 ha große Gebiet erstreckt sich entlang des Kupferhammer Weges – beginnend an der Kreuzung mit der Britzer Straße und endend an der Wohnbebauung auf der Anhöhe Eisengießerei. Der zentrale Versorgungsbereich liegt in einer fußläufigen Entfernung von 500 m bis 800 m. Die durch die Planung geschaffenen Baurechte wurden bislang nicht ausgeschöpft: lediglich ein Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, ein weiteres Grundstück wird als Garten genutzt, die Mehrheit der Grundstücke ist unbebaut. Somit besteht ein erhebliches Potential an bebaubaren Flächen.

Der rechtsverbindliche Textbebauungsplan setzt die Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest und bestimmt dabei, dass in diesem allgemeinen Wohngebiet nur die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Eine Einschränkung der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Hauptnutzungen erfolgte bislang nicht. Die Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind daher bislang grundsätzlich uneingeschränkt zulässig. Um eine für den nahegelegenen zentralen Versorgungsbereich „Westend“ nachteilige Ansiedlung zu verhindern, wird die allgemeine Zulässigkeit von Läden nun in eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit umgewandelt. Damit können unerwünschte Entwicklungen verhindert werden. Im Übrigen gelten die oben dargestellten allgemeinen Regeln. Kioske usw. bleiben allgemein zulässig.

▪ **Abwägung Teilgebiet BPL 539 A (BPL Nr. 539 A „Erweiterung des Brandenburgischen Viertels“)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans BPL Nr. 539 A „Erweiterung des Brandenburgischen Viertels“ liegt am östlichen Rand des Unterbezirks Brandenburgisches Viertel, Stadtteil Finowtal. Zusammen mit den nördlich angrenzenden Flächen des Bebauungsplans BPL Nr. 539 B handelt es sich um ein erst vor wenigen Jahren erschlossenes Wohngebiet. Die gemäß B-Plan zulässige Bebauung wurde errichtet; unbebaute Baufenster bestehen nicht. Im Wohngebiet bestehen keine Nahversorgungsangebote. In fußläufiger Entfernung von ca. 700 m befindet sich der zentrale Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“, der die Grund- und Nahversorgung sicherstellt und welchen es zu erhalten und zu entwickeln gilt.

Die Mehrheit der Flächen im Plangebiet ist als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen der vorliegenden Planung. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung im Reinen Wohngebiet ist nicht erforderlich.

Als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird eine zentral gelegene Fläche ausgewiesen, um hier neben gewünschten Gemeinschaftseinrichtungen für die Bewohner auch Raum für Nahversorgungseinrichtungen (Gaststätten, Quartiersläden u.ä.) zu schaffen. Einschränkungen der gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen wurden nicht durch textliche Festsetzung getroffen. Damit sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden regelmäßig zulässig.

Die Ansiedlung eines separaten Lebensmittelmarktes oder eines Geschäftes mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche ist zwar nur durch bauliche Umgestaltung des Bestands möglich, jedoch entstünde durch die Ausklammerung dieses Bereichs möglicherweise ein ungewollter Ansiedlungsdruck, da für beinahe alle anderen Siedlungsflächen die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt wird. Um dem entgegenzutreten zu können und möglichst eine Gleichbehandlung der Siedlungsflächen im Stadtgebiet zu gewährleisten, sollen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nunmehr nur noch ausnahmsweise zulässig sein. Kioske usw. bleiben – wie überall – allgemein zulässig. Im Interesse der Ausgewogenheit der Planung werden damit die gleichen Ansiedlungsregelungen wie in den übrigen Wohngebieten hergestellt.

▪ **Abwägung Teilgebiet BPL 539 B (BPL Nr. 539 B „Erweiterung des Brandenburgischen Viertels“)**

Der Bebauungsplan BPL Nr. 539 B „Erweiterung des Brandenburgischen Viertels“ schließt nördlich an den zuvor benannten Bebauungsplan Nr. 539 A an. Auch hier handelt es sich um die Planung für das Wohngebiet östlich der Spechthausener Straße. Im Gegensatz zum südlich gelegenen B-Plan wurde dieser Plan jedoch bislang nicht vollständig umgesetzt. Gerade deswegen kann die Gefahr nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die zu einem stadtplanerisch ungewollten Kaufkraftabzug aus dem nahegelegenen zentralen Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“ führen. Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 539 B „Erweiterung des Brandenburgischen Viertels“ sehen keine Einschränkung der gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Hauptnutzungen und der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen vor. Die Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind daher bislang grundsätzlich uneingeschränkt zulässig. Diese Regelung wird unter Anwendung der oben erläuterten Gesamtsystematik so verändert, dass Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten dienen, nur noch ausnahmsweise zulässig sind. Damit ist die notwendige Prüfung jedes Einzelfalls gesichert.

Die nicht als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen im Plangebiet sind als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen der vorliegenden Planung. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung im Reinen Wohngebiet ist auch hier nicht erforderlich.

▪ **Abwägung Teilgebiet BPL 601/1 (BPL Nr. 601/1 „Wohnpark Finow“)**

Das Teilgebiet BPL 601/1 umfasst die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans BPL 601/1 „Wohnpark Finow“. Dieser Bebauungsplan soll im Juni 2011 als Satzung beschlossen werden. Der bislang die Mehrheit dieser Plangebietsflächen erfassende, rechtsverbindliche Bebauungsplan BPL Nr. 601 „Wohnpark Finow“ befindet sich parallel in der Aufhebung; der Aufhebungsbeschluss soll ebenfalls im Juni 2011 erfolgen.

Da mit der Inkraftsetzung des Bebauungsplans BPL 601/1 „Wohnpark Finow“ während der Offenlage des strategischen Bebauungsplans zu rechnen ist, wird die Ergänzung des Bebauungsplans bereits vorsorglich in den hier vorliegenden Entwurf aufgenommen.

Der Bebauungsplan BPL 601/1 weist als Baugebiet das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind als unzulässig festgesetzt. Gesonderte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden hingegen nicht getroffen; dies soll durch den strategischen Bebauungsplan erfolgen.

Das Teilgebiet 601/1 befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von nur 400 m südlich des zentralen Versorgungsbereichs und bietet ein nicht unerhebliches Potential an unbebauten Flächen; bislang sind nur entlang der Biesenthaler Straße Wohngebäude vorhanden, die rückwärtigen Flächen sind unbebaut. Zudem liegt das Teilgebiet unmittelbar an der Biesenthaler Straße, die die Anbindung an den Flugplatz darstellt. Aufgrund der räumlichen Lage und der Größe des Wohngebiets sollen hier nur kleine, wohngebietsversorgende Läden zugelassen werden können. Zudem sollen unnötige Zielverkehre vermieden werden. Angesichts dieser Ziele sowie zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde ist es daher erforderlich und abwägungsgerecht, dass auch der Bebauungsplan 601/1 die strategischen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben der Nahversorgung im allgemeinen Wohngebiet enthält.

▪ **Abwägung Teilgebiet BPL 608 (BPL Nr. 608 „Märkische Heide I“, i. d. F. der 1. Änderung)**

Der rund 17,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans BPL 608 „Märkische Heide I“, i. d. F. der 1. Änderung befindet sich am westlichen Rand der Eberswalder Kernstadt im Stadtbezirk Finow, Unterbezirk Finow-West. Hierbei handelt es sich um ein ausgedehntes Wohngebiet mit Ein- und Doppelhausbebauung. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Juli 2010 sind keine Einzelhandelsbetriebe ansässig. Die nächstgelegenen Nahversorgungsstandorte sind der zentrale Versorgungsbereich „Finow“ und das SB-Warenhaus „Realkauf“ in Finowfurt (siehe auch Beschreibung des Bezirks im Kap. 8.2 Charakterisierung und Versorgungssituation für die Stadtbezirke und Unterbezirke von Eberswalde).

Als Baugebiet setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan mehrheitlich das Reine Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO fest. Die im Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen der vorliegenden Planung. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung im Reinen Wohngebiet ist nicht erforderlich.

Die unmittelbar an der Eberswalder Straße gelegenen Flächen sind jedoch als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Laut Begründung des rechtsverbindlichen B-Plans liegen diese Grundstücke direkt an der Bundesstraße B 167 und sollen durch zulässige gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss die günstige verkehrliche Anbindung am Stadteingang nutzen können. Eine Einschränkung der im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen erfolgt nicht. Lediglich die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig. Auf der vorhandenen, unbebauten Baugrundstücksfläche mit einer Größe von ca. 1.400 m² wäre somit bislang die Errichtung von Einzelhandelsnutzungen, die im Widerspruch zu den Zielen des Einzelhandelskonzepts stehen, möglich.

Insbesondere mit Rücksicht auf die Lage des Plangebiets an der Bundesstraße B 167 und im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereich „Finow“ soll auch für dieses Gebiet klargestellt werden, dass Läden hier nur in zentrenverträglicher Weise angesiedelt werden dürfen. Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel soll daher – abgesehen von den Kiosken und Backshops – nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis: Parallel zur Aufstellung des strategischen Bebauungsplans wird der Bebauungsplan BPL 608 „Märkische Heide I“, i. d. F. der 1. Änderung geändert. Gegenstand dieser 3. Änderung ist die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen für die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets östlich der Straße „Zum Samithsee“. Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten uneingeschränkt fort. Die 3. Änderung des Bebauungsplans und die zeitgleiche Ergänzung durch den strategischen Bebauungsplan stehen nicht im Widerspruch zueinander.

▪ **Abwägung Teilgebiet BPL 805 (B-Plan Nr. 805 „Abrundung Ostend“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 1. Teiländerung)**

Das Teilgebiet BPL 805 befindet sich ganz am östlichen Rand der Eberswalder Kernstadt. Es handelt sich dabei um ein Gebiet mit einem erheblichen Potential an bebaubaren Flächen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 805 setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingarten-Anlage“, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets erstrecken sich nördlich der Planstraße A entlang der Straße Ostender Höhen bis einschließlich entlang der Straße Am Rohrfuhl.

Um die Entwicklung eines eindeutigen Wohngebietscharakters zu sichern, beschränkt der geltende Bebauungsplan BPL Nr. 805 die Zulässigkeit von Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet auf die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind unzulässig. Lediglich im westlichen Bereich des WA 1 wurden mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplans die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe als allgemein zulässig festgesetzt. Die Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, waren daher bislang grundsätzlich uneingeschränkt zulässig. Die allgemeine Zulässigkeit stand im Widerspruch zu den Zielen des Einzelhandelskonzepts und des Bebauungsplans: Zur Erhaltung und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sollen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zukünftig nur noch ausnahmsweise zulässig sein. Das Wohngebiet „Ostender Höhen“ wird zudem über den in ca. 1.000 m Entfernung gelegenen ergänzenden Einzelhandelsstandort „Ostend“ versorgt. Der ergänzende Einzelhandelsstandort „Ostend“ trägt zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung des gesamten Stadtteils Ostend bei. Zusätzliche nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote sollen laut Einzelhandels-Zentrenkonzept in die bestehende Struktur zwischen Friedhofstraße und Saarstraße integriert werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass in dem an der Freienwalder

Straße gelegenen Mischgebiet auf der Grundlage eines bereits in der Vergangenheit erteilten Bauvorbescheids die Errichtung eines Lebensmittelmarktes erfolgen soll. Somit würde auch eine zusätzliche, ebenfalls fußläufig erreichbare Nahversorgung für das Wohngebiet „Ostender Höhen“ bestehen.

Um städtebaulich unerwünschten Einzelhandelsansiedlungen in diesem großen Wohngebiet vorzubeugen, ist es notwendig, den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nur noch ausnahmsweise zuzulassen. Über die damit mögliche Einzelfallprüfung können für die zentralen Versorgungsbereiche und den ergänzenden Einzelhandelsstandort „Ostend“ unzuträgliche Entwicklungen verhindert werden. Wie bei den anderen Wohnbereichen sind Kioske; Trinkhallen und Backshops uneingeschränkt zulässig, weil sie kein Störpotential aufweisen.

Anmerkung zur Unzulässigkeit von Tankstellenshops in den Allgemeinen Wohngebieten

Durch den mit der textlichen Festsetzung TF 8 verfügten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten werden in den betroffenen Allgemeinen Wohngebieten auch sogenannte Tankstellenshops erfasst und damit unzulässig. Diese werden nach der Systematik des B-Plans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ anderenorts grundsätzlich zugelassen. Bei der Betrachtung der durch die Festsetzung TF 8 eingeschränkten Allgemeinen Wohngebiete ergibt sich jedoch, dass in den einbezogenen Teilgebieten BPL 404/3, BPL 608 und BPL 805 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen von vornherein durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne ausgeschlossen wurden. In den Teilgebieten BPL 539 A und BPL 539 B sind (die nur ausnahmsweise zulässigen) Tankstellen hingegen nicht als unzulässig festgesetzt. Aufgrund der baulichen Gestalt der Baugebiete und vor dem Hintergrund, dass die Zulassung einer Tankstelle der Einzelfallprüfung vorbehalten bleibt, wird eine Ausnahmereglung zur Zulässigkeit von Tankstellenshops in den Teilgebieten BPL 539 A und BPL 539 B städtebaulich nicht für erforderlich gehalten. Sollte in der Zukunft der zum Zeitpunkt der Aufstellung des strategischen Bebauungsplans unwahrscheinliche Fall eintreten, dass in den Teilgebieten BPL 539 A oder BPL 539 B die Ansiedlung einer Tankstelle mit zugehörigen Shop zugelassen werden soll, so kann im Einzelfall das Instrument der Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzung des strategischen Plans angewendet werden. Im Ergebnis ergibt sich für die vorliegende Planung kein Regelungserfordernis hinsichtlich der Zulassung von Tankstellenshops in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten.

Festsetzungen zur Ergänzung oder Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mit der Festsetzung von Mischgebieten (MI)

TF 9 Regelungen für festgesetzte Mischgebiete (MI)

- (1) In den Teilgebieten BPL 520/1 und BPL 805 wird im Mischgebiet die **allgemeine** Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO **ausgeschlossen**. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und ohne zentrenrelevantes Randsortiment.
 - (2) In den in Abs. 1 Satz 1 benannten Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit einem **nicht zentrenrelevanten Kernsortiment zulässig**. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.
-

- (3) Nur im Teilgebiet BPL 805 (nicht im Teilgebiet BPL 520/1) können im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, die der Versorgung des Gebietes dienen, **ausnahmsweise** zugelassen werden. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- (4) Die Bestimmungen des Abs. 1 bis 3 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.
- (5) In den in Abs. 1 Satz 1 benannten Teilgebieten können an den Endverbraucher gerichtete **Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben)** mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn
- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
- (6) In den Teilgebieten BPL 520/1 und BPL 805 können im Mischgebiet Tankstellenshops ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1990)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 9 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundsätze 1, 2 und 5 des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“ in den rechtsverbindlich festgesetzten Mischgebieten.

Diese Grundsätze lauten:

- Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden.
- Grundsatz 2: Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.
- Grundsatz 5: Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben kann zulässig sein.

Für die Mischgebiete bedeutet dies folgendes:

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe. Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Demnach können sich alle Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die nicht durch § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst und somit nicht ausdrücklich Kern- oder Sondergebieten zugewiesen sind. Zulässig sind daher auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche über 1.200 m², wenn für diese die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann. Auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist im Mischgebiet grundsätzlich zulässig.

Diese bislang bestehende Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten bis an die Grenze der Großflächigkeit widerspricht den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Eberswalde, da sich die Teilgebiete BPL 520/1 und BPL 805 außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt befinden.

Dementsprechend bestimmt Festsetzung 9 für die Teilgebiete BPL 520/1 und BPL 805, dass im Mischgebiet zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, auch unter Be-

rücksichtigung der bestehenden Angebote vor Ort, Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment nicht zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sie entweder kein zentrenrelevantes Kernsortiment führen oder aber das zentrenrelevante Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnimmt. Hinweis: Das nicht zentrenrelevante Randsortiment von Betrieben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ist nicht beschränkt; für diese nicht zentrenrelevanten Randsortimente besteht kein Regelungserfordernis.

Weiterhin können im Einzelfall die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden – also die sog. Nahversorgungsbetriebe (vgl. dazu die Begründung der TF 8 Abs. 2) zugelassen werden. Diese Betriebe der Nahversorgung dürfen dabei auch auf bis zu 10 % ihrer Verkaufsfläche ein ihr Kernsortiment ergänzendes Randsortiment anbieten; dies dient zur Berücksichtigung der heutzutage marktüblichen Angebotsformen. Zur detaillierten Begründung der Zulässigkeit der Randsortimente bei Betrieben der Nahversorgung wird auf die Erläuterungen zu Abs. 2 der textlichen Festsetzung 3 verwiesen.

Von der Beschränkung des Einzelhandels im Mischgebiet ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe mit einem vollständig nicht zentrenrelevanten Sortiment sowie die gebietsbezogenen Kleinstbetriebe wie Kioske und Backshops. Diese Betriebe sind uneingeschränkt zulässig.

Festsetzung 9 unterstützt damit eine Beschränkung des sogenannten zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche und sichert zugleich zu, dennoch Betriebe der Nahversorgung ansiedeln zu können. Dabei ermöglicht die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit, dass die Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten bleibt. So wird gewährleistet, dass jegliches Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Mischgebiet auf seine Zentrenverträglichkeit hin überprüft und beurteilt werden kann.

Von dem Ausschluss von Einzelhandelsbetriebstypen im Mischgebiet gemäß Absatz 1 würden ohne eine Sonderregelung auch eigenständige Verkaufsstätten von Gewerbe- und Handwerksbetrieben erfasst, die zentrenrelevante Waren herstellen oder bearbeiten. Dies ist nicht gewollt. Absatz 5 der Festsetzung 9 zielt daher auf eine Sonderregelung für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte. Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als zentrenrelevant einzustufen sind. Die zentrenrelevanten Sortimente sind in der festgesetzten Sortimentsliste definiert.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft. Sowohl die inhaltlichen Anforderungen an den räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang als auch an die Unterordnung der Verkaufsfläche gelten entsprechend den Ausführungen in der Begründung zur textlichen Festsetzung TF 5.

Auf eine prozentuale oder absolute Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche wird entsprechend der Begründung zur textlichen Festsetzung 5 verzichtet. Die Entscheidung über eine ausnahmsweise Zulässigkeit bleibt einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auf eine Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche durch o. g. Verkaufsstellen. Der Stadt Eberswalde obliegt damit die Beurteilung eines jeden Vorhabens, auch um zu vermeiden, dass Anzahl und Umfang o. g. Verkaufsstellen ein zentrenschädliches Ausmaß annehmen.

Zugunsten der Zulässigkeit von Tankstellenshops wird – analog zur Festsetzung TF 6 – die Sonderregelung des Absatzes 6 getroffen: Tankstellenshops heutigen Typs sind regelmäßig als eigenständige Verkaufsstätten zu beurteilen und daher durch den Ausschluss von Einzelhan-

delsbetrieben im Mischgebiet gemäß Absatz 1 der Festsetzung 9 betroffen. Dies entspricht der Systematik des strategischen B-Plans Nr. I, auch anderenorts werden Tankstellenshops grundsätzlich zugelassen. Die ausführliche Erläuterung, warum sog. Tankstellenshops durch den Einzelhandelsausschluss erfasst werden, ist der Begründung zur textlichen Festsetzung 6 dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

Mit der Festsetzung TF 9 werden zwei Bebauungspläne geändert, nämlich

- BPL Nr. 520/1 „Papierfabrik Wolfswinkel“ (Teilgebiet BPL 520/1)
- BPL Nr. 805 „Abrundung Ostend“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 1. Teiländerung (Teilgebiet BPL 805).

Die durch TF 9 vollzogenen Änderungen werden nachfolgend für jeden rechtsverbindlichen Bebauungsplan einzeln abgewogen. Gegenstand der Abwägung sind nur die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die von der Änderung betroffen sind.

▪ **Abwägung Teilgebiet BPL 520/1 (BPL Nr. 520/1 „Papierfabrik Wolfswinkel“)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans BPL Nr. 520/1 „Papierfabrik Wolfswinkel“ liegt in dem durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereich des Stadtbezirks Westend. Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Eberswalder Straße (Bundesstraße B 167) und ist noch immer geprägt durch die baulichen Anlagen der aufgegebenen Papierfabrik Wolfswinkel. Dabei handelt es sich um ein- bis dreigeschossige Hallen- und Lagergebäude, ein noch bewohntes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, die ehemalige Fabrikantenvilla samt Nebengebäude sowie den verwilderten Park Wolfswinkel. Die ansässigen Nutzungen beschränken sich auf eine Kfz-Werkstatt mit Verkauf von Gebrauchtwagen und Neuwagen sowie einen Betrieb, der Baumaschinen verleiht und verkauft. Die Mehrheit der Flächen und Gebäude liegt brach.

Zielstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 520/1 ist die Revitalisierung des brachliegenden Industriestandortes, indem eine ausgewogene, gewerbliche Nutzungsmischung im Bereich Freizeit-, Kultur-, Bildungs- und Sport erfolgt. In einigen von der Eberswalder Straße abgewandten Bereichen ist auch das Wohnen denkbar. Die Parkanlage und die übrigen Freiflächen sollen wiederhergestellt bzw. entwickelt werden. Der Bebauungsplan traf bislang keine Einschränkungen der gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungsarten. Auch Einzelhandelsbetriebe waren daher bislang grundsätzlich uneingeschränkt zulässig.

Da das Plangebiet in einer Entfernung von lediglich 300 m zur Einzelhandelsagglomeration an der Kreuzung mit der Spechthausener Straße liegt und das Wohnen nur untergeordnet angesiedelt werden soll, wurde auf Ausnahmeregelung für Betriebe der Nahversorgung gemäß Absatz 3 verzichtet. Lediglich die nahversorgungsrelevanten Kleinstbetriebe sind gemäß Absatz 4 zulässig; diese können den Bedarf, der aus der angestrebten gewerblichen Entwicklung resultieren kann, decken. Das Einzelhandelskonzept weist die nahegelegene Ansammlung von Fachmärkten – darunter auch mehrere Nahversorgungsanbieter – als ergänzenden Einzelhandelsstandort aus; dieser Bereich ist fußläufig gut erreichbar und sichert eine weitergehende Nachfrage ab. Mit dem Verzicht auf die Sonderregelung soll einer weiteren städtebaulich unerwünschten Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten an der Bundesstraße 167 vorgebeugt werden.

Aufgrund der Orientierung auf eine gewerbliche Nachnutzung des Bereichs ist es jedoch sinnvoll und zur Vermeidung ungerechtfertigter Einschränkungen auch erforderlich, die Ausnahmeregelungen für den Annex-Handel gemäß Absatz 5 und für Tankstellenshops gemäß Absatz 6 zu treffen. Zur ausführlichen Begründung der Sonderregelungen für den Annex-Handel und für Tankstellenshops sei auf die Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen TF 5 und TF 6 verwiesen.

Fazit: Zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Umsetzung der weiteren, u. a. auch damit verbundenen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Eberswalde wird der Bebauungsplan BPL Nr. 520/1 „Papierfabrik Wolfswinkel“ daher wie vorgesehen geändert.

▪ **Abwägung Teilgebiet BPL 805 (B-Plan Nr. 805 „Abrundung Ostend“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 1. Teiländerung)**

Wie oben bereits geschildert wurde, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans BPL Nr. 805 „Abrundung Ostend“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 1. Teiländerung im Eberswalder Stadtteil Ostend ganz an der Ostgrenze der Kernstadt. Die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen erstrecken sich entlang der Freienwalder Straße und dehnen sich rückwärtig bis zur Planstraße A aus; dabei bestehen noch erhebliche freie Flächenpotenziale zur Nutzungsergänzung und -verdichtung. Im Gebiet selbst und in seiner unmittelbaren Umgebung sind bereits verschiedene gewerbliche Nutzungen ansässig, welche die Lagegunst an der Ein- und Ausfallstraße nutzen. Dabei handelt es sich um die folgenden Gewerbebetriebe: Tankstelle, Autohandel und -service, Bau- und Werkzeughandel sowie Getränkemarkt. Auch ein Bekleidungsgeschäft (Outdoor- und Armyshop) ist hier ansässig.

Für das Mischgebiet, bestehend aus drei Teilflächen, setzte der Plan bisher fest, dass die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Hauptnutzungen wurden für die Teilflächen MI 1 bis MI 3 teilweise unterschiedlich eingeschränkt: in der rückwärtig der Freienwalder Straße gelegenen Mischbaufläche MI 1 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen zum Schutz des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes nicht zulässig. In den straßenseitig gelegenen Mischbauflächen 2 und 3 hingegen bestehen keine Einschränkungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie alle anderen in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind allgemein zulässig. Dementsprechend waren auch Einzelhandelsbetriebe bislang allgemein zulässig.

Im Interesse einer sinnvollen Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung dieses Gebiets am Ortsausgang der Kernstadt und in fußläufiger Nähe zum ergänzenden Einzelhandelsstandort „Ostend“ sowie in mittlerer Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ ist es – wie schon für das Wohngebiet – auch für das festgesetzte Mischgebiet erforderlich und abwägungsgerecht, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch auf die Nahversorgung beschränkt und grundsätzlich nur noch ausnahmsweise zuzulassen. Dadurch können städtebaulich unerwünschte Ansiedlungen und damit einhergehende Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche und des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Ostend“ verhindert werden. Kioske usw. bleiben regelmäßig zulässig.

Folgender Hinweis ist wichtig: Im betroffenen Mischgebiet wurde ein Bauvorbescheid für die Errichtung eines nicht großflächiger Lebensmittel-Discounters erteilt. Dessen planungsrechtliche Zulässigkeit wird durch TF 9 wie folgt berührt: Die im Bescheid genehmigte Nutzung darf unverändert errichtet werden und genießt dann Bestandsschutz. Nach Erlöschen des Bestandsschutzes kann eine Nachnutzung der baulichen Anlage durch einen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Waren nur unter der Voraussetzung, dass dieser ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortiment sowie ggf. in Ergänzung dazu auf maximal 10 % seiner Verkaufsfläche sonstige Sortimente als Randsortiment anbietet, ausnahmsweise zugelassen werden. Die Zulassung kann erfolgen, muss aber nicht. Dabei handelt es sich um eine Einzelfallprüfung mit offenem Ergebnis.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß Absatz 1 erfasst – für sich betrachtet – auch eigenständige Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, soweit diese zentrenrelevante Sortimente führen sowie Tankstellenshops. Darin läge eine nicht ge-

rechtfertigte Einschränkung. Die Absätze 5 und 6 zielen daher auf eine Sonderregelung für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte sowie für Tankstellenshops. Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als zentrenrelevant einzustufen sind. Die Sonderregelung für Tankstellenshops erfolgt im Interesse des wirtschaftlichen Betriebs von Tankstellen sowie im Interesse von deren Nutzern. Zur ausführlichen Begründung der Sonderregelungen für den Annex-Handel und für Tankstellenshops sei auf die Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen TF 5 und TF 6 verwiesen.

Festsetzungen zur Ergänzung oder Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mit der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE)

TF 10 Regelungen für festgesetzte Gewerbegebiete (GE)

- (1) Im Teilgebiet BPL 400 wird im Gewerbegebiet die **allgemeine** Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.
- (2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.
- (3) Im Teilgebiet BPL 400 können an den Endverbraucher gerichtete **Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben)** im Gewerbegebiet **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn
 - sie in einem **unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb** stehen und
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
- (4) Im Teilgebiet BPL 400 können im Gewerbegebiet **Tankstellenshops ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1990)

Begründung zu TF 10:

Mit der Festsetzung 10 wird nur der Bebauungsplan BPL Nr. 400, „Technologie- und Gewerbepark“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 3. Änderung (Teilgebiet 400) geändert.

Die textliche Festsetzung 10 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundsätze 1, 4 und 5 des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“ im rechtsverbindlich festgesetzten Gewerbegebiet.

Gewerbegebiete dienen gemäß der BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Einzelhandelsbetriebe stellen eine Unterart von „Gewerbebetrieben aller Art“ dar, und sind damit allgemein zulässig. Eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen besteht dabei nur für die großflächigen Betriebe, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO Kern- oder Sondergebieten zugewiesen sind. Diese generelle Zulässigkeit nach der BauNVO steht den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Eberswalde entgegen. Diese lauten:

- Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche und
-

- Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerksbetriebe und produzierende bzw. weiterverarbeitende Gewerbebetriebe.

Ein Regelungserfordernis ergibt sich nur für das ausgedehnte Gewerbe- und Industriegebiet „Technologie- und Gewerbepark“. Das Gebiet liegt weder in einem der zentralen Versorgungsbereiche noch umfasst es einen der im Einzelhandels-Zentrenkonzept ausgewiesenen ergänzenden Einzelhandelstandorte. Die Flächen liegen nördlich des Oder-Havel-Kanals und damit dezentral. Der Standort verfügt auch aktuell noch über erhebliche Freiflächenpotenziale für die Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Nutzungen. Einzelhandelsbetriebe sind hier bislang nicht ansässig. Eine Einschränkung der gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen erfolgte bisher nicht durch die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 400, 1. Änderung. Die im § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen – Wohnungen für Betriebsangehörige in beschränktem Umfang, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten – sind hier allgemein zulässig.

Für die übrigen durch Bebauungsplan (VEP 218, BPL 520/3, BPL 623 und BPL 626) festgesetzten Gewerbegebiete besteht kein Regelungserfordernis: Entweder sind Einzelhandelsbetriebe aufgrund der textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne bereits nicht zulässig oder aber aufgrund der baulichen Gestalt der Flächen und ihrer Nutzung ist eine zentrenbeeinträchtigende Einzelhandelsnutzung nicht zu erwarten. Zur Begründung des zu verneinenden Planungserfordernisses sei auf die Ausführungen im Kapitel 6.1.5 „Bebauungspläne“ verwiesen.

Gemäß der Festsetzung 10 sind Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen. Eine Unterscheidung zwischen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten und Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt hier nicht, der Ausschluss betrifft Betriebe beider Sortimentskategorien gleichermaßen. Nur Kioske u. ä. Kleinstbetriebe sollen im Interesse der im Gebiet beschäftigten oder sich dort aufhaltenden Personen zulässig sein.

Der generelle Ausschluss von Betrieben des Einzelhandels im festgesetzten Gewerbegebiet geht über die in diesem Bebauungsplan getroffene Regelung für faktische Gewerbegebiete, die nach § 34 Abs. 2 i. V. m. § 8 BauNVO zu beurteilen sind, hinaus (vgl. dazu die Synopse im Kapitel 9.4). Im faktischen Gewerbegebiet ist der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (ohne zentrenrelevantes Nebensortiment) uneingeschränkt zulässig. Der durch Festsetzung TF 10 vorgenommene generelle Ausschluss von allen Einzelhandelsbetrieben ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

- Die Flächen liegen dezentral am Rande des Stadtgebiets;
- zusätzlicher Zielverkehr als Folge von Einzelhandelsnutzungen soll vermieden werden;
- bislang sind dort keine Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben vorhanden;
- die Schaffung eines neuen dezentralen Angebotsschwerpunktes des Einzelhandels ist städtebaulich unerwünscht.

Die Festsetzung 10 unterstützt in der Hauptsache die Beschränkung des Einzelhandels auf die zentralen Lagen. In untergeordnetem Umfang zielt der generelle Einzelhandelsausschluss auf die Wahrung des Gebietscharakters von Gewerbegebieten: Gewerbegebiete sollen primär dem produzierenden und artverwandten Gewerbe vorbehalten werden. Dazu ist anzumerken, dass es im vorliegenden Fall nicht notwendig ist, weitere flankierende Nutzungsausschlüsse in den Gewerbegebieten vorzunehmen, um den Gebietscharakter zu wahren. Weiterhin ist klarzustellen, dass die Stadt Eberswalde über ausreichende Flächenpotenziale für Gewerbe- und Industriebetriebe verfügt; die Beschränkung des Einzelhandels zugunsten des klassischen produzierenden Gewerbes resultiert nicht aus einer verschärften Flächenkonkurrenz.

Der sogenannte **Annex-Handel** mit selbst produzierten oder verarbeiteten Waren und Tankstellenshops sollen allerdings im Gewerbegebiet zulässig bleiben, da davon keine städtebaulich relevanten Gefahren ausgehen. Daher wurden die Absätze 3 und 4 der TF 10 festgesetzt.

Über die TF 10 Abs. 3 soll es Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen. Dies gilt auch für zentrenrelevante Produkte. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft. Die inhaltlichen Anforderungen an den räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche sind in der Begründung zur textlichen Festsetzung 5 erläutert.

In der TF 10 Abs. 3 wird für die Annex-Betriebe lediglich eine ausnahmsweise Zulässigkeit eröffnet. Somit bleibt auch bei solchen Vorhaben jede Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auf die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt durch eine unangemessene Häufung oder den ungewöhnlichen Umfang von Annex-Verkaufsstätten.

Für **Tankstellenshops** wird analog zur Festsetzung TF 6 eine Sonderregelung für sogenannte Tankstellenshops getroffen. Sie sind ausnahmsweise zulässig. Tankstellenshops heutigen Typs sind regelmäßig als eigenständige Verkaufsstätten zu beurteilen; sie wären daher ohne Sonderregelung durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet gemäß TF 10 Abs. 1 unzulässig. Die Unzulässigkeit von Tankstellenshops in dem in Rede stehenden Gewerbegebiet würde eine unangemessene Einschränkung darstellen. Die ausführliche Erläuterung, warum sog. Tankstellenshops durch den Einzelhandelsausschluss erfasst werden, ist der Begründung zur textlichen Festsetzung 5 dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

Festsetzungen zur Ergänzung oder Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mit der Festsetzung von Industriegebieten (GI)

TF 11 Regelungen für festgesetzte Industriegebiete (GI)

- (1) In den Teilgebieten BPL 400 und BPL 421 wird im Industriegebiet die **allgemeine** Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben **ausgeschlossen**.
- (2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind **allgemein** zulässig.
- (3) In den Teilgebieten BPL 400 und BPL 421 können im Industriegebiet an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn
 - sie in einem **unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb** stehen und
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
- (4) In den Teilgebieten BPL 400 und BPL 421 können im Industriegebiet **Tankstellenshops** **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1990)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 11 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung von Grundsatz 1 und Grundsatz 5 des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts Stadt Eberswalde“ in rechtsverbindlich festgesetzten Industriegebieten. Grundsatz 1 und Grundsatz 5 lauten:

- Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden.
- Grundsatz 5: Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben kann zulässig sein.

Industriegebiete (GI) dienen nach der BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben; dabei sind vorwiegend solche Betriebe anzusiedeln, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO). Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe als sogenannte „Gewerbebetriebe aller Art“ zwar allgemein zulässig; sie gehören aber nicht zu den bevorzugt im GI anzusiedelnden Betrieben, da sie auch in anderen Baugebieten zulässig sind. Der allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den festgesetzten Industriegebieten stehen auch die spezifischen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Eberswalde entgegen. Denn die Stadt Eberswalde will Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränken und ihre Industriegebiete für Handwerksbetriebe und produzierende bzw. weiterverarbeitende Gewerbebetriebe verwendet wissen.

Festsetzung 11 bestimmt daher, dass Einzelhandelsbetriebe im Industriegebiet nicht zulässig sind. Eine Unterscheidung zwischen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten und Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt nicht. Der Ausschluss betrifft Betriebe beider Sortimentskategorien gleichermaßen. Lediglich Kioske u. ä. Kleinstbetriebe sind von der Beschränkung ausgeschlossen; dies geschieht im Interesse der im Gebiet beschäftigten Personen.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben begründet sich im Industriegebiet ebenso wie in bestimmten Gewerbegebieten:

Die Stadt Eberswalde hat mit der Festsetzung von rechtsverbindlichen B-Plänen für bestimmte Industriegebiete eine ausdrückliche Entscheidung dafür getroffen, dass diese Gebiete für das klassische produzierende Gewerbe und die Industrie zur Verfügung stehen sollen. Durch den hier vorgenommenen generellen Ausschluss von größeren Einzelhandelsbetrieben als Kioske und Backshops wird diese städtebauliche Zielsetzung unterstützt.

Für den vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sprechen ebenso wie in den oben abgehandelten Gewerbegebieten auch die folgenden Argumente:

- Die Flächen liegen dezentral am Rande des Stadtgebiets;
- zusätzlicher Zielverkehr als Folge von Einzelhandelsnutzungen soll vermieden werden;
- bislang sind dort keine Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben vorhanden;
- die Schaffung eines neuen dezentralen Angebotsschwerpunktes des Einzelhandels ist städtebaulich unerwünscht.

Die Festsetzung 11 unterstützt in der Hauptsache die Beschränkung des Einzelhandels auf die zentralen Lagen. Daneben zielt der generelle Einzelhandelsausschluss auf die Wahrung des Gebietscharakters von Industriegebieten: Das Industriegebiet soll primär dem produzierenden und artverwandten Gewerbe vorbehalten werden. Nur der sogenannte Annex-Handel und Tankstellenshops werden entsprechend der Systematik dieses Plans im Wege der Ausnahme zugelassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt Eberswalde über ausreichende Flächenpotentiale für Gewerbe- und Industriebetriebe verfügt; die Beschränkung des Einzelhandels zugunsten des klassischen produzierenden Gewerbes und der Industriebetriebe resultiert nicht aus einer verschärften Flächenkonkurrenz.

Der sogenannte **Annex-Handel** mit selbst produzierten oder verarbeiteten Waren und Tankstellenshops sollen allerdings im Industriegebiet zulässig bleiben, da von ihnen keine städtebaulich relevanten Gefahren ausgehen. Daher wurden die Absätze 3 und 4 der TF 11 festgesetzt.

Über die TF 11 Abs. 3 soll es Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als zentrenrelevant einzustufen sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft. Die inhaltlichen Anforderungen an den räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche sind in der Begründung zur textlichen Festsetzung 5 erläutert.

In der TF 11 Abs. 3 wird für die Annex-Betriebe lediglich eine ausnahmsweise Zulässigkeit eröffnet. Somit bleibt auch bei solchen Vorhaben jede Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auf die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt durch eine unangemessene Häufung oder den ungewöhnlichen Umfang von Annex-Verkaufsstätten.

Für **Tankstellenshops** wird analog zur Festsetzung TF 6 eine Sonderregelung getroffen. Sie sind ausnahmsweise zulässig. Tankstellenshops heutigen Typs sind regelmäßig als eigenständige Verkaufsstätten zu beurteilen; sie wären daher ohne Sonderregelung durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet gemäß TF 11 Abs. 1 unzulässig. Die ausführliche Erläuterung, warum sog. Tankstellenshops durch den Einzelhandelsausschluss erfasst werden, ist der Begründung zur textlichen Festsetzung 5 dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

Mit der Festsetzung 11 werden die Bebauungspläne

- BPL Nr. 400, „Technologie- und Gewerbepark“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 3. Änderung (Teilgebiet BPL 400)
- BPL Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“ (Teilgebiet BPL 421)

geändert. Die Änderung wird nachfolgend für jeden der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne einzeln abgewogen.

▪ **Abwägung Teilgebiet BPL 400 (BPL Nr. 400, „Technologie- und Gewerbepark“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 3. Änderung)**

Der oben bereits charakterisierte Bebauungsplan BPL Nr. 400, „Technologie- und Gewerbepark“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 3. Änderung (siehe TF 10) setzt fest, dass im Industriegebiet (GI) die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – nicht zulässig sind. Einschränkungen der gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Hauptnutzungen erfolgen nicht. Im Industriegebiet (GI) sind Einzelhandelsbetriebe daher bislang grundsätzlich zulässig. Die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen mit zentrenrelevanten Sortimenten wäre nachteilig für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Zur Umsetzung der diesbezüglichen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Eberswalde wird der Bebauungsplan Nr. 400, „Technologie- und Gewerbepark“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 3. Änderung durch die Festsetzung 11 dieses Bebauungsplans geändert.

▪ **Abwägung Teilgebiet BPL 421 (BPL Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“)**

Der Bebauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“ stellt die Flächen in seinem Geltungsbereich ausnahmslos als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO dar. Einschränkungen der zulässigen Nutzungen werden lediglich für die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2

BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – sowie für Anlagen der Abstandsklassen 1 und 2 der Abstandsleitlinie getroffen. Im Industriegebiet (GI) waren Einzelhandelsbetriebe daher bislang grundsätzlich zulässig. Das Plankonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sieht die Verdichtung des Industriestandortes vor.

Das Industriegebiet Binnenhafen erstreckt sich südlich des Oder-Havel-Kanals. Hierbei handelt es sich um ein weitläufiges Areal, dessen Flächen nur untergeordnet belegt sind. Die unbebauten Flächen werden augenscheinlich zu Lagerzwecken genutzt. Das Gebiet ist für die Öffentlichkeit nicht ohne weiteres zugänglich. Vor diesem Hintergrund und angesichts der Zielstellungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 421 sowie der des strategischen Bebauungsplans ist der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gerechtfertigt. Kleinstbetriebe wie Kioske u. ä. sollen zur Versorgung der im Gebiet Tätigen zulässig sein; dies wird durch Absatz 2 sichergestellt. Auch wenn die Zugänglichkeit der Flächen für die Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Planaufstellung stark eingeschränkt ist, wird für eine in der Zukunft potentiell mögliche und planungsrechtlich zulässige Ansiedlung einer Tankstelle die Ausnahme-Regelung für die Tankstellenshops gemäß Absatz 4 getroffen.

Fazit: Zur Vermeidung unerwünschter Entwicklungen zum Nachteil der zentralen Versorgungsbereiche und zwecks Umsetzung den damit verbundenen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Eberswalde wird der Bebauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“ durch die Festsetzung 11 dieses Bebauungsplans wie oben beschrieben geändert.

9.2.3 KLARSTELLUNG UND ERGÄNZUNG VON FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS BPL 520/3 „EISENSPALTEREI OST“ (TEILGEBIET BPL 520/3) SOWIE DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS BPL 528 „GÖTZENBAUMARKT“ (TEILGEBIET BPL 528)

TF 12 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Sondergebiet des Bebauungsplans BPL 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom 04.10.2004

TF 12.1 Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.3 und 1.4 des rechtsverbindlichen B-Plans 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom 04.10.2004 werden aufgehoben; an ihre Stelle treten die folgenden Bestimmungen:

- (1) Anstelle des bisher festgesetzten Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel-Möbelmarkt“ tritt ein Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“.
 - (2) In dem Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe (großflächige und nicht großflächige) allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der in der festgesetzten Sortimentsliste benannten zentrenrelevanten Sortimente umfasst. Die zulässigen Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
 - (3) Über die im festgesetzten Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ gemäß Abs. 2 zulässigen Betriebe hinaus sind Kioske, Trinkhallen und Backshops allgemein zulässig.
 - (4) Für die Verkaufsflächen der gemäß Absatz 2 und 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird ein Verkaufsflächenfaktor von 0,4 im Verhältnis zur Baugrundstücksgröße festge-
-

setzt; demnach dürfen pro vorhandene m² Baugrundstücksfläche je 0,4 m² Verkaufsfläche errichtet werden.

(5) In dem festgesetzten Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Großhandelsbetriebe
- Betriebswohnungen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 1990)

TF 12.2 In der Legende der Planzeichnung (Planzeichenerklärung) werden die Worte „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel-Möbelmarkt“ durch die Worte „Sondergebiet Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ ersetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 1990)

TF 12.3 In den textlichen Festsetzungen Nr. 4.2, 9, 10.5, 10.9 und 10.10 des rechtsverbindlichen B-Plans 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung werden die Worte „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel-Möbelmarkt“ durch die Worte „Sondergebiet Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ ersetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 1990)

TF 12.4 Die hier nicht geänderten oder ersetzten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 520/3 „Eisenspalterei Ost“ bleiben unberührt.

Begründung:

Die textlichen Festsetzungen 12.1 bis 12.4 dienen der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundsätze 1, 2, 4 und 5 des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“ für Flächen im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans BPL 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung. Das in Rede stehende Plangebiet liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde; Teilflächen zählen zum ergänzenden Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“.

Aus Gründen der Gleichbehandlung der Wettbewerbsstandorte im Stadtgebiet und aufgrund gebietseigener Entwicklungshemmnisse ist es hier erforderlich, eine dem angewendeten Regelungssystem entsprechende Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen.

Der Bebauungsplan BPL 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung setzt in seinem Geltungsbereich bisher die folgenden Bauflächen fest: ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und drei Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Lebensmittelmarkt“, „Großflächiger Einzelhandel-Möbelmarkt“, „Gedenkstätte“. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen für das Gewerbegebiet ist nicht erforderlich: Die Flächen sind bebaut. Hier befindet sich der Eingangsbereich des Familiengartens Eberswalde. Auch für das Sondergebiet „Gedenkstätte“ besteht kein Regelungserfordernis, da eine Nutzung als Einzelhandelsbetrieb der Zweckbestimmung Gedenkstätte widerspricht.

Die Sondergebiete „Lebensmittelmarkt“ und „Großflächiger Einzelhandel-Möbelmarkt“ liegen beide innerhalb des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“. Laut den Ausführungen im Einzelhandels-Zentrenkonzept besitzt der

Standort als Agglomeration von verschiedenen Fachmärkten ein deutliches Verkaufsflächen-gewicht. Aufgrund der verkehrsorientierten Lage des ergänzenden Standortes richten sich die Angebote vornehmlich an den motorisierten Kunden. Eine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten abgelehnt; die Erweiterung des nicht zentrenrelevanten Angebots kann auf den ausgewiesenen Flächen, dem SO „Großflächiger Einzelhandel-Möbelmarkt“ erfolgen.

Im Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ darf die Verkaufsfläche gemäß textlicher Festsetzung 1.5 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1.150 m² nicht überschreiten. Innerhalb der überbau-baren Grundstücksfläche sind bereits ein Lebensmitteldiscountmarkt und ein Getränkemarkt ansässig. Die gemäß B-Plan zulässige Nutzung wurde damit bereits realisiert. Die ansässigen Nutzungen genießen nicht nur Bestandsschutz, sondern sind durch das Einzelhandelskonzept auch als stadtplanerisch akzeptierter Standort ausgewiesen, insofern besteht kein Änderungsbedarf.

Ein Änderungserfordernis ergibt sich nur für die ausgedehnte Fläche des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel-Möbelmarkt“. Der Bebauungsplan enthielt bislang nachfolgende textliche Festsetzungen:

„1.3 Für das gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel- Möbelmarkt wird die Gesamtverkaufsfläche auf 10.000 qm einschließlich eines branchenüblichen Randsortiments von 10 % begrenzt.“

„1.4 Ausnahmsweise ist in den als Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel-Möbelmarkt“ ausgewiesenen Sonderbauflächen die Einordnung von maximal 3 Betriebswoh-nungen zulässig.“

Die soeben zitierten Festsetzungen 1.3 und 1.4 werden aufgehoben; in ihre Stellen treten die strategisch ausgerichteten Bestimmungen der Absätze 1 bis 5 der textlichen Festsetzung 12.1.

Begründung zu TF 12.1

Mit Absatz 1 wird die Zweckbestimmung des Sondergebiets von „Großflächiger Einzelhandel-Möbelmarkt“ in ein Sondergebiet für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geändert. Diese Änderung wurde aufgrund der seit Jahren fehlenden Nachfrage für den Standort als Möbelhaus unter Berücksichtigung der strategischen Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts getroffen: Nach Einschätzung des BBE-Marktgutachters ist die Ansiedlung eines 10.000 m² großen Mö-belmarktes für die Stadt Eberswalde nicht tragfähig⁴⁹. Diese Einschätzung bestätigt das bislang nicht vorhandene Interesse von Investoren für diesen Standort als Möbelmarkt. Der Standort wird jedoch für die Ansiedlung anderer Einzelhandelsbetriebe nachgefragt und auch empfohlen. Aus gutachterlicher Sicht empfiehlt sich die Öffnung des Standortes für die Segmente Heimwerker, Garten, Bauen, Wohnen. Die Stadt Eberswalde beabsichtigt, der Empfehlung des Gurtachters zu folgen und die im Sondergebiet zulässigen Sortimente zu erweitern. Die Ansiedlung eines Fachmarktstandortes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Nachnutzung für die bislang brachliegende Fläche soll eröffnet werden. Im Sondergebiet sollen zukünftig nicht nur Einzelhandelsbetriebe mit Möbeln zulässig sein, sondern auch alle anderen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe.

In Absatz 2 und 3 werden die allgemein zulässigen Betriebe definiert: Einzelhandelsbetriebe – dabei sowohl nicht großflächige als auch großflächige Betriebe – mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment, die auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch zentrenrelevante

⁴⁹ BBE Handelsberatung GmbH (2010): Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt. Aktualisierung und Fortschreibung 2010, S. 69.

Sortimente anbieten sowie Kleinstbetriebe wie Kioske u. ä. sind allgemein zulässig. Die Einschränkung des zulässigen Warensortiments erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche des Stadt Eberswalde; in diesen Bereichen soll sich der zentrenrelevante Handel konzentrieren. Im ergänzenden Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“ hingegen soll sich nur das nicht zentrenrelevante Angebot auf den ausgewiesenen Potenzialflächen erweitern. Die Bestimmungen des Absatzes 2 sind zur Erreichung dieser Ziele geeignet und erforderlich. Die Regelung zur Zulässigkeit der Kleinstbetriebe gemäß Absatz 3 ist erforderlich und geeignet, kleine Nahversorgungsangebote vor Ort zu ermöglichen. Deren regelmäßige Zulässigkeit führt zu keiner Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche; somit wäre eine Beschränkung unangemessen.

Zu Absatz 4: Da es sich bei dem Sondergebiet nicht um die Planung für ein Einkaufszentrum bzw. für ein spezielles Vorhaben (also nicht um eine vorhabenbezogene Festsetzung) handelt, ist es nicht möglich, die maximal zulässige Verkaufsfläche absolut festzusetzen. Die Verkaufsfläche kann im vorliegenden Fall nur indirekt durch die Festsetzung eines sog. Verkaufsflächenfaktors begrenzt werden. Der Verkaufsflächenfaktor bestimmt die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl.

Die Festsetzung des Absatzes 4 steht dabei in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu den rechtlich unbedenklichen Beschränkungen von Verkaufsflächen. So führt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 – aus: *„§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO eröffnet der Gemeinde ferner die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z. B. 0,3/0,5 etc.) festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.“*

Das Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ hat eine Größe von ca. 25.500 m². Unter Berücksichtigung der aufgehobenen Bestimmung 1.3 des rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. 502/3 soll die Gesamtverkaufsfläche für den Einzelhandel einschließlich von Randsortimenten und Kleinstbetrieben 10.000 m² nicht wesentlich überschreiten. Damit ergibt sich, dass im Sondergebiet je vorhandene m²-Baugrundstücksfläche maximal 0,4 m² Verkaufsfläche realisiert werden können. Diese entspricht dem festgesetzten Verkaufsflächenfaktor von 0,4. Im Ergebnis wird die bislang zulässige Verkaufsfläche auch weiterhin fortgelten. Die sich aus Gründen der rechnerischen Vereinfachung ergebenden geringfügigen Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche (25.550 m² x 0,4 = 10.200 m²) kann toleriert werden.

Die vorgenommene Begrenzung der Verkaufsfläche ist erforderlich und geeignet, um die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Eberswalde planungsrechtlich abzusichern. Indem die Verkaufsfläche insgesamt begrenzt wird, wird indirekt auch die Flächensumme der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente beschränkt. So wird die angestrebte Lenkung der zentrenrelevanten Angebote in die zentralen Versorgungsbereiche nicht durch ein zu großes Ausmaß an zulässigen Randsortimenten außerhalb der zentralen Lagen unterlaufen.

Analog zur bisher geltenden Regelung 1.4 des Bebauungsplans Nr. 520/3 setzt Absatz 5 fest, dass Betriebswohnungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Auf die zahlenmäßige Festsetzung der zulässigen Betriebswohnungen kann verzichtet werden; im Rahmen der Einzelfallprüfung ist die bereits vorhandene Anzahl von Betriebswohnungen zu berücksichtigen.

Weiterhin sollen im Teilgebiet 520/3 gemäß Absatz 5 auch Großhandelsbetriebe zugelassen werden können. Grundsätzlich gilt, dass durch den strategischen Bebauungsplan nur die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gelenkt wird, nicht aber die Ansiedlung von Großhandelsangeboten. Diese Gewerbebetriebe sind im Stadtgebiet nach Maßgabe des gel-

tenden Rechts zulässig oder aber nicht. Bei dem Teilgebiet 520/3 hingegen handelt es sich um ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, in dem nur die festgesetzten Nutzungsarten zulässig sind. Im Interesse der Gleichbehandlung der Flächen im Stadtgebiet und unter Berücksichtigung der speziellen örtlichen Situation ist es planungsrechtlich vertretbar und sinnvoll, die Ansiedlung von Großhandelsbetrieben – die ihre Waren nicht an den Endverbraucher verkaufen - zu ermöglichen. Da Großhandelsbetriebe – wie ihr Name schon verrät – i. d. R. ziemlich groß sein können, soll eine jede Ansiedlung im Einzelfall geprüft werden können. Daher sind diese Betriebe nur ausnahmsweise zulässig. Zugleich kann so verhindert werden, dass die eigentliche Zweckbestimmung des Teilgebietes – nämlich: nicht zentrenrelevanter Einzelhandel – durch überzählige Großhandelsbetriebe unterlaufen wird. Es sei darauf hingewiesen, dass die Verkaufsflächen von Großhandelsbetrieben, die ihre Waren ausschließlich an Weiterverkäufer oder sonstige Gewerbetreibende verkaufen und deren Angebote nicht auch an den Endverbraucher gerichtet sind, nicht unter die Beschränkung des Verkaufsflächenfaktors für den Einzelhandel gemäß Absatz 4 fallen.

Neben den festgesetzten Nutzungen gemäß TF 12.1 sind auch Stellplätze und Nebennutzungen nach §§ 12, 14 BauNVO möglich.

Abschließend ist festzustellen, dass die Bestimmungen der textlichen Festsetzung 12.1 auch im Einklang mit den Zielstellungen des geänderten rechtsverbindlichen Bebauungsplans stehen. Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan führt in seiner Begründung aus, dass die *„Flächen für die Ansiedlung weiterer, großflächiger nicht innenstadtrelevanter Einzelhandelseinrichtungen vorgehalten“* werden sollen. Die Änderung des Bebauungsplans BPL Nr. 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung ist daher abwägunsgerecht.

Begründung zu TF 12.2

Die textliche Festsetzung TF 12.2 ist erforderlich und geeignet, um die durch TF 12.1 vorgenommene Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO namentlich auch in der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zu vollziehen. In der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 520/3 ist das Sondergebiet als „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel-Möbelmarkt“ bezeichnet. Um Widersprüche zwischen der Planzeichnung und den geänderten textlichen Festsetzungen zu vermeiden, wird die textliche Festsetzung TF 12.2 getroffen.

Begründung zu TF 12.3

Ebenso wie die textliche Festsetzung TF 12.2 vollzieht die TF 12.3 im Wesentlichen eine redaktionelle Anpassung an die geänderte Bezeichnung des Sondergebiets. Durch die Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebiets von „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel-Möbelmarkt“ in „Sondergebiet Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ ist es erforderlich, alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 520/3, die Regelungen für das geänderte Sondergebiet treffen, in ihrer Gebietsbezeichnung anzupassen. Dabei handelt es sich um die folgenden textlichen Festsetzungen TF 4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen; TF 9 Nebenanlagen sowie um die grünordnerischen Festsetzungen TF 10.5, TF 10.9 und TF 10.10. Inhaltlich bleiben die Festsetzungen im Übrigen unverändert.

Begründung zu TF 12.4

Mit der Aufnahme der textlichen Festsetzung TF 12.4 soll zur Rechtsklarheit beigetragen werden. Die Festsetzung stellt klar, dass die nicht durch den strategischen Bebauungsplan

aufgehobenen oder geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 520/3 weiter fortgelten sollen.

TF 13 Klarstellung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Sondergebiet des Bebauungsplans BPL 528 „Götzenbaumarkt“

TF 13.1 Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans 528 „Götzenbaumarkt“ werden durch die nachfolgenden Bestimmungen ergänzt:

- (1) Im Teilgebiet BPL 528 wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ festgesetzt. Im Sondergebiet „Baumarkt“ ist der großflächige Einzelhandel mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:

Bezifferung gem. WZ 2008	Sortiment
47.52	Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
47.53 (tlw.)	Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Teppiche, Brücken und Läufer (nicht aber: Vorhänge und Gardinen)
47.59.1 (tlw.)	Gartenmöbel (nicht aber: sonstige Wohnmöbel für Innenräume)
47.59.9 (tlw.)	Gartengeräte und -werkzeuge
47.76.1 (tlw.)	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (nicht aber: Blumen)

- (2) Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment angeboten werden.

- (3) Kioske, Trinkhallen und Backshops sind allgemein zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 1990)

TF 13.2 In der Legende der Planzeichnung wird das Wort „Sondergebiet“ durch das Wort „Baumarkt“ ergänzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 1990)

Begründung:

Die textlichen Festsetzungen 13.1 und 13.2 dienen der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundsätze 1, 2, 3 und 4 des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“ für Flächen im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans BPL 528 „Götzenbaumarkt“.

Die Grundsätze 1, 2, 3 und 4 lauten:

- Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden.
- Grundsatz 2: Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.
- Grundsatz 3: Der großflächige Einzelhandel muss durch Planung an verträgliche Standorte gelenkt werden.
- Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans BPL 528 „Götzenbaumarkt“ liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde; die Flächen zählen jedoch zum ergänzenden Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“. Laut den Ausführungen im Einzelhandels-Zentrenkonzept besitzt der Standort als Agglomeration von verschiedenen Fachmärkten ein deutliches Verkaufsflächengewicht. Aufgrund der verkehrsorientierten Lage des ergänzenden Standortes richten sich die Angebote vornehmlich an den motorisierten Kunden. Eine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots wird unter städtebaulichen Gesichtspunkt vehement abgelehnt; die Erweiterung des nicht zentrenrelevanten Angebots kann auf den ausgewiesenen Flächen erfolgen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 528 setzt zur Ansiedlung eines Baumarktes als Baugebiet ein Sondergebiet fest. Für das Sondergebiet werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, damit wird die zulässige Verkaufsfläche begrenzt. Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Sondergebietsflächen sind als Flächen für Stellplätze gekennzeichnet. Eine Bestimmung zu den im Baumarkt zulässigen Sortimenten erfolgte bisher nicht. Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung wurde bereits realisiert; der ansässige Baumarkt ist einer von den insgesamt zwei ansässigen Baumärkten im Eberswalder Stadtgebiet.

Aus Gründen der Gleichbehandlung der Wettbewerbsstandorte im Stadtgebiet und aufgrund der im Gebiet zulässigen Nutzung ist es erforderlich, eine dem angewendeten Regelungssystem entsprechende Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen. Die textlichen Festsetzungen TF 13.1 und TF 13.2 treten als Ergänzung zu den rechtsverbindlichen Festsetzungen hinzu; die bereits rechtsverbindlichen Festsetzungen gelten im Übrigen uneingeschränkt fort.

Dabei war zu berücksichtigen, dass die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitete Nutzung wurde bereits verwirklicht wurde; der Baumarkt mit Gartencenter ist Bestandteil des stadtplanerisch akzeptierten ergänzenden Einzelhandelsstandorts an der Kreuzung Eberswalder Straße / Spechthausener Straße.

Begründung zu Absatz 1:

Mit Absatz 1 Satz 1 wird die Zweckbestimmung des Sondergebiets wiederholend und zugleich klarstellend durch die Einfügung des Oberbegriffs „Baumarkt“ festgesetzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Sondergebiet in der Planurkunde bisher namentlich nicht mit einem Oberbegriff benannt. Die Erläuterung der Zweckbestimmung des Sondergebiets ergab sich bisher ausschließlich aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Unter Bezugnahme auf § 11 Abs. 2 BauNVO wird nunmehr die Zweckbestimmung des Sondergebiets mit dem Oberbegriff „Baumarkt“ namentlich definiert.

Im Satz 2 des Absatzes 1 werden die im Sondergebiet „Baumarkt“ zulässigen Sortimente aufgelistet. Dabei sind ausschließlich nicht zentrenrelevante Waren erfasst, die regelmäßig das Kernsortiment von Baumärkten bilden. Bei den festgesetzten Sortimenten handelt es sich um eine abschließende Auflistung; die Bezeichnung und Nummerierung entspricht – wie bei den übrigen festgesetzten Sortimentslisten – der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes von 2008. Die Beschränkung der zulässigen Sortimente auf das rein baumarktübliche Angebot steht zum Einen in Übereinstimmung mit dem Planungsziel des rechtsverbindlichen Bebauungsplans – am Standort die Ansiedlung eines Baumarktes vorzubereiten –, zum Anderen wird damit auch dem Ziel des strategischen Bebauungsplans – zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche die zentrenrelevanten Sortimente in den zentralen Lagen zu konzentrieren – Rechnung getragen. Am ergänzenden

Einzelhandelsstandort an der Kreuzung Eberswalder Straße/Spechthausener Straße sollen sich keine weiteren zentrenrelevanten Angebote ansiedeln.

Im Interesse des wirtschaftlichen Betriebs und der marktüblichen kernsortimentsübergreifenden Angebote von Baumärkten wird die Festsetzung des Absatzes 2 getroffen: In Ergänzung zu den gemäß Absatz 1 zulässigen Kernsortimenten dürfen auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche auch andere Waren als Randsortiment angeboten werden. Als Randsortiment können sowohl alle anderen nicht zentrenrelevante Waren aber auch zentrenrelevante Sortimente unter Einhaltung des zulässigen Verkaufsflächenumfangs angeboten werden. Die Regelung zu den zulässigen Randsortimenten erfolgt analog zur Regelung der textlichen Festsetzung TF 2 Absatz 2; auf die dort getroffenen detaillierten Erläuterung zum Begriff des „Randsortiments“ wird verwiesen.

Absatz 3 dient ebenfalls der Berücksichtigung von heutzutage marktüblichen Angebotskombinationen. Vielerorts haben sich um Umfeld oder aber im engen baulichen Zusammenhang mit Baumärkten Kioske, Imbiss- und Verkaufsstände oder ähnliche Kleinbetriebe für den kurzfristigen bzw. „spontanen“ Bedarf der Baumarktkundschaft angesiedelt⁵⁰. Dies soll auch am vorliegenden Standort zweifelsfrei möglich sein. Die regelmäßige Zulässigkeit dieser Kleinstangebote führt zu keiner Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche; somit wäre eine Beschränkung unangemessen.

Begründung zu Absatz 2:

Die textliche Festsetzung TF 13.2 ist erforderlich, um die durch TF 13.1 vorgenommene namentliche Ergänzung der Zweckbestimmung des Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO auch in der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu vollziehen. In der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 528 ist das Sondergebiet ebenfalls bisher nur als „Sondergebiet“ bezeichnet. Um Widersprüche zwischen der Planzeichnung und der ergänzten textlichen Festsetzung zu verhindern, bestimmt Absatz 2 die Ergänzung des Oberbegriffs „Baumarkt“ in der Planzeichnung.

Abschließend ist festzustellen, dass die Bestimmungen der textlichen Festsetzung TF 13.1 und TF 13.2 auch im Einklang mit dem ursprünglich verfolgten Planungsziel des ergänzten rechtsverbindlichen Bebauungsplans stehen; die durch den strategischen Bebauungsplan vorgenommenen Ergänzungen definieren lediglich die im Sondergebiet „Baumarkt“ zulässigen Angebote. Die Ergänzung des Bebauungsplans BPL Nr. 528 „Götzenbaumarkt“ ist daher abwägungsgerecht.

9.2.4 FESTSETZUNG ZUM ERWEITERTEN BESTANDSSCHUTZ

TF 14 Bestandsschutzklausel

- (1) Eine nach diesem Bebauungsplan weder allgemein noch ausnahmsweise zulässige bauliche Änderung und Erneuerung von Einzelhandelsbetrieben kann einschließlich einer geringfügigen Erweiterung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Betrieb im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestandskräftig zulässig gewesen ist.

⁵⁰ Die Rechtsprechung beurteilte einen Verkaufswagen zum Verkauf von Würstchen im Sondergebiet "Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter" als zulässige untergeordnete Nebenanlage. So das OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 17.02.2009 - 10 A 793/07.

- (2) Die Regelung des Absatz 1 bezieht sich sowohl auf Grundstücke und Flächen, die mit einem in der Planzeichnung benannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 überplant sind als auch auf Grundstücke und Flächen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO 1990, § 9 Abs. 2a BauGB)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 14 dient der Berücksichtigung der Belange von bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben. Mit den Festsetzungen 2 bis 13 wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nahezu im gesamten Gebiet der Eberswalder Kernstadt eingeschränkt. Dies kann im Einzelfall dazu zu führen, dass ein bestehender Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich künftig unzulässig ist. Vorhandene Nutzungen, die aufgrund der Festsetzung des strategischen Bebauungsplans künftig unzulässig sind, würden ohne die Festsetzung TF 14 auf den bloßen „passiven“ Bestandsschutz beschränkt. Sofern Nutzungen oder bauliche Anlagen auf den „passiven“ Bestandsschutz beschränkt werden, sind Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder auch Wiedererrichtungen nicht zulässig. Diese umfassenden Einschränkungen sind jedoch nicht zur Erreichung des Planungsziels erforderlich und beabsichtigt.

Bereits durch die festgesetzten Ausnahmeregelungen zugunsten von Betrieben der Nahversorgung, des sog. Annex-Handels und für Tankstellenshops sowie durch die Klarstellung der zulässigen Randsortimente wird für die Mehrheit der außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bereits bestehenden Betriebe mit einem zentrenrelevanten Angebot die künftige Zulässigkeit über den „passiven“ Bestandsschutz hinaus gesichert.

Auf den bloßen „passiven“ Bestandsschutz reduziert werden jedoch alle ansässigen Betriebe mit zentrenrelevanten Angeboten, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen und weder der Nahversorgung dienen noch als Annex-Handel oder als Tankstellenshop einzustufen sind. Zu benennen sind dabei die folgenden Betriebe⁵¹:

- Lebensmitteldiscountmarkt (Netto), Eberswalder Straße 74 (gegenüber der Hausnr. 10 bis 20),
- Schuhmarkt, Heegermühler Straße 1a,
- Textil- und Bekleidungsmarkt, Heegermühler Straße 1a,
- Lebensmittelmarkt, Heegermühler Straße 1a,
- Bekleidungsgeschäft, Eisenbahnstr. 40,
- Textil- und Bekleidungsmarkt, Freienwalder Straße 30d-e,
- Drogeriemarkt, Freienwalder Straße 30c,
- Getränkemarkt (Groß- und Einzelhandel), Freienwalder Straße 72,
- Bekleidungsgeschäft, Freienwalder Straße 80a.

Diesen Geschäften soll es zur Fortführung des Betriebs möglich sein, ihre baulichen Anlagen auch künftig zu ändern und zu erneuern. Im Zuge von Maßnahmen zur baulichen Änderung oder Erneuerung sollen auch Erweiterungen von geringfügigem Umfang nicht ausgeschlossen sein. Dies wird durch die TF 14 Bestandsschutzklausel abgesichert.

⁵¹ Die Aufzählung der durch den strategischen Bebauungsplan auf den passiven Bestandsschutz reduzierten Einzelhandelsbetriebe erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nicht benannte Nutzungen, die im Rahmen einer zukünftigen Einzelfallprüfung ebenfalls zuzuordnen sind, werden gleichfalls von der TF 14 erfasst.

Unter dem Begriff der Erneuerung fällt nur die Wiedereinrichtung des gegebenen Bestands – etwa im Falle einer Beseitigung oder Zerstörung; der Begriff der baulichen Änderung umfasst nur die bauliche Umgestaltung des Bestands. Die Erweiterung der zentrenrelevanten Angebote durch hinzutretende zentrenrelevante Angebote oder Vergrößerung der Verkaufsflächen soll im Interesse der Zentrenstärkung und -entwicklung allenfalls in geringfügigem Umfang zugelassen werden, wenn der Betrieb ohnehin baulich geändert oder erneuert wird. Von einer baulichen Änderung der bestehenden Betriebe oder ihrer Erneuerung sind in der Regel keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Zentrenrelevante Nutzungsänderungen, also eine Änderung der angebotenen zentrenrelevanten Sortimente in andere zentrenrelevante Sortimente, sollen hingegen nicht zulässig sein.

Indessen sind nicht zentrenrelevante Nutzungsänderungen, also eine Änderung der Sortimente von zentrenrelevanten Angeboten in nicht zentrenrelevante Angebote (Bsp. Schuhmarkt in Matratzenmarkt), grundsätzlich unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen 2 bis 11 zulässig; diese bedürfen daher keiner Einbeziehung in die Bestandsschutzklausel.

Die Bestandsschutzklausel bestimmt, dass die bauliche Änderung und Erneuerung nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit, soll der Genehmigungsbehörde eine Einzelfallprüfung mit jeweils offenem Ergebnis vorbehalten bleiben.

Mit der Festsetzung TF 14 wird der vorhandene Einzelhandelsbestand - sowohl im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB als auch in den beplanten Gebieten gemäß § 30 BauGB - angemessen gewürdigt; der planerisch akzeptierte Bestand soll nicht in ungerechtfertigter Weise eingeschränkt werden. Jedoch ist es zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erforderlich, zukünftigen Fortentwicklungen der aus städtebaulicher Sicht nicht optimalen, aber dennoch akzeptierten Ansiedlungen vorzubeugen. Die textliche Festsetzung 14 ist hierfür erforderlich und geeignet.

9.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- keine -

Hinweis: Im Plangebiet befinden sich gemäß BbgDSchG geschützte Objekte und Anlagen (vgl. die Ausführungen im Umweltbericht zum Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“). Weiterhin liegen im Plangebiet planfestgestellte Anlagen im Sinne von § 38 BauGB. Aufgrund der strategischen Ausrichtung der Festsetzungen des Bebauungsplans auf die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sind nachrichtliche Übernahmen jedoch nicht erforderlich.

Mit der nachfolgenden Synopse wird das hier vorgestellte Regelungsgefüge noch einmal zusammengefasst: Den Regelungen für die faktischen Baugebiete nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO werden die Regelungen für die festgesetzten Baugebiete gegenübergestellt. Dabei wird die angestrebte und weitgehend erreichte Vergleichbarkeit des Regelungsergebnisses deutlich.

9.4 SYNOPSE DER VORGABEN ZUR ZULÄSSIGKEIT DER UNTERARTEN VON EINZELHANDELSBETRIEBEN

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauG B	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF	Durch B-Plan festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterar- ten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF
§ 34 Abs. 1 BauGB (ohne Anwend- barkeit von § 34 Abs. 2 BauNVO)	<u>Allgemein unzulässig</u> 1. Grundsätzlich gilt: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment (gemäß „Eberswalde Sortimentsliste“) allgemein unzulässig. <u>Allgemein zulässig</u> 2. Von der Beschränkung sind ausgenommen: Betriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche; Kioske, Trinkhallen und Backshops. <u>Ausnahmsweise zulässig</u> 3. Andere nicht großflächige Läden zur Nahversorgung (bis max. 800 m² Verkaufsfläche) sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche unter der Voraussetzung, dass ausschließlich nahversorgungsrelevante Waren (gemäß „Eberswalder Sortimentsliste“) als Kernsortiment angeboten werden, ausnahmsweise zulässig. Das Angebot ergänzende Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche	2 (1) 2 (2) 2 (3) 3	Keine Entsprechung	-	-

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauG B	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF	Durch B-Plan festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterar- ten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF
	zulässig. 4. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel) dürfen im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten. 5. Im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb dürfen Tankstellenshops ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.	5 6			
§ 34 Abs. 2 BauG B i. V. m. § 3 Abs. 3 BauNVO (faktisches WR)	Der B-Plan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ trifft keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im faktischen WR. Es gelten allein die Vorschriften des § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 BauNVO; demnach sind die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.	-	Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO	Der B-Plan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ trifft keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im WR. Es gelten allein die Vorschriften des § 3 Abs. 3 BauNVO; demnach sind die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.	-
§ 34 Abs. 2 BauG B i. V. m. § 4 BauNVO (faktisches WA)	<u>Allgemein unzulässig</u> 1. Als Folge des Ausschlusses der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind im faktischen WA die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht mehr allgemein zulässig. <u>Allgemein zulässig</u> 2. In den zentralen Versorgungsbereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ selbst	2 (1) 4 (2)	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO	<u>Allgemein unzulässig</u> 1. Im WA sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht mehr allgemein zulässig. <u>Allgemein zulässig</u> Hinweis: Die zentralen Versorgungsbereiche „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ umfassen keine Flächen eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets	8 (1)

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauG B	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF	Durch B-Plan festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterar- ten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF
	sind die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden (bis max. 800 m² Verkaufsfläche), die ausschließlich nahversorgungsrelevante Waren (gemäß „Eberswalder Sortimentsliste“) als Kernsortimentangeboten anbieten, allgemein zulässig. Das Angebot ergänzende Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. 3. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind lediglich Kioske, Trinkhallen und Backshops allgemein zulässig. <u>Ausnahmsweise zulässig</u> 4. Ausnahmsweise zulässig sind die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden (bis max. 800 m² Verkaufsfläche) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, nur unter der Voraussetzung, dass ausschließlich nahversorgungsrelevante Waren (gemäß „Eberswalder Sortimentsliste“) als Kernsortimentangeboten werden. Das Angebot ergänzende Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. <u>Nicht regelungsbedürftig</u> 5. Ausnahmeregelungen über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops bestehen nicht, da nicht für regelungsbedürftig erachtet: Aus den rechtsverbindlichen B-Plänen der Stadt Eberswalde lässt sich der planerische Wille der Gemeinde ableiten, dass die nur aus-	2 (3) 3 -		gemäß § 4 BauNVO. 2. Allgemein zulässig sind lediglich Kioske, Trinkhallen und Backshops. <u>Ausnahmsweise zulässig</u> 3. Andere Läden, die zur Versorgung des Gebiets dienen (bis max. 800 m² Verkaufsfläche), sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese ausschließlich nahversorgungsrelevante Waren (gemäß „Eberswalder Sortimentsliste“) anbieten. Das Angebot ergänzende Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. <u>Nicht regelungsbedürftig</u> 4. Ausnahmeregelungen für Tankstellenshops werden nicht getroffen; die Mehrheit der geänderten B-Pläne schließt bereits die ausnahmsweise Zulässigkeit	8 (3) 8 (2) -

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauGB	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF	Durch B-Plan festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF
	nahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ im WA grundsätzlich nicht zulässig sein sollen. Sofern im Einzelfall davon abgewichen werden soll, besteht die Möglichkeit Tankstellenshops über § 31 BauGB zuzulassen. 6. Ausnahmeregelungen für den sog. Annex-Handel bestehen nicht, da nicht regelungsbedürftig: Verkaufsstätten von den im faktischen WA nur ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sind i. d. R. nicht als eigenständiger Einzelhandelsbetrieb, sondern als unselbstständige Verkaufsstätte zu werten. 7. Im faktischen WA sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment nicht zulässig, da diese nicht der Versorgung des Gebiets i. S. v. § 4 BauNVO dienen; eine Regelung über die Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente ist insofern nicht erforderlich.			von Tankstellen aus. Im Einzelfall besteht die Möglichkeit Tankstellenshops über § 31 BauGB zuzulassen. 5. Ausnahmeregelungen für den sog. Annex-Handel bestehen nicht, da nicht regelungsbedürftig: Verkaufsstätten von den im WA nur ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sind i. d. R. nicht als eigenständiger Einzelhandelsbetrieb, sondern als unselbstständige Verkaufsstätte zu werten. 6. Im WA sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment in aller Regel nicht zulässig, da diese Betriebe in der Regel nicht der Versorgung des Gebiets i. S. v. § 4 BauNVO dienen würden; eine Regelung über die Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente ist insofern nicht erforderlich.	
§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO (faktisches MD)	Allgemein unzulässig 1. Im MD sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment allgemein nicht zulässig. Allgemein zulässig 2. Von der Beschränkung sind ausgenommen: Betriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment mit einem zentrenrelevanten	2 (1) 2 (2)	Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO	Nicht regelungsbedürftig Der B-Plan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ kann keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im MD treffen: Keiner der rechtsverbindlichen B-Pläne der Stadt Eberswalde setzt ein MD fest.	-

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauG B	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF	Durch B-Plan festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterar- ten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF
	Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche; Kioske, Trinkhallen und Backshops. <u>Ausnahmsweise zulässig:</u> 3. Andere nicht großflächige Läden, die zur Versorgung des Gebiets dienen (bis max. 800 m² Verkaufsfläche), sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese ausschließlich nahversorgungsrelevante Waren (gemäß „Eberswalder Sortimentsliste“) als Kernsortiment anbieten. Das Angebot ergänzende Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. 4. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel) dürfen im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten. 5. Im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb dürfen Tankstellenshops ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.	2 (3) 3 5 6			
§ 34 Abs. 2 BauG B i. V. m. § 6 BauNVO (faktisches MI)	<u>Allgemein unzulässig</u> 1. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind im faktischen MI Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment allgemein unzulässig.	2 (1)	Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO	<u>Allgemein unzulässig</u> 1. Im festgesetzten Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe allgemein unzulässig.	9 (1)

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauG B	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF	Durch B-Plan festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterar- ten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF
	<u>Allgemein zulässig</u> 2. Im zentralen Versorgungsbereich „Westend“ sind im faktischen MI die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden (bis max. 800 m² Verkaufsfläche), die ausschließlich nahversorgungsrelevante Waren (gemäß „Eberswalder Sortimentsliste“) als Kernsortimentangeboten anbieten, allgemein zulässig. Das Angebot ergänzende Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. 3. Von der Beschränkung sind ausgenommen: Betriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche; Kioske, Trinkhallen und Backshops. <u>Ausnahmsweise zulässig</u> 4. Andere nicht großflächige Läden, die zur Versorgung des Gebiets dienen (bis max. 800 m² Verkaufsfläche), sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese ausschließlich nahversorgungsrelevante Waren (gemäß „Eberswalder Sortimentsliste“) als Kernsortiment anbieten. Das Angebot ergänzende Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. 5. Im zentralen Versorgungsbereich „Westend“	4 (2) 2 (2) 2 (3) 3 4 (1)		<u>Allgemein zulässig:</u> Hinweis: Die zentralen Versorgungsbereiche „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ umfassen keine Flächen eines festgesetzten Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO. 2. Von der Beschränkung sind ausgenommen: Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ohne zentrenrelevantes Randsortiment; Betriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche; Kioske, Trinkhallen und Backshops. <u>Ausnahmsweise zulässig sind</u> 4. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe, die zur Versorgung des Gebiets dienen, sofern diese ausschließlich nahversorgungsrelevante Waren (gemäß „Eberswalder	9 (1) 9 (2) 9 (4) 9 (3)

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauG B	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF	Durch B-Plan festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterar- ten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF
	sind im faktischen MI Einzelhandelsbetriebe mit einem sonstigen zentrenrelevanten Kernsortiment ausnahmsweise zulässig. 6. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel) dürfen im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten. 7. Im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb dürfen Tankstellenshops ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.	5 6		Sortimentsliste“) als Kernsortiment anbieten. Das Angebot ergänzende Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. 5. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel) dürfen im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb ausnahmsweise auch zentrenrelevante Sortimente anbieten. 6. Im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb dürfen Tankstellenshops ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.	9 (5) 9 (6)
§ 34 Abs. 2 BauG B i. V. m. § 7 BauNVO (faktisches MK)	<u>Nicht regelungsbedürftig</u> Faktische MK liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der B-Plan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ trifft keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im faktischen MK. Lediglich der zentrale Versorgungsbereich „Stadtmitte“ wäre in Teilbereichen gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO zu beurteilen. Die Flächen liegen nicht im Geltungsbereich des B-Plans; zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs besteht kein Regelungserfordernis die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu beschränken.	-	Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO	<u>Nicht regelungsbedürftig</u> Der B-Plan „Einzelhandel“ trifft keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im MK. Keiner der geänderten B-Pläne setzt ein MK fest. Lediglich im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ sind MK-Flächen durch B-Plan festgesetzt; die Flächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans	-
§ 34 Abs. 2 BauG	<u>Allgemein unzulässig</u>		Gewerbegebiet	<u>Allgemein unzulässig</u>	

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauG B	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF	Durch B-Plan festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterar- ten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF
B i. V. m. § 8 BauNVO (faktisches GE)	1. Im faktischen GE sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment allgemein unzulässig.	2 (1)	gemäß § 8 BauNVO	1. Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe allgemein unzulässig.	10 (1)
	<u>Allgemein zulässig</u> 2. Von der Beschränkung sind ausgenommen: Betriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche; Kioske, Trinkhallen und Backshops.	2 (2)		<u>Allgemein zulässig</u> 2. Allgemein zulässig sind lediglich Kioske, Trinkhallen und Backshops.	10 (2)
	<u>Ausnahmsweise zulässig</u> 3. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel) dürfen im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.	2 (3)		<u>Ausnahmsweise zulässig</u> 3. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel), die ihre Produkte im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb anbieten, sind ausnahmsweise zulässig.	10 (3)
	4. Im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb dürfen Tankstellenshops ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.	5		4. Im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb dürfen Tankstellenshops ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.	10 (4)
	<u>Nicht regelungsbedürftig</u> Ausnahmen für Betriebe der Nahversorgung bestehen nicht: Diese sollen im Gewerbegebiet nicht zulässig sein.	6		<u>Nicht regelungsbedürftig</u> Ausnahmen für Betriebe der Nahversorgung bestehen nicht: diese sollen im Gewerbegebiet nicht zulässig sein. Auch Ausnahmen für Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment bestehen nicht. In den festgesetzten GE sollen Einzelhandelsbetriebe grundsätz-	-

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauG B	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF	Durch B-Plan festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterar- ten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF
				lich nicht zulässig sein. Ausnahmen sollen nur für den Annex-Handel, Tankstel- lenshops sowie Kioske u. ä. Betriebe bestehen.	
§ 34 Abs. 2 BauG B i. V. m. § 9 BauNVO (faktisches GI)	<u>Allgemein unzulässig</u> 1. Im faktischen GI sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment allgemein unzulässig. <u>Allgemein zulässig</u> 2. Von der Beschränkung sind ausgenommen: Betriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche; Kioske, Trinkhallen und Backshops. <u>Ausnahmsweise zulässig</u> 3. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel) dürfen im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten. 4. Im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb dürfen Tankstellenshops ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten. <u>Nicht regelungsbedürftig</u> Ausnahmen für Betriebe der Nahversorgung bestehen nicht: diese sollen im Industriegebiet	2 (1) 2 (2) 2 (3) 5 6 -	Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO	<u>Allgemein unzulässig</u> 1. In den Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe allgemein unzulässig. <u>Allgemein zulässig</u> 2. Allgemein zulässig sind lediglich Kioske, Trinkhallen und Backshops. <u>Ausnahmsweise zulässig</u> 3. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel) sind im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässig. 4. Im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb sind Tankstellenshops ausnahmsweise zulässig. <u>Nicht regelungsbedürftig</u> Ausnahmen für Betriebe der Nahversorgung bestehen nicht: diese sollen im Industriegebiet nicht zulässig sein. Auch Ausnahmen für Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment bestehen nicht. In den <u>festgesetzten</u>	11 (1) 11 (2) 11 (3) 11 (4) -

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauG B	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF		Durch B-Plan festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterar- ten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF
	nicht zulässig sein.				GI sollen Einzelhandelsbetriebe grundsätz- lich nicht zulässig sein. Ausnahmen sollen nur für den Annex-Handel, Tankstel- lenshops sowie Kioske u. ä. Betriebe bestehen.	
§ 34 Abs. 2 BauG B i. V. m. § 10 BauNVO (faktisches SO, dass der Erho- lung dient)	In dieser Baugebietskategorie besteht kein Re- gelungserfordernis.	-		Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO	<u>Nicht regelungsbedürftig</u> Der B-Plan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ trifft keine Festsetzun- gen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im SO gemäß § 10 BauNVO. Keiner der rechtsverbindli- chen B-Pläne der Stadt Eberswalde setzt ein SO gemäß § 10 BauNVO fest; in dieser Baugebietskategorie besteht zudem kein Regelungserfordernis.	-
§ 34 Abs. 2 BauG B i. V. m. § 11 BauNVO (faktisches sons- tiges SO)	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Flächen, die als faktisches Sondergebiet für den Einzelhandel einzuordnen sind. Somit besteht kein Regelungserfordernis.	-		Sonstige Son- dergebiete gemäß § 11 BauNVO	<u>Allgemein zulässig</u> Für die rechtsverbindlichen B-Pläne 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Ände- rung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung und BPL 528 „Götzenbaumarkt“ trifft der strategische B-Plan klarstellende Festsetzungen: Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsorti- ment bzw. mit bestimmten nicht zentrenrelevanten Waren als Kernsortiment und einem zentrenrelevanten Randsorti- ment von max. 10 % der Verkaufsfläche sind allgemein zu lässig.	12.1 (2) 13.1 (1) 13.1 (2)

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauG B	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF		Durch B-Plan festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterar- ten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF
					Darüber hinaus sind Kioske, Trinkhallen und Backshops regelmäßig zulässig. <u>Allgemein unzulässig</u> Alle anderen nicht benannten, zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sind in den festgesetzten Sondergebieten der B-Pläne „Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung und BPL 528 „Götzenbaumarkt“ nicht zulässig. <u>Ausnahmsweise zulässig</u> Der Bebauungsplan trifft für die festgesetzten Sondergebiete der B-Pläne 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung und BPL 528 „Götzenbaumarkt“ keine Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. <u>Nicht regelungsbedürftig</u> Über die vorgenannten Regelungen hinaus trifft der B-Plan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in sonstigen Sondergebieten. An den Geltungsbereich	12.1 (2) 13.1 (1) 13.1 (2) - -

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauG B	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF		Durch B-Plan festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterar- ten von Einzelhandelsbetrieben	Fest- gesetzt durch TF
					grenzen rechtsverbindliche B-Pläne, die ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festsetzen; deren Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch den Zielen des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“; insofern besteht kein Regelungserfordernis.	

D. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10. ZU PRÜFENDE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Rahmen der Planaufstellung ist es notwendig, sich mit den Auswirkungen des Bebauungsplans auseinanderzusetzen. Obwohl das Spektrum der Festsetzungen thematisch sehr beschränkt ist, ist davon auszugehen, dass vielfältige Folgewirkungen entstehen. Zu betrachten sind daher die Auswirkungen auf:

- die Stadtstruktur und deren Entwicklungen,
- die Umwelt,
- soziale Aspekte,
- wirtschaftliche Effekte und
- planungsrechtliche sowie planungsschadensrechtliche Folgen.

Von besonderem Augenmerk ist insbesondere die Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen und planungsschadensrechtlichen Aspekten. Die Folgen für die Umwelt wurden bereits gesondert im Umweltbericht erörtert.

10.1 AUSWIRKUNGEN AUF STADTSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

Mit der Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der städtebaulichen Strukturen im Plangebiet zu erwarten. Allerdings übt der Bebauungsplan mittel- und langfristig Einfluss auf die Entwicklung der gesamtstädtischen Strukturen aus: Durch die räumliche Beschränkung der Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten wird die Erhaltung und Entwicklung der Versorgungsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde unterstützt. Die Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ grenzen unmittelbar an das Plangebiet an; die zentralen Versorgungsbereiche „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ liegen innerhalb des Geltungsbereichs des strategischen Bebauungsplans. Somit übt der Bebauungsplan wesentlichen Einfluss auch auf die Entwicklung von Flächen außerhalb seines Geltungsbereichs aus.

Durch die räumliche Beschränkung der Standorte des zentrenrelevanten Einzelhandels sollen nachfolgende Ziele erreicht werden:

- Mit der Konzentration auf integrierte, bereits vorhandene Standorte soll die Innenentwicklung der Stadt Eberswalde unterstützt,
- die Zersiedlung und der erhöhte Flächenverbrauch durch Neuansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Einzelhandelsstandorte soll verhindert,
- eine geordnete Entwicklung der städtebaulichen Strukturen vorbereitet werden, um eine kompakte Stadtstruktur zu erhalten,
- dem Leerstand in zentralen Lagen vorgebeugt,
- die Zentren- und Versorgungsstrukturen langfristig gesichert und
- insbesondere die Innenstadt von Eberswalde sowie das Zentrum von Finow sollen als belebte Zentren gestärkt werden.

Durch den vollständigen Ausschluss bzw. durch die Beschränkungen von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbe- und Industriegebiet wird gewährleistet, dass die entsprechenden Gebiete auch langfristig den typischen Charakter von Gewerbeflächen wahren, sie bleiben produzierenden

den und artverwandten Nutzungen vorbehalten; zudem wird neuen Angebotsschwerpunkten außerhalb der zentralen Lagen vorgebeugt.

10.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Eine ausführliche Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

10.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt ebenfalls die Berücksichtigung der sozialen Auswirkungen. Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden hinsichtlich des Schutzgutes Mensch analysiert. Aus den Darstellungen des Umweltberichts wird deutlich, dass die Planung positiv zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt. Indem die Versorgung durch die zentralen Versorgungsbereiche langfristig gesichert werden soll, trägt der Bebauungsplan dazu bei, eine weitgehend fußläufige Versorgung der Bevölkerung planungsrechtlich zu sichern. Es ist hervorzuheben, dass die Stadt Eberswalde bei der Ausweisung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Einzelhandelsstandorte durchgehend berücksichtigt hat, dass die ausgewiesenen Bereiche mit dem ÖPNV erreichbar sind. Die Planung leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Förderung des nicht motorisierten Personenkreises.

10.4 WIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Mit der räumlichen Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nimmt die Planung keinen gezielten Einfluss auf den freien Wettbewerb. Sie enthält lediglich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Wettbewerb.

Die im Geltungsbereich des Plans bereits vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Ausführliche Aussagen zu Schadensersatzansprüchen als Folge der Überplanung von Standorten, an denen bisher zulässiger Einzelhandel durch den Plan eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, sind dem unter 11.6 folgenden Punkt „Planungsschadensrechtliche Auswirkungen“ zu entnehmen.

10.5 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ ergeben sich sowohl für die vorliegende Planung und deren Verfahren als auch für nachfolgende Bebauungspläne vielfältige planungsrechtliche Auswirkungen. Dazu zählen insbesondere:

- spezifische Anforderungen bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses strategischen B-Plans,
- die Vorgehensweise bei künftigen Änderungen oder Neuaufstellungen von B-Plänen in der Kernstadt von Eberswalde.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses strategischen B-Plans gilt folgendes:

Bei dem Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ handelt es sich innerhalb der im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, weil dieser nicht alle Voraussetzungen des

§ 30 Abs. 1 BauGB erfüllt. Entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit in den Teilgebieten A, ZV Westend und ZV Brandenburgisches Viertel, in denen lediglich nach Maßgabe des § 9 Abs. 2 a BauGB Festsetzungen getroffen werden, daher im Übrigen nach § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich der geänderten Bebauungspläne gelten die von diesem Bebauungsplan unberührten Festsetzungen weiterhin fort, da die zu Grunde liegenden Bebauungspläne nicht aufgehoben werden. Der vorliegende Bebauungsplan ändert die bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne, indem er textliche Festsetzungen hinzufügt. Das bedeutet, dass bei der Beurteilung eines Vorhabens zukünftig sowohl die Festsetzungen des ursprünglichen (nun geänderten) Bebauungsplans als auch die entsprechenden Festsetzungen dieses Bebauungsplans heranzuziehen sind. Demzufolge ist es notwendig, alle geänderten Bebauungspläne deutlich zu kennzeichnen. Dem Leser muss sofort erkennbar sein, dass für das entsprechende Gebiet zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne zu beachten sind. Nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ ist daher auf den Originalausfertigungen der geänderten Bebauungspläne ein Vermerk (z. B. in Form eines Stempelaufdrucks) mit folgendem Inhalt aufzubringen: *„Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I ‚Strategische Steuerung des Einzelhandels‘ vom ... (Datum der Bekanntmachung, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde S. ...) – teilweise – geändert.“*⁵²

Für die weitere Änderung oder die Neuaufstellung von Bebauungsplänen in der Kernstadt von Eberswalde gilt folgendes:

Wird in den Teilgebieten A, ZV Westend und ZV Brandenburgisches Viertel, die heute nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, ein qualifizierter Bebauungsplan mit Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufgestellt, so gelten nach Inkrafttreten des neuen Plans allein dessen Festsetzungen.⁵³ Der strategische Bebauungsplan wird in den betroffenen Teilbereichen verdrängt (oder ausdrücklich aufgehoben) und damit gegenstandslos.

Erfolgt in den Teilgebieten A, ZV Westend und ZV Brandenburgisches Viertel die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans ohne Regelungen zur Art der Nutzung, dann bleibt es gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in soweit bei der Geltung des § 34 BauGB für die Beurteilung der Zulässigkeit der Art der Nutzung. In diesem Fall dürften die Festsetzungen des strategischen B-Plans für dieses Gebiet weiterhin anwendbar sein.

Im Vorfeld einer Überplanung ist jedoch abzuwägen, ob der neu aufzustellende Bebauungsplan selbst Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben treffen oder lediglich Festsetzungen nach dem anderweitigen Regelungserfordernis enthalten soll, ohne die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu behandeln. Im Interesse der Aufrechterhaltung des Prinzips der Planeinheit sollte die erste Lösung gewählt werden. Damit würden alle planungsrechtlichen Festsetzungen in dem neuen Plan konzentriert.

⁵² Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2005): *Handbuch verbindliche Bauleitplanung. Ausgabe 2005*. Berlin, S. 159.

⁵³ Auch wenn der rechtsverbindliche Bebauungsplan nicht aufgehoben wird, gilt der allgemeine Rechtsgrundsatz „neues Recht bricht altes Recht“. Zur Überplanung von rechtsverbindlichen B-Plänen vgl. Schwier, Volker (2002): a. a. O., Kap. 57, S. 40 ff.

10.6 PLANUNGSSCHADENSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ widerfährt den im Geltungsbereich gelegenen Grundstücken eine Einschränkung in ihrer zulässigen Nutzung: In den Gewerbe- und Industriegebieten „TGE - Technologie- und Gewerbe-park“ und „Binnenhafen Eberswalde“ werden Einzelhandelsbetriebe unzulässig. In den übrigen Plangebieten werden im Wesentlichen alle Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Im Rahmen der Abwägung ist daher auszuführen, ob durch die Planung Schadensersatzansprüche ausgelöst werden könnten. Um zu beurteilen, ob der Stadt Eberswalde Entschädigungspflichten entstehen, sind die Vorschriften des Planungsschadensrechts, geregelt in den §§ 39 bis 44 BauGB, zu überprüfen.

Als Ergebnis einer grundsätzlichen Überprüfung der Relevanz des Planungsschadensrechts (§§ 39 bis 44 BauGB) für den vorliegenden Bebauungsplan ist folgendes festzustellen:

1. Es ist nicht gänzlich ausgeschlossen, dass durch die Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Entschädigungspflichten nach den §§ 42 bis 44 BauGB für die Trägerin der Bauleitplanung **dem Grunde nach** entstehen. Ansprüche auf Vertrauensschaden nach § 39 BauGB sind nicht möglich, da im Wege der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB über die Änderungsabsichten informiert wurde und daher kein berechtigtes Vertrauen auf die Festsetzungen der zu ändernden B-Pläne mehr besteht.
2. Bei der Ermittlung **der möglichen Höhe** von Entschädigungsansprüchen nach § 42 BauGB ist zwischen einem Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 2 BauGB einerseits und nach § 42 Abs. 3 BauGB andererseits zu unterscheiden.

Für **Ansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB (Planänderung innerhalb von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung)** gilt folgendes:

Wird ein Bebauungsplan binnen sieben Jahren nach Beginn der Zulässigkeit der Nutzung einschränkend geändert oder aufgehoben, so hat eine Entschädigung für den Eingriff in die zulässige Nutzung zu erfolgen (§ 42 Abs. 2 BauGB). Der Wert bemisst sich demnach nach dem Unterschied zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und dessen Wert, der sich durch die Änderung der Aufhebung ergibt. Als Voraussetzung für den Anspruch auf Entschädigung gilt, dass die Nutzung nach der bislang geltenden Rechtslage – also nach § 30 BauGB – zulässig war und ein Rechtsanspruch auf deren Zulassung bestand. Nutzungen, die nur über eine Ausnahme oder eine Befreiung im Ermessen der Behörde standen, reichen dafür nicht aus. Zudem kommt es insbesondere auch darauf an, dass die Erschließung gesichert war. Auch sonstige rechtliche Hindernisse durften der Verwirklichung der Nutzung nicht im Wege stehen.⁵⁴

Im Geltungsbereich der nachfolgend benannten Bebauungspläne, die durch den Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ geändert werden, sind Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

⁵⁴ So auch: : Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 239.

Tab. 4: Übersicht über die geänderten B-Pläne die nach Maßgabe des § 42 Abs. 2 BauGB zu beurteilen sind

Nr.	B-Plan Titel	In Kraft getreten am	Zulässigkeit der Nutzung eingetreten seit
BPL 400	„Technologie- und Gewerbepark“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 3. Änderung	06.05.2002 1. Änderungsverfahren: 02.07.2007 2. Änderungsverfahren: 05.03.2010 3. Änderungsverfahren: 12.07.2010.	Teilweise seit Inkrafttreten. Am südlichen Ende der Albert-Einstein-Straße wurde die Erschließung bis zum Tage der vorliegenden Entwurfsfassung nicht umgesetzt. Hier besteht kein Entschädigungsanspruch.
BPL 421	„Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde	02.05.2005	Inkrafttreten des B-Plans.
BPL 805	„Abrundung Ostend“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 1. Teiländerung	05.05.2008 (Erneute Bekanntmachung) 1. Teiländerung: 09.10.2008	Planstraße B hergestellt im Jahr 2007. Ausbau Ostender Höhen im Jahr 2007. Planstraße A bis zum Tage der vorliegenden Entwurfsfassung noch nicht hergestellt. Hier besteht kein Entschädigungsanspruch.
BPL 404/3	„Kupferhammerweg“	01.10.2007	Inkrafttreten des B-Plans.
BPL 520/1	„Papierfabrik Wolfswinkel“	04.10.2004	Inkrafttreten des B-Plans.

Quelle: Datum der ortsüblichen Bekanntmachung nach Angaben des Baudezernats, Stadtentwicklungsamt Stadt Eberswalde.

Wenn es auf Grund der Änderung dieser Pläne zu einem Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 2 BauGB kommen soll, müsste vom Eigentümer eine nicht nur unerhebliche Wertminderung des betreffenden Grundstücks in Ansehung seines Verkehrswerts vor der Planänderung und nach der Planänderung nachgewiesen werden. Es müsste sich also eine greifbare Wertdifferenz gerade dadurch ergeben haben, dass vor der Aufstellung des strategischen Plans eine Nutzung des Grundstücks durch einen Einzelhändler mit zentrenrelevantem Sortiment bzw. durch Einzelhandel im Allgemeinen zulässig war, die nun unzulässig ist.

Angesichts der Tatsache, dass der strategische Plan für Einzelhandelsnutzungen eine Reihe von zulässigen Ausnahmen (für Kioske, Fabrikverkauf etc.) und eine Bestandsschutzklausel bereit hält sowie auch im Hinblick auf die generelle Lage des Bodenmarkts in Eberswalde erscheint es so gut wie ausgeschlossen, dass durch die Festsetzungen des B-Plans im Bereich der festgesetzten Pläne eine nicht nur unerhebliche Minderung des Verkehrswerts eintritt.

Für Ansprüche nach § 42 Abs. 3 BauGB (Planänderung nach Ablauf von sieben Jahren seit Zulässigkeit der Nutzung) gilt folgendes:

Wird ein Bebauungsplan erst nach mehr als sieben Jahren seit Beginn der Zulässigkeit der Nutzung einschränkend geändert oder aufgehoben, so besteht nur ein Anspruch auf Entschädi-

gung für Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung (§ 42 Abs. 3 BauGB). Im Geltungsbereich der nachfolgend benannten Bebauungspläne ist ein Anspruch also nur begründet, wenn bereits vor der Planänderung eine Einzelhandelsnutzung bestand und diese nunmehr als unzulässig festgesetzt wird.

Tab. 5: Übersicht über die geänderten B-Pläne die nach Maßgabe des § 42 Abs. 3 BauGB zu beurteilen sind

Nr.	B-Plan Titel	In Kraft getreten am	Zulässigkeit der Nutzung eingetreten seit
BPL 520/3	„Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung	04.02.2002 1. Änderung: 01.10.2003 2. Änderung: 04.10.2004	Inkrafttreten des B-Plans.
BPL 528	„Götzenbaumarkt“	18.08.1994	Inkrafttreten des B-Plans.
BPL 539 A	„Erweiterung des Brandenburgischen Viertels“	07.06.1994	1995
BPL 539 B	„Erweiterung des Brandenburgischen Viertels“	22.12.1994	1995
BPL 608	„Märkische Heide I“, i. d. F. der 1. Änderung	07.12.1998 1. Änderung: 04.02.2002	Teilweise seit: Inkrafttreten des B-Plans. Im Bereich der nördlichen Pappelallee wurde die Erschließung bis zum Tage der vorliegenden Entwurfsfassung nicht umgesetzt. Hier besteht kein Entschädigungsanspruch.

Quelle: Datum der Veröffentlichung im Amtsblatt nach Angaben des Baudezernats, Stadtentwicklungsamt Stadt Eberswalde.

Relevante Fälle sind hierzu nicht erkennbar. Lediglich in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 520/3 und Nr. 528 sind Einzelhandelsbetriebe ansässig, wobei festzustellen ist, dass der strategische Bebauungsplan den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung nur in den bislang unbebauten Bereichen ändert. Die Zulässigkeit der im festgesetzten Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ansässigen Betriebe wird nicht eingeschränkt (siehe Begründung zu TF 12). Für den Bebauungsplan Nr. 528 ist wiederum festzustellen, dass die Bestimmungen der textlichen Festsetzung TF 13.1 und TF 13.2 im Einklang mit dem ursprünglich verfolgten Planungsziel des ergänzten rechtsverbindlichen Bebauungsplans stehen. Die durch den strategischen Bebauungsplan vorgenommenen Ergänzungen definieren lediglich die im Sondergebiet „Baumarkt“ zulässigen Warensortimente. Die Ergänzung des Bebauungsplans BPL Nr. 528 „Götzenbaumarkt“ führt zu keiner Einschränkung der ursprünglichen Planungsinhalte.

Schließlich kann auch die **Änderung einer zuvor nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB zulässigen Nutzung** Planungsschadensansprüche auslösen. Hier gilt folgendes:

Bei Grundstücken, die nach § 34 BauGB zu beurteilen (und auch erschlossen) sind, lässt sich der Beginn der Zulässigkeit nur den Tatsachen entnehmen: Die Zulässigkeit beginnt mit der Herstellung des Bebauungszusammenhangs durch aufstehende Gebäude, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nebst gesicherter Erschließung. In der Regel wird sich der Ablauf der Sieben-Jahres-Frist auch hier eindeutig bestimmen lassen: Für alle Grundstücke, die ab dem Jahr 2003 und früher nach § 34 BauGB bebaubar waren, ist die Siebenjahres-Frist abgelaufen. Daher muss im Regelfall nicht gesondert geprüft werden, ob eine Nutzung für Einzelhandelszwecke auch nach dem seit 2004 geltenden § 34 Abs. 3 BauGB schon nach geltendem Recht unzulässig gewesen wäre. Wo man dies bejaht, liegt gar keine Einschränkung der zulässigen Nutzung vor, wenn der strategische Bebauungsplan in Kraft tritt. Schadensersatzansprüche könnten dann nur aufgrund des § 238 BauGB in Verbindung mit §§ 42 ff. BauGB entstanden sein. Die dreijährige Meldefrist gemäß § 44 Abs. 4 BauGB für solche Ansprüche ist jedoch Ende 2007 abgelaufen!

Fazit zum Planungsschadensrecht:

Mit dem strategischen Plan soll die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche dirigiert werden. Dabei erfolgt je nach Funktionszuweisung der zentralen Versorgungsbereiche – Innenstadt- und Nebenzentrum oder aber Grund- und Nahversorgungszentrum – eine Differenzierung zwischen den regelmäßig zulässigen und den ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird die Standortwahl des Einzelhandels Beschränkungen unterworfen. Wenn damit eine bisher zulässige Nutzung dergestalt eingeschränkt wird, dass eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Verkehrswerts des Grundstücks eintritt, könnten theoretisch Ansprüche auf Schadensersatz nach § 42 BauGB geltend gemacht werden, sofern die siebenjährige Plangewährleistungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Tatsächlich aber ist das planungsschadensrechtliche Risiko des strategischen Bebauungsplans sehr gering. Es ist zwar nicht schlechthin ausgeschlossen, dass ein Grundstück nicht nur unwesentlich an Wert verliert, wenn darauf keine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevantem Hauptsortiment mehr zulässig ist. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ die Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen nur in dezentralen Lagen für bislang nicht für den Einzelhandel benutzte Standorte beschränkt; tatsächlich ist hier nicht mit wesentlicher Wertminderung des Verkehrswerts der betroffenen Grundstücke zu rechnen.

10.7 HAUSHALTSMÄßIGE AUSWIRKUNGEN

Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt ergeben sich im Wesentlichen durch die Verfahrenskosten, die durch das notwendige Aufstellungsverfahren entstehen.

Schadensersatzansprüche infolge von Planungsschäden sind äußerst unwahrscheinlich.

Weitere haushaltsmäßige Auswirkungen sind nicht absehbar.

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN. SCHLUSSABWÄGUNG

11. DARSTELLUNG DER BETEILIGUNG IM PLANVERFAHREN

11.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 1 BAUGB SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlage eines vierseitigen Informationsblatts, dem Vorentwurf der textlichen Festsetzungen und der verkleinerten Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ sowie der Kurzfassung der Fortschreibung des „Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde“. Die vorgenannten Unterlagen lagen in der Zeit vom 19.10.2010 bis einschließlich 16.11.2010 öffentlich aus und waren im Internet unter www.eberswalde.de einsehbar.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.10.2010 durch die Stadt Eberswalde. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis zum 16.11.2010 die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ebenfalls das vierseitige Informationsblatt, der Vorentwurf der textlichen Festsetzungen und die verkleinerte Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ sowie die Kurzfassung der Fortschreibung des „Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde“. Die Unterlagen sind Bestandteil der Verfahrensakten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden einschließlich der umliegenden Mittelzentren. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung. Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Zusammenfassend sind die folgenden Änderungen und Ergänzungen zu benennen, die sich im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Anfertigung des Entwurfs zum Bebauungsplan ergaben:

- Die zeichnerische Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wurde überprüft. Mit Ausnahme von Straßen, Wegen, Flüssen und Bahnanlagen erfolgte eine flurstückscharfe Grenzziehung.
 - In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurden die Wohnbauflächen an der Eichwerder Straße zwischen der Straße „Am Schellengrund“ und Karl-Bach-Straße.
 - Die textliche Festsetzung TF 7 Abs. 1 wurde an den Verfahrensstand der Aufhebung des BPL Nr. 601 „Wohnpark Finow“ und an den der Aufstellung des BPL Nr. 601/1 „Wohnpark Finow“ angepasst. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des BPL Nr. 601/1 „Wohnpark Finow“ wird nunmehr durch die Regelungen der TF 8 bestimmt.
-

- Die textliche Festsetzung TF 9 wurde um Absatz 6 ergänzt. Somit wird nunmehr auch eine Regelung zur Zulässigkeit von Tankstellenshops im festgesetzten Mischgebiet getroffen.
- Zugunsten von Betrieben, die bei Festsetzung des strategischen Bebauungsplans bestandskräftig zulässig gewesen sind, wurde eine Bestandsschutzklausel aufgenommen (TF 14).
- Darüber hinaus wurden einzelne redaktionelle Ergänzungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen.

11.2 FÖRMLICHE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 2 BAUGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Offenlage des des Bebauungsplanes Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ einschließlich dessen Begründung mit integriertem Umweltbericht und der als Anhang I beigefügten Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, Gutachten und Untersuchungen. Die vorgenannten Unterlagen lagen in der Zeit vom 02.01.2012 bis einschließlich zum 03.02.2012 in der Stadtverwaltung Eberswalde zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Zudem war der Entwurf des Bebauungsplans im Internet unter www.eberswalde.de einsehbar. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Ausgabe 12/2011 vom 21.12.2011 von der Auslegung unterrichtet.

Aus der Öffentlichkeit gingen nur von einem Grundstückseigentümer zwei Stellungnahmen ein. Gegenstand der Hinweise des Einwenders war die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans BPL Nr. 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i.d.F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom 04.10.2004 durch die textliche Festsetzung 12 des strategischen Bebauungsplans. Der Einwender regte an, die im Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ zulässigen Nutzungen um Großhandelsbetriebe zu erweitern und die beabsichtigte Festsetzung der GFZ von 0,6 dafür zu erhöhen. Weiterhin wurden Hinweise zur redaktionellen Klarstellung der textlichen Festsetzung 12 gegeben. Die Hinweise des Einwenders konnten nach Abwägung mehrheitlich Berücksichtigung finden. Die textliche Festsetzung TF 12 wurde daher in den folgenden Punkten geändert:

- Der Titel der textlichen Festsetzung TF 12 wurde gekürzt und lautet nunmehr nur noch „Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Sondergebiet des Bebauungsplans BPL 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung“ vom 04.10.2004.
- Im festgesetzten Sondergebiet soll grundsätzlich auch die Errichtung von Großhandelsbetrieben möglich sein. Um Art und Umfang der Großhandelsbetriebe im Einzelfall beurteilen zu können, wird festgesetzt, dass Großhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind.
- Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl zur Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet wird verzichtet. Die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche soll nunmehr durch die Festsetzung eines sog. Verkaufsflächenfaktors geregelt werden.
- Zur Klarstellung der Rechtsfolge durch das Eingreifen des strategischen Bebauungsplans in den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 520/3 wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen: *„Die hier nicht geänderten oder ersetzten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 520/3 „Eisenspalterei Ost“ bleiben unberührt.“*

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der zuvor beschriebenen Änderungen angepasst. Bei den beschriebenen Änderungen der textlichen Festsetzung 12 handelt es sich um eine materielle Änderung des B-Planentwurfs, daher ist es gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, diesen erneut einer Beteiligung zu unterziehen.

11.3 FÖRMLICHE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.11.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten. Es wurden 37 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Verbände angeschrieben. Davon haben keine Stellungnahme abgegeben:

Nr.⁵⁵	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB
3	Erzbischöfliches Ordinariat
4	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
5	BLB NL Bernau
7	Deutsche Post AG
8	Evangelische Kirche in Berlin - Brandenburg
9	Hochschule für Nachhaltige Entwicklung
10	Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung Prenzlau
11	IHK Frankfurt/Oder, Geschäftsstelle Eberswalde
14	Kreishandwerkerschaft Barnim
16	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5
17	Landesamt für Bauen und Verkehr
18	Landesbetrieb für Straßenwesen
19	Landkreis Märkisch Oderland
20	Landkreis Oberhavel
21	Landkreis Uckermark
22	Gemeinde Schorfheide
23	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GdR
25	Amt Britz-Chorin-Oderberg
27	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim
29	Landeseisenbahnaufsicht
30	Bundeseisenbahnvermögen
31	Jüdische Gemeinde im Land Brandenburg
33	GESA mbH
35	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.

⁵⁵ Nummerierung laut Abwägungstabelle zum strategischen Bebauungsplan.

36	Barnimer Busgesellschaft mbH
37	Bezirksverband der Kleingärtner Eberswalde und Umgebung e.V.

Die nachfolgend benannten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der förmlichen Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB **eine Stellungnahme zum B-Plan abgegeben**:

Nr. ⁵⁶	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB
1	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
2	Brandenburgisches Landesmuseum für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
6	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
12	IHK Frankfurt/Oder, Geschäftsstelle Frankfurt/Oder
13	Landkreis Barnim
15	Polizeipräsidium Frankfurt/Oder
24	Amt Joachimsthal (Schorfheide)
26	Amt Biesenthal-Barnim
28	Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH
32	Handelskammer Frankfurt/Oder
34	DB Services Immobilien GmbH
38	Landesamt für Arbeitsschutz

Die Stellungnahmen, mit denen Einwendungen erhoben oder Belange geltend gemacht wurden, wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Aufgrund der eingegangenen Hinweise und Anregungen wurde die Begründung zum Bebauungsplan in einzelnen Punkten redaktionell ergänzt. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist. Materielle Änderungen des Entwurfs resultierten aus der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nicht.

11.4 ERNEUTE BETEILUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB

Im Ergebnis der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB war es erforderlich, den Entwurf des Bebauungsplans im Bezug auf die textliche Festsetzung TF 12 zu ändern. Da durch die Änderungen der textlichen Festsetzungen TF 12 die Grundzüge des strategischen Bebauungsplans nicht berührt werden, konnte die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz

⁵⁶ Nummerierung laut Abwägungstabelle zum strategischen Bebauungsplan.

4 BauGB auf die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden; die Frist zur Stellungnahme wurde auf 14 Tage verkürzt.

Zum Kreis der betroffenen Öffentlichkeit gehören die Eigentümer, deren Grundstücke von der Änderung im Entwurf direkt betroffen sind. Als von der Änderung berührte Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange war allein die IHK Ostbrandenburg zu identifizieren.

Auf Grund der Empfehlung des Landkreises Märkisch-Oderland innerhalb des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde zudem der Stadt Bad Freienwalde /Oder der geänderte Entwurf des Bebauungsplans zur Kenntnis und mit Möglichkeit zur Stellungnahme übermittelt.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gingen eine Stellungnahme der Eigentümer, deren Grundstücke von der Änderung im Entwurf direkt betroffen sind, sowie eine Stellungnahme von der IHK Ostbrandenburg ein.

Die Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag für die Stadtverordnetenversammlung versehen. Die geäußerten Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit und von der Behörde gaben keinen Anlass, den Entwurf des Bebauungsplans zu ändern. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Aus eigener Sachkenntnis wurde die textliche Festsetzung TF 14 Bestandschutzklausel durch die Aufnahme des Absatzes 2 redaktionell ergänzt. In der Festsetzung wurde klargestellt, dass sich die Bestandsschutzklausel sowohl auf die Flächen nach § 34 BauGB als auch die Flächen nach § 30 BauGB, die bereits mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind, bezieht. Zwar ergab sich das bereits sinngemäß aus der Festsetzung und auch aus der Begründung zur textlichen Festsetzung, dies sollte jedoch zweifelsfrei in der textlichen Festsetzung selbst formuliert sein. Weiterhin wurden die textlichen Festsetzungen TF 12.1 und 13.1 im Wortlaut ohne Veränderung ihres Festsetzungsinhalts redaktionell klargestellt.

12. SCHLUSSABWÄGUNG

Die brandenburgische Stadt Eberswalde nimmt als Mittelzentrum eine zentralörtliche Versorgungsfunktion im Landkreis Barnim wahr. Die Innenstadt von Eberswalde ist der klassische Versorgungsbereich der Stadt. Ein hoher Anteil der Einzelhandels-Verkaufsflächen verteilt sich jedoch auf umliegende Gebiete. Die Innenstadt steht aufgrund ihres verhältnismäßig untergeordneten Verkaufsflächenbesatzes und der mehrheitlich kleinteiligen Strukturen in starker Konkurrenz zu den übrigen Standorten.

Angesichts der bereits bestehenden deutlichen räumlichen Schieflage bei der Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet und des insgesamt überdurchschnittlichen hohen Verkaufsflächenbesatzes im Lebensmitteleinzelhandel vor Ort ergeben sich städtebauliche Spannungen und nachteilige Auswirkungen.

Um weiteren Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, ergriff die Stadt Eberswalde, städtebaulich begründete Steuerungsmaßnahmen: Als erste Stufe wurde bereits im Jahr 2007 das erste Einzelhandels-Zentrenkonzept Stadt Eberswalde erstellt. Dieses wurde parallel zur Aufstellung des strategischen Bebauungsplans fortgeschrieben und als EZK 2010 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das EZK 2010 benennt Ziele und Handlungsrichtlinien zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Eberswalde. Zur räumlichen Umsetzung wurden die zentralen Versorgungsbereiche im Eberswalder Stadtgebiet

ausgewiesen sowie die ortsspezifischen zentrenrelevanten Sortimente benannt. Zusammenfassend spricht das Einzelhandels-Zentrenkonzept 2010 folgende Empfehlungen aus:

- Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ sind zu erhalten und - entsprechend der einem jeden Bereich jeweils zugeordneten Versorgungsfunktion - zu qualifizieren.
- Dazu ist der zentrenrelevante Einzelhandel in diesen zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren.
- Daneben ist die Nahversorgung der Bevölkerung mittels weiterer Einzelhandelsstandorte zu sichern.
- Diese Ziele werden nur durch die Aufstellung eines strategischen, sich auf die gesamte Kernstadt erstreckenden Bebauungsplans erreichbar sein.

Zur verbindlichen Umsetzung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts haben die Stadtverordneten der Stadt Eberswalde daher am 27.05.2010 die Aufstellung des stadtweiten Bebauungsplans „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ beschlossen.

Das Plangebiet des strategischen Bebauungsplans erstreckt sich über die über die Eberswalder Kernstadt. Erfasst werden – abgesehen von den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ und „Finow“ – sämtliche Siedlungsflächen. Einbezogen werden alle Flächen, die als bislang unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, sowie die Geltungsbereiche von 13 bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in der Kernstadt Eberswalde.

Der strategische Bebauungsplan lenkt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche; der zentrenrelevante Einzelhandel wird durch die getroffenen textlichen Festsetzungen grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt.

Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels werden von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops bestimmt. Dieses Zulässigkeitskonzept ist gleichermaßen für die gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Bereiche sowie für die bereits überplanten Flächen gemäß § 30 BauGB durch textliche Festsetzungen umgesetzt.

Um die gemäß dem Einzelhandels-Zentrenkonzept definierte Hierarchie der verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche auch planungsrechtlich abzusichern, wurden zudem zwischen den Zentren Abstufungen zwischen den dort zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben getroffen:

1. In den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ (Innenstadtzentrum) und „Finow“ (Nebenzentrum) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zulässig. In diesen Bereichen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Angebot durch den Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ nicht eingeschränkt; die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ beurteilt sich allein nach Maßgabe der dort bestehenden Rechtslage (mehrheitlich § 34 BauGB; für Teilflächen gemäß den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 107 und 110/1).
2. In den zentralen Versorgungsbereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ (Grund- und Nahversorgungszentrum) sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit den übrigen

zentrenrelevanten Sortimenten sollen zukünftig hingegen nur ausnahmsweise zulässig sein.

Mit dem strategischen Bebauungsplan soll in mehrfacher Hinsicht über die Ausschlusswirkungen des § 34 Abs. 3 BauGB hinaus gesteuert werden. Die Planung zielt nicht nur auf den Schutz des vorhandenen Bestands, sondern auch auf die Offenhaltung von Entwicklungsoptionen für die zentralen Bereiche. Sie dient nicht nur der Vermeidung schädlicher, sondern auch lediglich nachteiliger Auswirkungen auf die zentralen Lagen von Eberswalde sowie schließlich auch der Vermeidung der sich erst aus der Summe mehrerer Einzelhandelsvorhaben ergebenden Negativauswirkungen.

Im Zuge der Planaufstellung galt es dabei immer wieder abzuwägen, welche Regelungen zur Erreichung des Planziels erforderlich sind und wie die Belange der Privatwirtschaft angemessen zu berücksichtigen und in Einklang zu bringen sind.

So wurde als erster Schritt die Abgrenzung des Plangebietes unter verschiedenen Gesichtspunkten geprüft: Der Bebauungsplan zum Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte insbesondere die Flächen des unbeplanten Innenbereichs und jene im Geltungsbereich bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne umfassen, auf denen die Ansiedlung zentrenrelevanter Betriebe zulässig und zu befürchten ist. Um jedoch die angestrebte gesamtstädtische Steuerung zu erreichen und im Interesse einer guten Anwendbarkeit der Planung wurde es als sachgerecht und notwendig abgewogen, in den Geltungsbereich den gesamten unbeplanten Innenbereich der Kernstadt Eberswalde aufzunehmen sowie die rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit einem Planungserfordernis, mithin auch die Flächen, auf denen die durch den Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen gegenwärtig nicht zu erwarten sind. Lediglich die zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ sowie die Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne, in denen nach Prüfung kein Planerfordernis erkannt werden konnte, wurden aus dem Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans ausgegrenzt. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde auch die Frage der Überlagerung von Flächen, die unter einem Fachplanungsvorbehalt stehen, bedacht und abgewogen. Die Begründung zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist ausführlich dokumentiert.

Als nächsten Schritt galt es, die zur Erreichung des Planungsziels erforderlichen und geeigneten Festsetzungen zu entwickeln. Ungerechtfertigten Einschränkungen wurde durch verschiedene Gegenmaßnahmen von der Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche entgegengewirkt. So sieht die Planung Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops vor. Zudem wurde zur Vermeidung von Überregulierung und der Auslösung von Planungsschäden für einige bereits überplante Teilgebiete nur bedingte Festsetzungen getroffen. Die Begründung der getroffenen Festsetzungen erfolgte für jede Festsetzung einzeln. Dabei wurde immer wieder auf bestehende Zusammenhänge hingewiesen und der Abwägungsprozess dokumentiert.

Im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ging eine Vielzahl von sachdienlichen Hinweisen ein, die nach Abwägung in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen wurden. Einigen Anregungen und Hinweise wurde nach Abwägung jedoch nicht Folge geleistet. Diese werden im Folgenden tabellarisch wiedergegeben:

Gegenstand des Hinweises	Abwägung des Hinweises
1. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum,	Die Festsetzungsvorschläge des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landes-

Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum empfahl verschiedene Festsetzungen zum Bodendenkmalschutz sind in den Satzungsentwurf zum Bebauungsplan aufzunehmen.	museum gaben lediglich die bestehende Rechtslage wieder. Eine Aufnahme der Darstellungen in Form von textlichen Festsetzungen war nicht erforderlich, da der strategische Bebauungsplan den Schutzstatus von Denkmalen nicht berührt; die Bestimmungen des BbgDschG gelten uneingeschränkt fort. Die Vorschriften des BbgDSchG wurden daher nicht in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern im Umweltbericht wiedergegeben.
2. Der Landkreis Barnim regte an, die Bezeichnung des strategischen Bebauungsplanes um die zu ändernden Bebauungspläne zu ergänzen, um die erforderliche Anstoßwirkung für die Betroffenen gewährleisten zu können.	Um die erforderliche Anstoßwirkung zu erzielen, wurden im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB die durch den Bebauungsplan geänderten bzw. ergänzten Bebauungspläne namentlich benannt. Zudem werden die geänderten bzw. ergänzten Bebauungspläne auf der Planurkunde unmittelbar neben dem Teil A (Planzeichnung) in Form einer tabellarischen Auflistung benannt. Eine Einbeziehung dieser Pläne in den Titel des Bebauungsplans wurde nicht für zwingend erforderlich gehalten, um die erforderliche Anstoßwirkung zu erzeugen. Vielmehr würde die Aufnahme der mehr als 10 B-Pläne in den Titel die Lesbarkeit erschweren.
3. Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V. empfahl aus Sicht der Wirtschaft/Investoren eine Ergänzung des Bebauungsplanes mit aktuellen Standortpässen. Die Pässe sollten Angaben zu allen Potentialflächen für den Handel und den Entwicklungsmöglichkeiten u. a. nach Verkaufsflächengrößen und Branchen enthalten, auch um ggf. durch die Wirtschaftsförderung in der Frage des Standortmarketings frühzeitig Investoren verständlich informieren zu können.	Der strategische Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen auf der Grundlage des BauGB zur Zulässigkeit von Betriebstypen des Einzelhandels. Die Ausweisung von konkreten Ansiedlungsflächen erfolgt nicht. Die Erstellung von Standortpässen geht über die Inhalte und Zielstellungen des B-Plans hinaus.
4. Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V. empfahl weiterhin in Anbetracht des Behandlungszeitraumes der Entwurfsvorlage, eine Aktualisierung der statistischen Daten (z.B. im Pkt. 7.2., Seite 65, Wohnbevölkerung, ausgewiesener Stand 31.12.2009! und folgende) vorzunehmen.	Dem Hinweis wurde nicht, da keine wesentlichen Veränderungen der statistischen Werte, die Einfluss auf das Ergebnis der Abwägung nehmen könnten, eingetreten sind. Einer einheitlichen Datengrundlage wurde deshalb der Vorrang eingeräumt.
5. Abschließend empfahl der Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V. eine Konkretisierung der Aussagen zu den Entwicklungspotenzialen des Einzelhandels im Stadtbezirk „Nordend“ und im Unterbezirk „Westend“ vorzunehmen.	Eine weitergehende Konkretisierung der Aussagen wurde für den Bebauungsplaninhalt und dessen Ziele als nicht erforderlich eingestuft. Auch will das Einzelhandelskonzept konkreten Planungen/Vorhaben nicht vorweg greifen, sondern nur eine grundsätzliche Zielrichtung aufweisen.
6. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH bat um die Aufnahme von fachlichen Hinweisen	In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel 7.5.2 „Ver- und Entsorgungsanlagen“ auf

zur Beachtung des Netzbestandes bei baulichen Vorhaben.	das Vorhandensein von Telekommunikationslinien hingewiesen. Die Aufnahme der vom Einwender geäußerten weiteren Hinweise war aufgrund der Planinhalte nicht erforderlich.
7. Die DB Services Immobilien GmbH bat, alle im Geltungsbereich vorhandenen Bahnstrecken farblich zu kennzeichnen.	Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung wurde dem Hinweis nicht gefolgt. Aufgrund der thematischen Ausrichtung der Planung auf strategische Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurde gänzlich auf nachrichtliche Kennzeichnungen oder Darstellungen verzichtet.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB gingen zwei Stellungnahmen ein, die Anlass gaben, den Bebauungsplanentwurf für das Teilgebiet BPL 520/3 zu überarbeiten. In dem festgesetzten Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ sollte - wie auch im übrigen Stadtgebiet - grundsätzlich die Errichtung von Großhandelsbetrieben möglich sein. Um Art und Umfang der Großhandelsbetriebe im Einzelfall beurteilen zu können, wurde im überarbeiteten B-Planentwurf festgesetzt, dass Großhandelsbetriebe im Teilgebiet BPL 520/3 ausnahmsweise zugelassen werden können. Zudem wurde auf die im ersten Entwurf vorgesehene Festsetzung einer Geschossflächenzahl zur Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet verzichtet. Die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche wurde nunmehr durch die Festsetzung eines sog. Verkaufsflächenfaktors geregelt.

Der geänderte Entwurf wurde im Rahmen einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a BauGB der von der Änderung des Entwurfs betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Lediglich aus der Öffentlichkeit ging erneut die Bitte um Änderung des Entwurfs ein. So wurde angeregt, für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ im Teilgebiet BPL Nr. 520/3 eine Ausnahmeregelung von der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten GRZ 0,6 zu treffen. Diese Anregung wurde aus den folgenden Gründen jedoch nicht aufgegriffen: Im Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ des Teilgebietes 520/3 gilt eine GRZ 0,6 für Hauptanlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenlagen auf bis zu 0,8 ausgedehnt werden darf. Diese GRZ wurde in dem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans BPL Nr. 520/3 als zulässiges Maß der baulichen Nutzung einer Abwägung unterzogen und festgesetzt.

Bei dem strategischen Bebauungsplan hingegen handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der sich allein mit der zulässigen Art der Nutzung beschäftigt. Durch den einfachen Bebauungsplan wird das in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan BPL Nr. 520/3 bereits festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht berührt. Das gilt auch für alle anderen in den strategischen Bebauungsplan einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Die vorgeschlagene Aufnahme einer Ausnahmeregelung für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Großhandelsbetriebe und Betriebswohnungen) von der festgesetzten GRZ ist auch abgesehen von vorgenannten Rahmenbedingungen hinaus nicht erforderlich: Der bereits rechtsverbindliche B-Plan Nr. 520/3 setzt neben der GRZ 0,6 als Höchstmaß der zulässigen Gebäude nur eine Traufhöhe von maximal 12,0 m, aber keine GFZ fest. Damit können auf jedem Baugrundstück mehrgeschossige Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 12,0 m errichtet werden. Somit besteht auch unter vollständiger Ausnutzung des Verkaufsflächenfaktors 0,4 für Einzelhandelsbetriebe einschließlich deren Nebenflächen und –anlagen im Rahmen der festge-

setzten GRZ 0,6 noch Raum für die Unterbringung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem weiteren Geschoss.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der von der Änderung des Entwurfs betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB gingen somit keine Stellungnahmen ein, die Anlass gaben, den Entwurf des Bebauungsplans erneut zu ändern.

F. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542; zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Hauptsatzung der Stadt Eberswalde vom 02.04.2009.

G. ANHANG

ANHANG I: „EINZELHANDELS-ZENTRENKONZEPT DER STADT EBERSWALDE“ (STAND 29. JULI 2011, REDAKTIONELL ERGÄNZT FEBRUAR 2012)

ANHANG II: ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (GEMÄß § 10 ABS. 4 BAUGB)

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, enthält.

1. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I „Strategisches Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde wird das „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“ planungsrechtlich umgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Einzugsbereich der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde entsprechend den Grundsätzen und Zielen der Eberswalder Einzelhandelskonzeption. Der strategische, die gesamten Siedlungsflächen umfassende Bebauungsplan lenkt dabei die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche; der zentrenrelevante Einzelhandel wird grundsätzlich auf diese Bereich beschränkt. Für die zentralen Versorgungsbereiche selbst erfolgt entsprechend der zugewiesenen Funktion eines jeden zentralen Versorgungsbereichs – Innenstadt- und Nebenzentrum oder aber Grund- und Nahversorgungszentrum – eine Differenzierung zwischen den regelmäßig zulässigen und den ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Darüber hinaus gehende Einschränkungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.
 2. Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels werden von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops bestimmt. Die bisher nach
-

§ 34 BauGB oder nach § 30 BauGB zu beurteilende Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird durch planerische Festsetzungen eingegrenzt. Dies geschieht im Interesse einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Interessen der Eberswalder Bevölkerung, stadtpolitische Belange und städtebauliche motivierte Zielstellungen werden mit privatwirtschaftlichen Nutzungsansprüchen in Einklang gebracht.

3. Aus der Prüfung der Betroffenheit der umweltbezogenen Schutzgüter durch diesen Bebauungsplan ergab sich, dass aufgrund der sachlichen Konzentration der Festsetzungen des Bebauungsplans auf Regelungen für den Einzelhandel die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Wasser de facto nicht betroffen sind. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich allgemeine Festsetzungen zur Zulässigkeit von bestimmten Typen von Einzelhandelsnutzungen und bereitet dabei selbst keine konkreten baulichen Vorhaben vor. Es ist festzustellen, dass die Festsetzungen weder zu einer Reduzierung der Lebensräume von Flora und Fauna führen, noch Eingriffe in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer vorbereiten.
 4. Von der Planung berührt werden im Wesentlichen nur die Schutzgüter: Boden, Mensch, Luft, Klima, Landschaft sowie sonstige Kultur- und Sachgüter. Schädliche Einwirkungen als Folge einer erhöhten Nutzungsdichte an den bestehenden Einzelhandelskonzentrationen durch erhöhten Verkehrslärm und Luftschadstoffbelastungen sind punktuell nicht auszuschließen. Die Entwicklung von möglichen Umweltbelastungen soll auch langfristig überwacht werden.
 5. Zur Überprüfung, ob die Planungsziele des Bebauungsplans erreicht werden können, sollen zudem die Entwicklungen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde als Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsstandorte sowie die der ergänzenden Einzelhandelsstandorte langfristig beobachtet werden. Die Überwachung kann im Rahmen einer turnusmäßigen Fortschreibung des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“ erfolgen.
 6. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung dieser strategischen Planung keine erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Planung bereitet selbst keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, die eines Ausgleichs oder Ersatzes bedürfen.
 7. Auf die vorgenannten Sachverhalte wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Insbesondere aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zu verschiedenen Umweltbelangen, die in der Abwägung berücksichtigt und entsprechenden in den Plan und dessen Begründung aufgenommen wurden. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gab Anlass, den Entwurf des Bebauungsplans für ein Teilgebiet zu ändern, wodurch jedoch nicht die Grundzüge der Planung berührt wurden. Dementsprechend wurde eine erneute Beteiligung gemäß § 4a BauGB durchgeführt. Die Einzelheiten sind den Abwägungstabellen zur Beteiligung
-

der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte sind.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten haben sich während des Planaufstellungsverfahrens nicht eröffnet. Der Plan beruht insgesamt auf einem schlüssigen Gesamtkonzept, das bereits mit dem „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“ diskutiert und - nach Abwägung - festgelegt worden ist.

Einzelhandels- Zentrenkonzept

der Stadt
Eberswalde

Fortschreibung 2010 auf der Grundlage des von der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2007 beschlossenen EZK



Impressum

Auftraggeber:	Stadt Eberswalde
Auftragnehmer:	Plan und Recht GmbH, Oderberger Straße 40 D-10435 Berlin
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Elisabeth Giesecke Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Stand:	29. Juli 2011, redaktionell ergänzt Februar 2012

INHALT

1	Einleitung	8
1.1	Veranlassung	8
1.2	Die allgemeinen Ziele und Zwecke des EZK	9
1.3	Die Inhalte des EZK 2010	9
2	Kurzbeschreibung des Betrachtungsraums	11
2.1	Räumliche und funktionale Einordnung	11
2.2	Verkehrstechnische Erschließung	12
2.3	Siedlungsstruktur	12
2.3.1	Großräumige Betrachtung	12
2.3.2	Kleinräumige Betrachtung	12
3	Bestandsaufnahme und Analyse	14
3.1	Örtliche Bestimmungsfaktoren des Einzelhandels	14
3.1.1	Stadtteile und Einzugsbereiche	14
3.1.2	Räumliche Verteilung des Einzelhandels-Bestands	17
3.1.3	Einzugsbereiche auf Nahversorger-Ebene	17
3.1.4	Gefährdete Standorte der Nahversorgung	18
3.1.5	Nicht integrierte Standorte mit nahversorgungsrelevanten Angeboten	19
3.1.6	Stadtumbau	22
3.1.7	Wirtschaftsstandorte	22
3.1.8	Verkehr	23
3.2	Kennziffern des Einzelhandels	24
3.2.1	Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet	24
3.2.2	Kennzahlen der Kaufkraft	26
3.2.3	Einzelhandelsbesatz und Flächenleistung	29
3.3	Ergebnisse der Bestandsanalyse	32
4	Entwicklungskonzept	34
4.1	Leit-Thesen, Leitbild Zentrenstruktur, Grundsätze	34
4.1.1	Leit-Thesen	34
4.1.2	Leitbild Zentrenstruktur	37
4.1.3	Grundsätze für die räumliche Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Eberswalde	39
4.2	Standortkonzept	41
4.2.1	Der „zentrale Versorgungsbereich“	41
4.2.2	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde	42
4.2.3	Identifikation der ergänzenden Einzelhandelsstandorte	57

4.2.4	Definition der ortspezifischen Sortimentsliste	69
5	Hinweise zur verbindlichen Umsetzung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts.....	75
5.1	Die erste Stufe: Beschluss zur Billigung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts.....	75
5.2	Die zweite Stufe: Aufstellung eines strategischen Bebauungsplans	75
6	Zusammenfassung.....	77
7	Literatur- und Quellenverzeichnis	79
8	Glossar	81
9	Anlagen	87
	Übersicht der Kartenausschnitte.....	87
	Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“	87
	Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich „Finow“.....	87
	Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich „Westend“	87
	Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“	87
	Karte 5: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Leibnizviertel“	87
	Karte 6: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Nordend“	87
	Karte 7: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Ostend“	87
	Karte 8: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“	87
	Karte 9: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße / Eberswalder Straße“	87
	Karte 10: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kaufland, Angermünder Straße“	87
	Erläuterung der Einteilung der Eberswalder Sortimentsliste	88

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abb. 1: Physische Übersicht Lage Stadt Eberswalde	11
Abb. 2: FNP Eberswalde	13
Abb. 3: Kleinräumige Gliederung der Stadt Eberswalde	14
Abb. 4: Einzugsbereiche der vorhandenen Zentren und deren prognostizierte Einwohnerzahl im Jahre 2015	15
Abb. 5: Bestehende Struktur stabiler Zentren	16
Abb. 6: Verteilung der Lebensmittelmärkte im Eberswalder Stadtgebiet	17
Abb. 7: Fußläufige Versorgungssituation im Eberswalder Stadtgebiet	18
Abb. 8: Übersicht gefährdeter Nahversorgungsstandorte	18
Abb. 9: Übersicht nicht integrierter Standorte mit nahversorgungsrelevanten Angeboten....	19
Abb. 10: Dienstleistungsorientierte altindustrielle Standorte	23
Abb. 11: Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet der Stadt Eberswalde	25
Abb. 12: Kaufkraftniveau im regionalen Vergleich	26
Abb. 13: Einzelhandelsentwicklung 2003-2010 in Eberswalde	29
Abb. 14: Einzelhandelsbesatz Eberswalde 2010 nach Bedarfsgruppen	30
Abb. 15: Verteilung der Verkaufsflächen nach Stadtbezirken	31
Abb. 16: Schematischer Aufbau des Entwicklungskonzepts.....	34
Abb. 17: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“	43
Abb. 18: Darstellung des Zentrenkonzepts 1993	46
Abb. 19: Zentraler Versorgungsbereich „Finow“	48
Abb. 20: Einstufung als Dienstleistungs- und Geschäftsbereich gemäß Zentrenkonzept 1993	49
Abb. 21: Knochenmodell in Finow.....	49
Abb. 22: Zentraler Versorgungsbereich „Westend“	51
Abb. 23: Einstufung als Dienstleistungs- und Geschäftsbereich gemäß Zentrenkonzept 1993	52
Abb. 24: Zentraler Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“	54
Abb. 25: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Leibnizviertel“.....	58
Abb. 26: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Nordend“	60
Abb. 27: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Ostend“	62
Abb. 28: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“	64
Abb. 29: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“.....	65
Abb. 30: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kaufland, Angermünder Straße“	67
Abb. 31: Lage der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Einzelhandelsstandorte im Eberswalder Stadtgebiet	68

VERZEICHNIS DER TABELLEN

Tab. 1: Einwohnerentwicklung Bezirke Eberswalde	15
Tab. 2: Einwohnerentwicklung Leitbildszenario	15
Tab. 3: Einwohner und Kaufkraft-Kennziffern 2010 - Übersicht	26
Tab. 4: Marktpotenzial und Kaufkraftbindung 2010	27
Tab. 5: Einzelhandelsrelevantes Marktpotential 2010	28
Tab. 6: Prognose der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotentiale 2020 im Stadtgebiet Eberswalde und im Einzugsbereich	29
Tab. 7: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“	47
Tab. 8: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Finow“	50
Tab. 9: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Westend“	52
Tab. 10: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“	56
Tab. 11: Einzelhandelsangebot am Standort Robert-Koch-Straße des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Leibnizviertel“	59
Tab. 12: Einzelhandelsangebot am Standort Poratzstraße des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Nordend“	60
Tab. 13: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Ostend“	62
Tab. 14: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“	64
Tab. 15: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“	66
Tab. 16: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Kaufland, Angermünder Straße“	67

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BAG	Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels
B-Plan(ung)	Bebauungsplan(ung)
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBE	Betriebswirtschaftliche Beratungsstelle des Einzelhandels - BBE Unternehmensberatung GmbH
BID	Business Improvement District
EHS	Ergänzender Einzelhandelsstandort
EKZ	Einkaufszentrum
EZK	Einzelhandels-Zentren-Konzept
FNP	Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung – GfK AG, Nürnberg
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
STUK	Stadtumbaukonzept
VkF	Verkaufsfläche
WISTEK	Wirtschaftsstandort-Entwicklungskonzept
WWK	Wohnungswirtschaftliches Konzept
WZ 2008	Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamts, Ausgabe 2008
ZV	Zentraler Versorgungsbereich

1 Einleitung

1.1 Veranlassung

Die brandenburgische Stadt Eberswalde nimmt als Mittelzentrum eine zentralörtliche Versorgungsfunktion im Landkreis Barnim wahr. Die Stadt weist einen Einzelhandelsbestand von

- rund 300 Betrieben des Einzelhandels- und des Ladenhandwerks
- mit einer Verkaufsfläche von ca. 60.000 m² auf.

Die Innenstadt von Eberswalde ist der klassische Versorgungsbereich der Stadt. Ein hoher Anteil der Einzelhandels-Verkaufsflächen verteilt sich jedoch auf umliegende Gebiete. Die Innenstadt steht aufgrund ihres verhältnismäßig untergeordneten Verkaufsflächenbesatzes und der mehrheitlich kleinteiligen Strukturen in starker Konkurrenz zu den übrigen Standorten.

Angesichts der bereits bestehenden deutlichen räumlichen Schieflage bei der Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet und des insgesamt überdurchschnittlichen hohen Verkaufsflächenbesatzes im Lebensmitteleinzelhandel vor Ort ergeben sich städtebauliche Spannungen und nachteilige Auswirkungen. Zu benennen sind:

- Schwächung der Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich;
- Schwächung der integrierten Nahversorgungszentren;
- Verfestigung von Stadtbereichen ohne Nahversorgungsangebote Nahversorgungsangebote (z. B. Clara-Zetkin-Siedlung, Sommerfelde, Tornow);
- stadtweite Funktionsschwächen durch Brachfallen und Leerstand von Geschäften, die dem Konkurrenzdruck zum Opfer gefallen sind;
- unnötiger Flächenverbrauch durch dezentrale Ansiedlungen.

Um weiteren Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, ergriff die Stadt Eberswalde bereits in der Vergangenheit städtebaulich begründete Steuerungsmaßnahmen und setzt diese auch weiterhin fort: Im Jahr 2007 wurde das Einzelhandels-Zentrenkonzept Stadt Eberswalde (EZK 2007) erstellt. Den Abschluss von dessen Bearbeitung bildete im September 2007 der Beschluss des Konzepts durch die Stadtverordneten, sodass das EZK fortan als städtebauliches Konzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen war. Das EZK 2007 benennt Ziele und Handlungsrichtlinien zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Eberswalde. Zur räumlichen Umsetzung wurden die zentralen Versorgungsbereiche im Eberswalder Stadtgebiet ausgewiesen sowie die ortsspezifischen zentrenrelevanten Sortimente benannt.

Aufgrund der sich seit der ersten Konzepterstellung vollziehenden Entwicklungen der Eberswalder Zentren und der lokalen Einzelhandelsstruktur im Allgemeinen wurde deutlich, dass es zu einer nachhaltigen Entwicklung der städtebaulichen Strukturen mehr als nur einer informellen Konzeption bedarf. Die Stadt Eberswalde beschloss daher am 27.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“, um die Ziele und Handlungsrichtlinien des EZK in die für jedermann verbindliche Bauleitplanung zu übertragen. Dazu war es jedoch im Vorfeld erforderlich, das Einzelhandels-Zentrenkonzept fortzuschreiben. Im Mittelpunkt der hier vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts (EZK 2010) stehen dabei erneut die Identifikation und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Unter Berücksichtigung der Entwicklungen vor Ort seit 2007 und der aktuellen Rechtsprechung wird das Standortkonzept der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche überprüft und - soweit erforderlich – angepasst.

Der vorliegende Entwurf zum EZK 2010 wurde im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten sachdienlichen Hinweise zur Konzeptkürzfassung flossen in die Anfertigung des vorliegenden Entwurfs ein. Die förmliche Beteiligung gab keinen Anlass, das Konzept zu ändern. Den Abschluss der Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts bildet die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde vom 26.04.2012 mit der das Konzept gebilligt wurde. Das Einzelhandels-Zentrenkonzept ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

1.2 Die allgemeinen Ziele und Zwecke des EZK

Bereits das beschlossene Einzelhandels-Zentrenkonzept 2007 definiert mit insgesamt 25 Leitthesen strategisch miteinander verknüpfte Ziele für die Stadtstruktur und die Zentralität von Standorten, für die Versorgung der Bevölkerung sowie für sog. unterstützende Faktoren. Die hier vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts behält die benannten Zielstellungen unverändert bei und verfolgt diese auch weiterhin. Von zentraler Bedeutung sind dabei die folgenden Zielstellungen:

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen,
- Gewährleistung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auch zukünftig,
- Förderung der Innenentwicklung sowie
- Erhaltung und Stärkung von Attraktivität und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche.

Dazu soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden, sodass sich die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels zukünftig grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt.

1.3 Die Inhalte des EZK 2010

Das hier vorliegende, fortgeschriebene Einzelhandels-Zentrenkonzept baut auf den Grundlagenkapiteln des bereits beschlossenen EZK 2007 auf:

- Die Bestandsaufnahme der einzelhandelsrelevanten Faktoren sowie die Erfassung der vorhandenen räumlichen Versorgungsangebote und –strukturen, durchgeführt durch die Gutachter der BBE Handelsberatung GmbH in den Jahren 2003 und 2010, wurden der Fortschreibung zu Grunde gelegt und durch eigene Daten ergänzt.
- Die auf Basis der 2007 durchgeführten Stärken-Schwächen-Analyse abgeleiteten 25 Leitthesen für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Eberswalde wurden ebenfalls übernommen; das daraus entwickelte Leitbild der Zentrenstruktur wurde entsprechend aktueller Entwicklungen fortgeschrieben.

Ihren inhaltlichen Fokus richtet die Fortschreibung insbesondere auf:

- die Überprüfung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- die Anpassung der „Eberswalder Sortimentsliste“ zur Ausweisung der ortspezifischen zentrenrelevanten Sortimente sowie
- auf die Erarbeitung bauleitplanerischer Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen für die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Als Ergebnis der bereits mit dem EZK 2007 durchgeführten Bestandsanalyse und in Ergänzung aktueller Daten ist festzustellen, dass der Besatz im Segment der mittleren und größte-

ren Lebensmittel- und Verbrauchermärkte insgesamt übermäßig stark ausgeprägt ist; dennoch mangelt es mehreren Wohngebiete an einem Nahversorgungsangebot in angemessener Nähe. Bei den höherwertigen Sortimenten und insbesondere im Stadtbezirk Mitte konnte ein Defizit festgestellt werden. Zukünftige Entwicklungschancen liegen daher vor allem in der Stabilisierung und in der Qualifizierung der bestehenden zentralen Konzentrationen des Einzelhandels. Dabei ist festzustellen, dass die Stadt Eberswalde über ein gestuftes System von Einzelhandelsstandorten verfügt: Innenstadtzentrum, Nebenzentrum sowie Grund- und Nahversorgungszentren sind zu identifizieren. Daneben bestehen weitere so genannte ergänzende Einzelhandelsstandorte, die zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung beitragen oder aber großflächige Angebote insbesondere für den motorisierten Kunden vorhalten. Gelingt es, dieses abgestufte System von Einzelhandelsstandorten zu sichern und zu qualifizieren, so ist die Stadt Eberswalde nicht nur in der Lage, auch zukünftig ihre örtliche und überörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen, sondern auch im regionalen Wettbewerb zu bestehen.

Infolge des Alterungsprozesses der Stammbevölkerung ist mit einer relativen Zunahme der nicht mobilen Bevölkerungsschichten zu rechnen. Daher und angesichts bereits fehlender Nahversorgungsangebote in einzelnen Wohngebieten kommt der langfristigen Sicherung der Nahversorgung ebenfalls eine wichtige Rolle zu.

Dem Einzelhandels-Zentrenkonzept ist daher ein städtebauliches Entwicklungskonzept zugrunde zu legen, das auf folgende Oberziele ausgerichtet ist:

- Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde und
- Sicherung der Nahversorgung auch in den übrigen Bereichen der Stadt.

Aufbauend auf diesen beiden Oberzielen und unter Berücksichtigung der übrigen Zielstellungen der 25 Leitthesen werden einzelne Grundsätze zur räumlichen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Eberswalde formuliert; die Grundsätze sind bei stadtpolitischen Entscheidungen aller Art, insbesondere aber bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungswünschen des Einzelhandels zu berücksichtigen.

Empfehlungen zur verbindlichen, strategischen Umsetzung der Ziele und Grundsätze bilden den Abschluss der vorliegenden Konzeption.

2 Kurzbeschreibung des Betrachtungsraums

2.1 Räumliche und funktionale Einordnung

Die kreisangehörige Stadt Eberswalde liegt im Nordosten des Bundeslandes Brandenburg im Landkreis Barnim. Mit gegenwärtig etwa 41.000 Einwohnern ist sie die fünftgrößte Stadt des Landes. Wie bei den meisten Städten Brandenburgs ist die Bevölkerungszahl rückläufig; für das Jahr 2030 wird nur noch mit rund 34.100 Einwohnern gerechnet¹. Gleichzeitig wird der Anteil älterer Menschen zunehmen.

Die Arbeitslosenquote liegt im März 2011 mit 13,4 %² im Durchschnitt der Region Berlin-Brandenburg³. Der Ependlerüberschuss zeigt mit fast 3.600 Personen (2008) die starke Umlandbedeutung der Stadt als Wirtschaftsstandort.⁴

Durch die Ende 2005 vollzogene Eingemeindung der südlich gelegenen Gemeinde Spechthausen ist das Stadtgebiet auf nahezu die doppelte Größe angewachsen (93,6 km²).

Die Landesplanung klassifiziert die Stadt als Mittelzentrum und als regionalen Wachstumskern.⁵

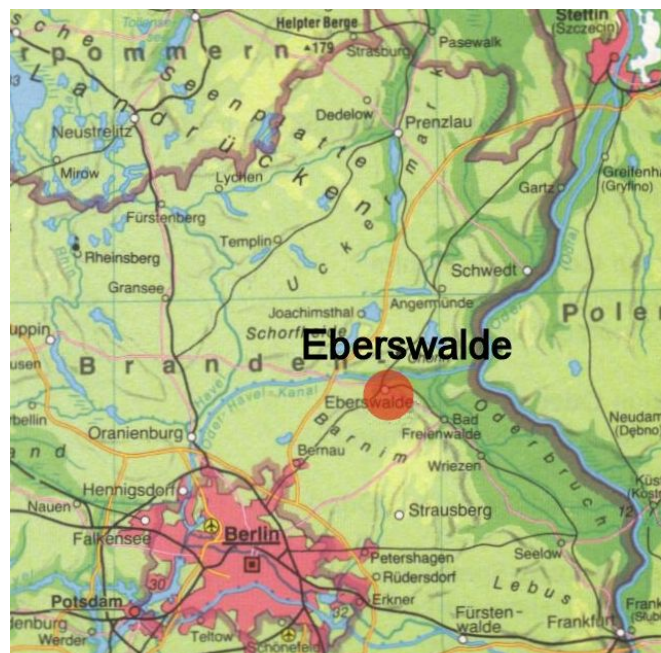


Abb. 1: Physische Übersicht Lage Stadt Eberswalde

Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation
Brandenburg: Physische Übersicht Land Brandenburg.

¹ Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumbbeobachtung, Gebietsstand 01.01.2009 in: Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumbbeobachtung (Hrsg.) (2010): Bevölkerungsvorausschätzung 2009 bis 2030. Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg.

² Bundesagentur für Arbeit. Statistik. (2011): Statistik nach Regionen. URL: <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Berlin-Brandenburg/Eberswalde-Nav.html?view=renderDruckansicht> (abgerufen am 06. April 2011).

³ Laut Angabe der Regionaldirektion beläuft sich die Arbeitslosenquote im März 2011 auf 13,0 %. URL: <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Berlin-Brandenburg-ab-05-2005-Nav.html?view=renderDruckansicht> (abgerufen am 06. April 2011).

⁴ Angaben laut FNP Eberswalde. TOPOS (2010): Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Eberswalde. Begründung. Vorentwurf. Bearbeitungsstand 08.10.2010.

⁵ Nähere Angaben zur Stadt können dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK)“ und dem „Wirtschaftsstandort-Entwicklungskonzept (WISTEK)“ entnommen werden.

2.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die Einbindung der Stadt Eberswalde in die regionalen und überregionalen Netze der unterschiedlichen Verkehrsträger ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen. Die Stadt nimmt durch die günstigen Verkehrsverbindungen zum Ballungsraum Berlin im Südwesten wie auch zu den Erholungsgebieten der norddeutschen Seenplatte und der Ostseeküste im Norden eine verkehrlich bedeutende Rolle für den Landkreis Barnim ein.

Anschluss an das überörtliche Straßennetz besteht mit den Bundesstraßen B 167 und L 200. Die Bundes- und Landesstraße durchqueren das Stadtgebiet. Die B 167 gewährleistet westlich der Stadt, in Finowfurt, den Anschluss an die Bundesautobahn BAB A 11 (Berlin – Stettin/Polen). Zudem bildet eine Vielzahl von Landesstraßen das örtliche Straßennetz aus, die zugleich wichtige überörtliche Hauptverkehrsstraßen sind.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird mit dem schienengebundenen Fern- und Regionalverkehr sowie mit dem örtlichen und dem regionalen Busnetz sichergestellt. Der Fern- und Regionalbahnverkehr der Deutschen Bahn (ICE-Strecke München-Stralsund, IC-Strecke Berlin Stralsund bzw. Stettin; Regionalbahn RE 3 Elsterwerda – Berlin – Stralsund / Schwedt (Oder)) gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit: die Stadt Eberswalde liegt innerhalb des 60-Minuten-Einzugsbereiches der Berliner Innenstadt.

In Ergänzung zum motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV erschließen Rad- und Wanderwege das Stadtgebiet. In Eberswalde kreuzen sich die Regionalradwanderwege Oder-Havel-Radweg, Bernau – Stolzenhagen, Eberswalde – Altenhof.

Zu den bedeutsamen Verkehrsanbindungen zählen auch die die Bundeswasserstraßen Oder-Havel-Kanal als Teil der Havel-Oder-Wasserstraße und der Finowkanal sowie der Verkehrslandeplatz Eberswalde-Finow.

2.3 Siedlungsstruktur

2.3.1 Großräumige Betrachtung

Eberswalde ist eine Solitärstadt im dünnbesiedelten Landschaftsraum außerhalb des Verflechtungsraumes um Berlin. Die Bundeshauptstadt Berlin übt auf Grund ihrer Größe und Nähe⁶ eine starke Anziehungskraft auf die Verbraucher der Region aus. In zweiter Linie bestimmend sind die konkurrierenden Städte Schwedt, Angermünde, Bad Freienwalde und Bernau. Von Bedeutung ist ferner die Grenzlage zu Polen mit der Trennwirkung der Oder.

2.3.2 Kleinräumige Betrachtung

Die Siedlungsstruktur des Stadtgebietes ist durch die historische Verkehrsader des Finowkanals geprägt. Auch heute weist das Bild der Flächennutzung eine in West-Ost-Richtung verlaufende Aufreihung von Siedlungsbereichen mit den hauptsächlichen Stadtteilen Finow, Brandenburgisches Viertel und der ursprünglichen Stadt Eberswalde auf. Dieses Grundmuster hat bisher die Herausbildung eines starken Zentrums beeinträchtigt, was sich u. a. auch in der dispersen Verteilung der Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet zeigt. Alle Entwicklungsstudien stimmen darin überein, dass große Anstrengungen unternommen werden müssen, um die Stellung des ursprünglichen Stadtkerns als Zentrum der Stadt und der Region zu stärken.

⁶ Luftlinienentfernung ca. 45 km von Zentrum zu Zentrum.

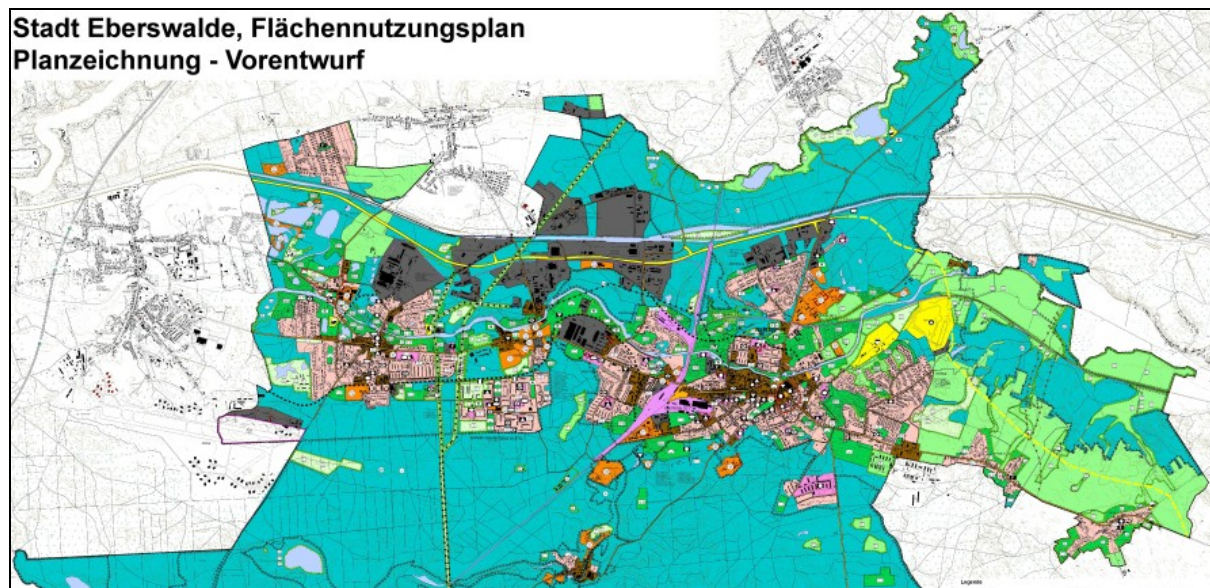


Abb. 2: FNP Eberswalde.

Quelle: TOPOS (2010): Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Eberswalde. Planzeichnung. Vorentwurf. Bearbeitungsstand 08.10.2010.

3 Bestandsaufnahme und Analyse

3.1 Örtliche Bestimmungsfaktoren des Einzelhandels

3.1.1 Stadtteile und Einzugsbereiche

Ansatzpunkt der Betrachtung sind zunächst die vorhandenen kleinräumigen Marktgebiete, die sich aus der Zuordnung von Geschäften und deren Kunden, aus räumlichen Zäsuren wie Bahnlinien oder Wasserstraßen und aus den Verkehrsbeziehungen im Wirtschaftsraum ergeben. Eine gute Annäherung stellt in dieser Hinsicht die „Kleinräumige Gliederung“ des Stadtgebietes dar, da sie nach den genannten Prinzipien konzipiert wurde und für die Raumeinheiten statistische Daten bereitstellt.

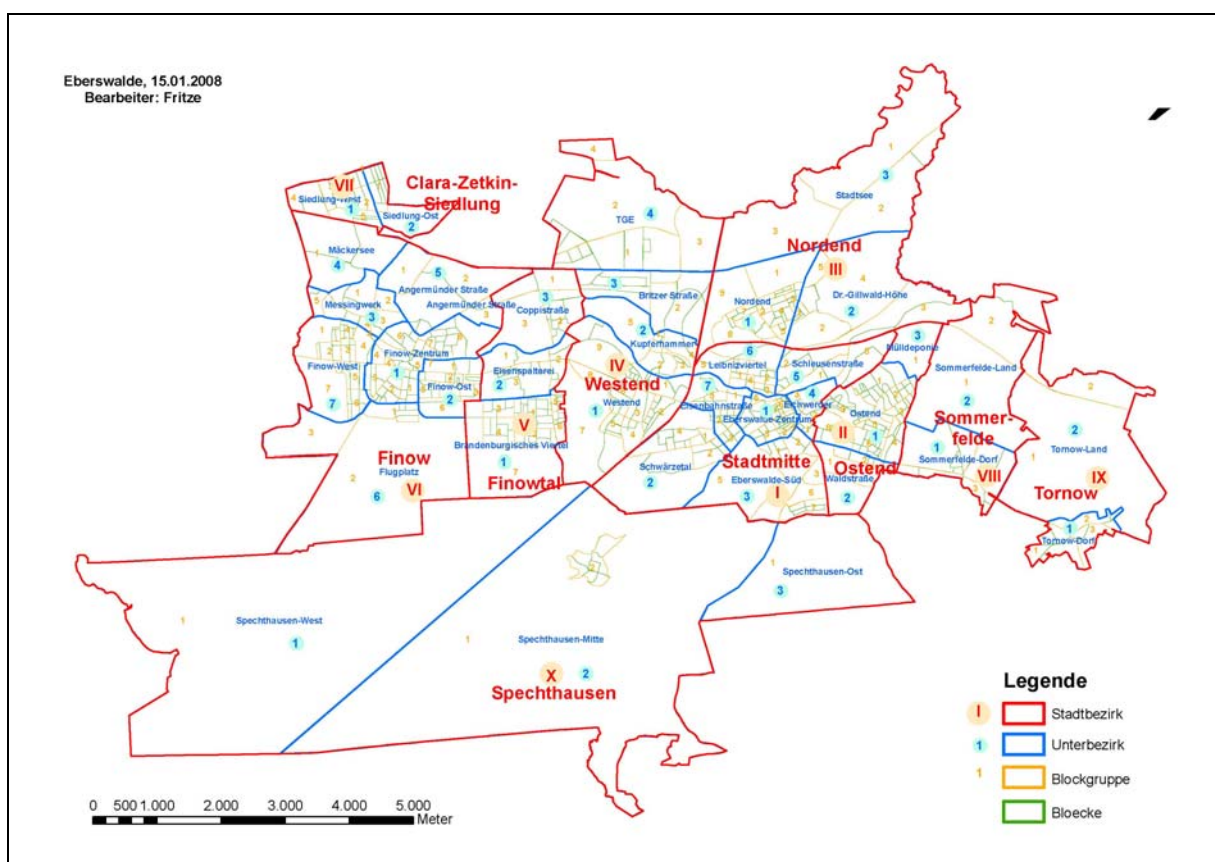


Abb. 3: Kleinräumige Gliederung der Stadt Eberswalde

Quelle: Stadt Eberswalde 2008.

Neben der räumlichen Ausdehnung der Stadtteile sind ihre Einwohnerzahl und deren zukünftige Entwicklung von großer Bedeutung. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede, die sich auf die Tragfähigkeit von Handelseinrichtungen und damit auf die allgemeine Zentrenstruktur der Stadt auswirken.

In den Jahren seit 2003 ist ein leichter aber dennoch kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang um 4,1% zu verzeichnen. Dabei verteilt sich die Bevölkerungsentwicklung auf die Stadtbezirke wie folgt:

Tab. 1: Einwohnerentwicklung Bezirke Eberswalde

Gebietsbezeichnung	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009/2003 in %
Stadt Eberswalde gesamt	42.446	42.144	41.831	41.787	41.396	40.848	40.714	-4,1%
Stadtmitte	12.209	12.301	12.354	12.367	12.362	12.502	12.549	2,8%
Ostend	3.380	3.368	3.346	3.295	3.244	3.225	3.178	-6,0%
Nordend	2.694	2.743	2.764	2.749	2.738	2.724	2.749	2,0%
Westend	5.037	5.011	5.034	4.995	4.919	4.905	4.828	-4,1%
Finowtal	7.548	7.547	7.443	7.339	7.223	7.069	7.081	-6,2%
Finow	8.706	8.681	8.646	8.566	8.472	8.382	8.348	-4,1%
sonstige Stadtbezirke	2.872	2.493	2.244	2.476	2.438	2.041	1.981	-31,0%

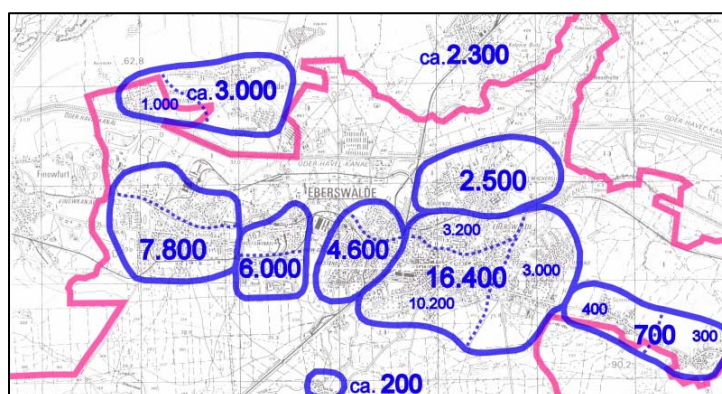
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt. Aktualisierung und Fortschreibung 2010, S. 10.

Entsprechend dem bisherigen Verlauf ist auch in Zukunft mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahlen zu rechnen. In der Gesamtstadt wird sie bis 2015 nach der optimistischen Prognosevariante des INSEK auf ca. 39.259 Einwohner und im Jahr 2020 auf 37.628 Einwohner sinken. Lediglich für den Bezirk „Stadtmitte“ ist nach der INSEK-Prognose eine deutliche Zunahme zu erwarten, worin sich nicht zuletzt die laufenden Maßnahmen zur Stabilisierung des Zentrums widerspiegeln.⁷

Tab. 2: Einwohnerentwicklung Leitbildszenario

Gebietsbezeichnung	2015	2020
Stadt Eberswalde gesamt	39.259	37.456
Stadtmitte	13.422	13.464
Ostend	3.030	2.863
Nordend	2.502	2.320
Westend	4.566	4.238
Finowtal	5.948	5.584
Finow	7.760	7.228
sonstige Stadtbezirke	1.851	1.759

Quelle: Stadt Eberswalde (2008):
Strategie Eberswalde 2020. Gesamtkonzept 2007.
(INSEK und WISTEK), Stand 13.03.2008, S. 38.

**Abb. 4: Einzugsbereiche der vorhandenen Zentren und deren prognostizierte Einwohnerzahl im Jahre 2015**

Quelle: EZK 2007.

Sorgenkind bleibt der Stadtbezirk Finowtal und hier insbesondere das Brandenburgische Viertel. Aber auch die Stadtteile Nordend, Westend, Finow und Clara-Zetkin-Siedlung weisen zukünftig deutliche Verluste auf.

⁷ Stadt Eberswalde (2008): Strategie Eberswalde 2020. Gesamtkonzept 2007. (INSEK und WISTEK), Stand 13.03.2008, S. 38, Tabelle 5: Prognostizierte Einwohnerentwicklung Bezirke Eberswalde – Leitbildszenario.

Fortschreibung 2010

Die Einwohnerzahl der Stadtteile ist maßgeblich für die Beurteilung der Tragfähigkeit von Einzelhandelseinrichtungen, vor allem dann, wenn man die Fahrkundschaft auf den Hauptverkehrsstraßen zunächst außer Acht lässt und die fußläufige Versorgung der Bevölkerung in den Vordergrund rückt. Ging man in der Vergangenheit von ca. 3.500 erforderlichen Einwohnern im Umkreis eines Lebensmittelmarktes aus, so unterstellt man heute aufgrund der immer größer werdenden Verkaufsflächen ein Kundenpotential von ca. 5.000 Personen und mehr.⁸ In der Realität sind hierbei natürlich noch weitere Faktoren wirksam wie die Flächenleistung (Umsatz/m² Verkaufsfläche).

Im Rahmen der Erhebung der BBE zu den Angebotsstrukturen im Jahr 2010 ergab sich, dass in Eberswalde im Durchschnitt rund 2.500 Einwohner auf einen Lebensmittelmarkt kommen. Damit liegt Eberswalde deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 3.261 Einwohner je Objekt⁹.

Danach konnten bereits im Jahr 2007 in Eberswalde vier Einzugsbereiche bzw. Zentren auch zukünftig hinsichtlich der örtlichen Nachfrage als stabil eingestuft werden:

- | | | |
|-----------------------------|---|---|
| ▪ Innenstadt | = | Hauptzentrum „A“ |
| ▪ Finow | = | Nebenzentrum „B“ |
| ▪ Brandenburgisches Viertel | = | Grund- und Nahversorgungszentrum „C“ |
| ▪ Westend | = | Grund- und Nahversorgungszentrum „D“. ¹⁰ |

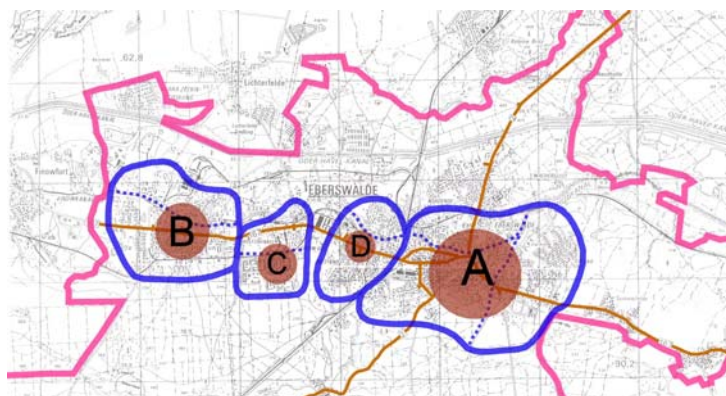


Abb. 5: Bestehende Struktur stabiler Zentren

Quelle: EZK 2007

Für die Ermittlung der Nachfragesituation ist über die rein quantitative Betrachtung der Bevölkerungszahl auch die Entwicklung der Altersstrukturen von Interesse. Auf der Grundlage der Alterstrukturprognose ergibt sich, dass der Anteil der Personen im Rentenalter bis zum Jahr 2030 deutlich zunehmen wird.¹¹ Die Verschiebung der Bevölkerungsanteile hat Auswirkungen auf das Nachfragepotenzial und stellt zugleich besondere Anforderungen an die Versorgungsstruktur.

⁸ „Nahversorgung in den Städten“, Arbeitspapier des Deutschen Städtetages, Köln und Berlin 6-05.

⁹ BBE Handelsberatung GmbH (2010): Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt. Aktualisierung und Fortschreibung 2010, S. 42.

¹⁰ Die detaillierte Betrachtung der Zentren erfolgt im Kapitel 4.2.2 2 „Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche“.

¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. In: Stadt Eberswalde (2008): Strategie Eberswalde 2020. Gesamtkonzept 2007. (INSEK und WISTEK), Stand 13.03.2008, S.36.

3.1.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandels-Bestands

Neben den Marktgebieten ist der konkrete Bestand an konventionellen Läden grundlegend für die Konzeptentwicklung. Die heutige Verteilung der Lebensmittelmärkte belegt die starke Konzentrationstendenz hin zu den Hauptverkehrsstraßen bei gleichzeitigem Leerlaufen der gewachsenen Stadtteilzentren.

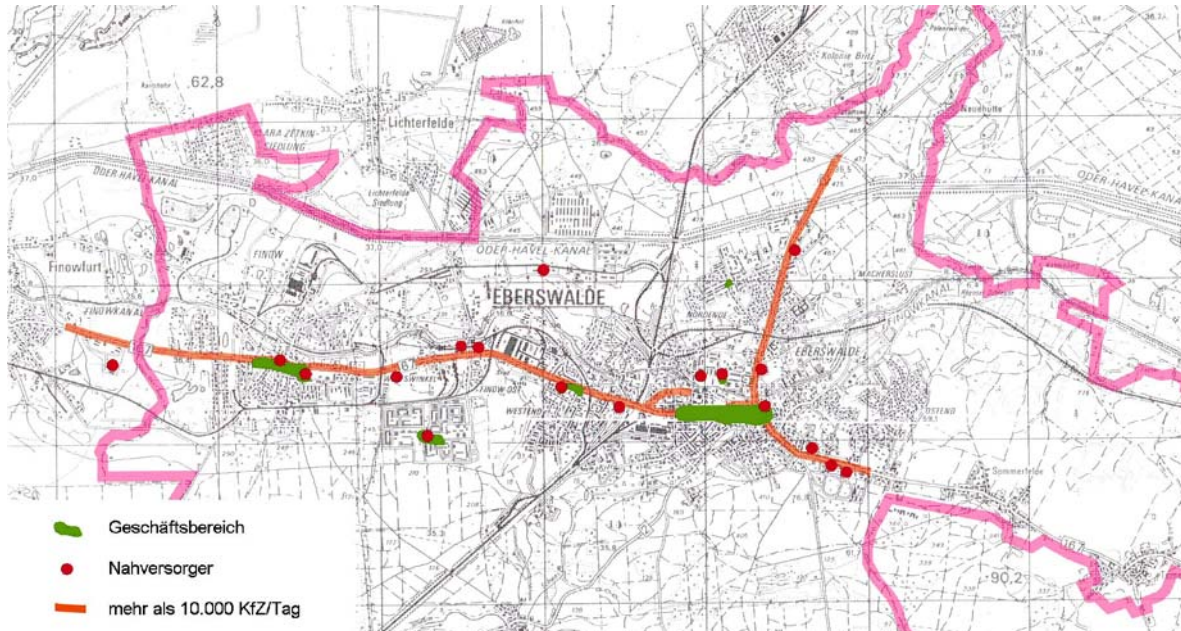


Abb. 6: Verteilung der Lebensmittelmärkte im Eberswalder Stadtgebiet

Quelle: EZK 2007. Darstellung aktualisiert.

Detaillierte Angaben zum Bestand der Einzelhandelsgeschäfte sind den Ausführungen zu den jeweiligen Versorgungsbereichen der Stadt (Kapitel 4.2.2.) zu entnehmen, zusammenfassende Angaben werden im Kapitel 3.2.3 Einzelhandelsbesatz getroffen.

3.1.3 Einzugsbereiche auf Nahversorger-Ebene

In der Literatur wird der fußläufige Einzugsbereich eines Nahversorgungsstandortes auf einen Radius von bis zu 800 m (12 bis 15 Gehminuten) beziffert. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte in Eberswalde gehen jedoch die tatsächlichen Entfernungen der Nahversorgungsbetriebe zu den Wohnstandorten auch darüber hinaus.

Die Planskizze zeigt, dass der überwiegende Siedlungsbereich z.T. mehrfach abgedeckt ist (blaue Zonen), worin sich u.a. die starke Konkurrenzsituation in diesem Handelssegment widerspiegelt. Dabei darf allerdings nicht vergessen werden, dass es sich bei der Darstellung nur um einen groben Anhaltspunkt handelt: die tatsächlichen Umsätze stammen oft nicht aus den schematisch abgegrenzten Einzugsbereichen, sondern durch die Fahrkundschaft aus weiter entfernten Gebieten.

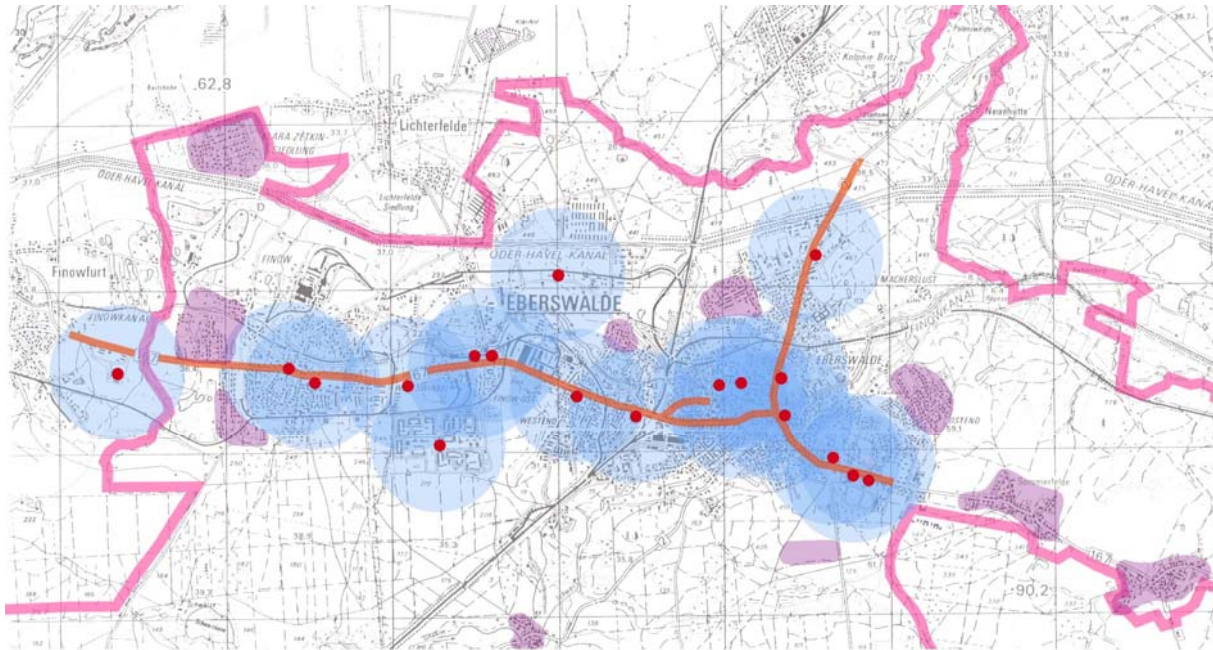


Abb. 7: Fußläufige Versorgungssituation im Eberswalder Stadtgebiet

Quelle: EZK 2007. Darstellung aktualisiert.

Bei den in der Abbildung als blass-lila dargestellten Bereichen handelt es sich hingegen um unterversorgte Gebiete; diese Flächen liegen außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit eines für die Bewohner ausreichenden Grundversorgungsangebots. An einigen dieser Standorte übernehmen gegenwärtig fahrende Verkaufsstellen, Bringservice, Tankstellen, Kioske, Hofläden, soziale Projekte oder „Tante-Emma-Läden“ einen Teil der Grundversorgung. Diese Angebote weisen jedoch regelmäßig nur ein eingeschränktes Angebot mit z. T. höheren Preisen und teilweise auch stark reduzierten Öffnungszeiten auf. Hier bieten sich Ansatzpunkte zur Etablierung von sog. „Nachbarschaftszentren“.

3.1.4 Gefährdete Standorte der Nahversorgung

In Anbetracht der örtlichen Konkurrenzbeziehungen und entsprechender Hinweise aus der Wirtschaft müssen etwa fünf Standorte, die zentrale Versorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung übernehmen, für den Fall zusätzlicher, benachbarter Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten als besonders gefährdet eingestuft werden.

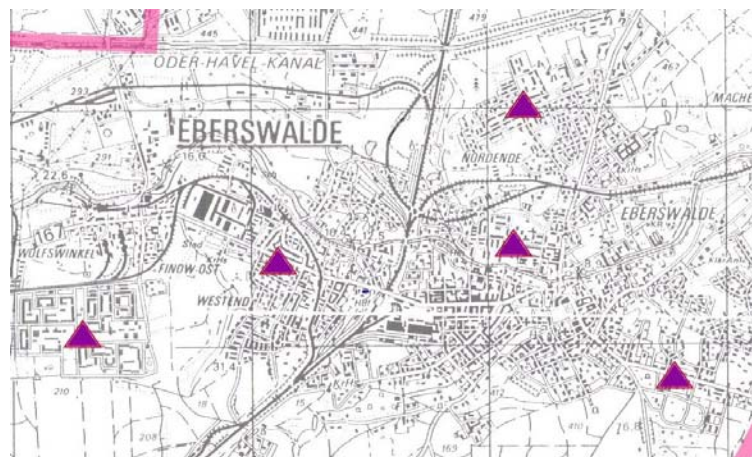


Abb. 8: Übersicht gefährdeter Nahversorgungsstandorte

Quelle: EZK 2007

Dabei handelt es sich um die folgenden Angebotsstandorte:

- EKZ Brandenburgisches Viertel
- Ladenzeile Heegermühler Straße – zwischen Teuberstraße und Triftstraße, Westend
- Freienwalder Straße, Ostend und
- Poratzstraße, Nordend.

Diese Standorte werden im nachfolgenden Entwicklungskonzept im Rahmen der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und der Identifikation der ergänzenden Einzelhandelsstandorte eingehend beschrieben.

3.1.5 Nicht integrierte Standorte mit nahversorgungsrelevanten Angeboten

Unter nicht integrierten Standorten werden hier Einzelhandels-Standorte verstanden, die keinen oder nur geringen unmittelbaren räumlichen Bezug zu ihrer Kundschaft haben, die u.U. örtlich störend wirken (z.B. durch Kundenverkehr) und insgesamt einen negativen Einfluss auf die städtebauliche Ordnung haben. Das Paradebeispiel ist der viel zitierte „Verbrauchermarkt auf der grünen Wiese vor den Toren der Stadt“. Für die vorliegende Untersuchung sind auch die Märkte unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² Verkaufsfläche von Bedeutung, da für größere Objekte i.d.R. Planungserfordernis besteht.

In Eberswalde sind mehrere bestehende Standorte als „nicht integriert“ einzustufen (rote Punkte). Darüber hinaus gibt es auch potentielle Standorte, bei denen ein starker zukünftiger Ansiedlungsdruck schon jetzt absehbar ist (weiße Punkte).

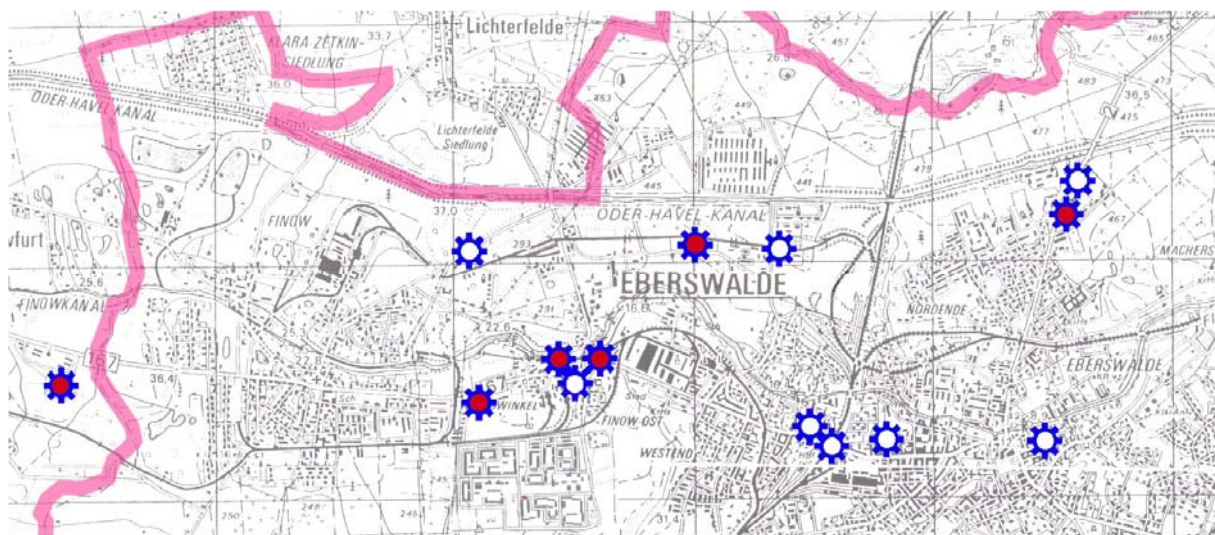


Abb. 9: Übersicht nicht integrierter Standorte mit nahversorgungsrelevanten Angeboten

Quelle: EZK 2007. Darstellung aktualisiert.



nicht integrierter Standort



potentiell problematischer Standort
(Aufzählung nicht abschließend)

(1) Kaufland/Angermünder Straße

Der Verbrauchermarkt „Kaufland“ an der Angermünder Straße verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 4.900 m². Im Radius von 1.000 m befinden sich keine Wohngebiete. Sieht man von einer gewissen Attraktionswirkung auf das nördliche Umland von Eberswalde ab, so kann man doch von einem starken Entzugseffekt ausgehen, der sich im Bereich der Grundversorgung auf die jeweiligen Herkunftsgebiete der Kunden, im Bereich höherwertiger Güter vor allem auf die zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ auswirkt.

Die Entwicklung des Standortes wurde in der Nachwendezeit, vor dem Hintergrund, dass Haupt- und Nebenzentren der Stadt funktional geschwächt waren, vollzogen. In der Gegenwart erweist sich dieser Verkaufsstandort jedoch als nachteilig für die urbane Entwicklung der Stadt. Doch auch wenn sich der Standort aus heutiger Sicht als nachteilig für die Zent-

rumsentwicklung erweist, so handelt es sich doch um einen bestehenden Standort, der planungsrechtlich akzeptiert wurde.

Der Verbrauchermarkt ist mit der Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Aufhebung des Bebauungsplans würde für die Zentrenentwicklung keinen Vorteil bringen, da die bestehende Nutzung dennoch Bestandsschutz genießen würde. Jedoch ist eine Entwicklung des zentrenrelevanten Angebots über den Bestand hinaus planerisch nicht gewollt und nicht zu unterstützen. Insbesondere muss der Ausbau des Standortes im Zuge des Neubaus der B 167 vermieden werden.

Angesichts des deutlich bestehenden Verkaufsflächengewichts in einer dezentralen Lage ist der Verbrauchermarkt an der Angermünder Straße zwingend im nachfolgenden Entwicklungskonzept zu behandeln.

(2) Bereich Spechthausener Straße

Die Kreuzung der Eberswalder Straße (B 167) mit der Spechthausener/Eberswalder Straße liegt im Berührungspunkt der Siedlungsschwerpunkte Eberswalde, Finow und Brandenburgisches Viertel. Sie liegt zudem an der Hauptzufahrt zur Autobahn. Aufgrund dieser begünstigten Lage stand der Standort seit der Wende unter einem konstant hohen Ansiedlungsdruck, dem im Laufe der ersten Welle der Stadtentwicklung insofern entgegengekommen wurde, als der Bereich verwaltungsintern zum „Fachmarktzentrum“ erklärt und entsprechend behandelt wurde.

In den vergangenen Jahren konnte jedoch nicht verhindert werden, dass sich dort auch Nahversorger ansiedelten. Deren fußläufiger Einzugsbereich umfasst jedoch nur das einwohnerschwache Wohngebiet im Bereich Spechthausener Straße und ist daher im Hinblick auf die Nahversorgung als nicht integriert einzustufen. Zudem beeinträchtigen die im Kreuzungsbereich ansässigen Lebensmitteldiscounter mit Getränkemarkt und Backshop durch den Abzug von Kaufkraft den zentralen Versorgungsstandort inmitten des Brandenburgischen Viertels sowie die zentralen Angebote im Stadtteil Westend.

Eine Schädigungswirkung auf Haupt-, Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren durch die Fachdiscounter mit ihrem überwiegend nicht zentrenrelevanten Angebot ist hingegen nicht erkennbar; diese Angebote stehen auch im Einklang mit der Sortimentsliste des vorliegenden Konzepts.

Auch die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ist aufgrund ihres Verkaufsflächengewichts und des bestehenden Ansiedlungspotenzials am Standort im nachfolgenden Entwicklungskonzept zu berücksichtigen.

(3) Standort ehemaliges Behördenzentrum

Auf der Schnittstelle zwischen Brandenburgischem Viertel und Finow ist, leicht von der B 167 zurückgesetzt, ein Lebensmitteldiscounter ansässig. Im fußläufigen Einzugsbereich des Marktes befindet sich keine Wohnbevölkerung; es handelt sich hierbei demnach um ein dezentrales bzw. ein nicht integriertes Grundversorgungsangebot. Daher und aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße hat der Standort einen weitreichenden Einzugsbereich und stellt eine direkte Konkurrenz zu den umliegenden, integrierten Nahversorgungsbereichen, insbesondere zum Brandenburgischen Viertel, dar.

Vor diesem Hintergrund wird eine Weiterentwicklung des Standortes vehement abgelehnt. Da es sich hier um eine unbeplante Fläche gemäß § 34 BauGB handelt, sind die planungsrechtlichen Möglichkeiten des Baugesetzbuches anzuwenden, um zukünftigen Ansiedlungen oder Erweiterungen vorzubeugen. Eine weitergehende Berücksichtigung des Standortes im

Entwicklungskonzept ist jedoch nicht erforderlich, da es sich um einen Solitärstandort ohne deutliches Gewicht handelt.

(4) Standort Ortsausgang Nordend

Die am nördlichen Ortsausgang des Stadtteiles Nordend befindlichen Industriebrachen sind nach der Wende unterschiedlichen Nutzungen zugeführt worden. U. a. befinden sich jetzt dort eine Tankstelle, ein Lebensmitteldiscounter, ein Angelcenter und ein Hotel mit Gaststätte. Das von der Stadtverwaltung genutzte Gebäude wurde leer gezogen und liegt seither brach. Der Lebensmitteldiscounter ist aufgrund seiner Randlage zu Fuß schlecht und nur für einen Teil der Nordender Wohnbevölkerung erreichbar. Er wirkt sich schädigend vor allem auf das gewachsene interne Zentrum des Stadtteils an der Poratzstraße aus und wird als nicht integriert eingestuft.

Das Hauptproblem in Hinblick auf den betrachteten Standort stellt allerdings der geplante Bau der B 167 neu mit Knoten an der L 200 dar. Es ist zu erwarten, dass der Standort durch diese Anbindung deutlich an Attraktivität insbesondere für großflächigen oder nahezu großflächigen Einzelhandel gewinnen wird. Die bauliche Struktur und gegenwärtige Nutzung bieten für derartige Projekte mehrere denkbare Möglichkeiten. Daher ist der Standort im Entwicklungskonzept zu berücksichtigen. Denkbar ist hier grundsätzlich die Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Angeboten. Das zentrenrelevante und insbesondere auch das nahversorgungsrelevante Angebot sollte keinesfalls ausgebaut werden. Die Erweiterung des Einzelhandelsangebots sollte zur Vermeidung städtebaulicher Konflikte durch die verbindliche Bauleitplanung begleitet werden.

(5) Standort Hauptbahnhof

Anlässlich ähnlicher Beispiele wurde auch für den Bahnhofsbereich die Ansiedlung von Handelseinrichtungen diskutiert. Zur Debatte standen dabei die Grundstücke des ehemaligen Busbahnhofs über das engere Bahnhofsumfeld hinaus bis hin zur „russischen Kommandantur“.

Bislang haben sich im Bereich des Hauptbahnhofs verschiedene Fachmärkte (Baumarkt, Lebensmittel-, Bekleidungs- und Schuhfachmarkt) angesiedelt. Dabei handelt es sich um einen Standort mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Angeboten in städtebaulich integrierter Lage, der potentiell als problematischer Standort einzustufen ist.

Wegen der zentralen Lage und der überdurchschnittlich guten Verkehrsanbindung scheint hier eine hohe Rentabilität möglich, sodass der Standort unter einen Ansiedlungsdruck geraten kann. Doch auch hier gilt der Grundsatz: Je höher die Umsätze, desto größer die Entzugseffekte für die übrigen Stadtbereiche und ihre Zentren. Daher ist es erforderlich die Entwicklung des Standortes vorausschauend zu thematisieren und im gesamtstädtischen Kontext zu beurteilen. Eine Aufnahme des Standortes am Hauptbahnhof in das Entwicklungskonzept ist daher dringend geboten.

(6) Standort Realkauf

Der Standort Realkauf befindet sich in der Nachbargemeinde Schorfheide, in unmittelbarer Nähe zur Gemarkung der Stadt Eberswalde. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der B 167 zwischen der Autobahnzufahrt und dem Eberswalder Stadtgebiet haben die ansässigen großflächigen Einzelhandelsangebote Auswirkungen auf die Stadt Eberswalde.

Neben zwei Fachmärkten (Bau und Möbel) ist vor allem der Verbrauchermarkt „Real“ von Bedeutung. Hier wird auf einer Fläche von 4.500 m² ein ähnliches Sortiment wie vom

Fortschreibung 2010

Verbrauchermarkt an der Angermünder Straße angeboten, das überwiegend nahversorgungs-relevant ist.

Der fußläufige Einzugsbereich des Standortes umfasst aber nur einen kleinen Teil der Wohngebiete in Finowfurt. In Kombination mit den Fachmärkten und mit seiner Lage an der B 167 kurz vor der Autobahn realisiert der Verbrauchermarkt erhebliche Umsätze, die sich diffus als Entzugseffekte auf alle Zentren der Stadt und des Umlandes auswirken.

Im Falle möglicher Erweiterungs- oder Neuansiedlungsvorhaben auf Schorfheider Seite, die auf eine Vergrößerung des Angebots am Standort Real zielen, muss die Standortgemeinde die zu erwartenden Auswirkungen auf die Stadt Eberswalde berücksichtigen und diesen Rechnung tragen.

3.1.6 Stadtumbau

Als Folge des stetigen Einwohnerrückganges hatte der Wohnungsleerstand in Eberswalde im Jahr 2000 einen Umfang von etwa 2.500 Wohneinheiten. Die in der Folge erstellte Prognose errechnete bis zum Jahr 2015 ein Anwachsen auf ca. 4.440 Wohneinheiten.¹² Daraus wurde die Forderung abgeleitet, in diesem Zeitraum mindestens 2.000 Wohneinheiten abzureißen. Bis 2010 wurden davon bereits 1.800 Wohneinheiten realisiert.

Zur fördertechnischen Handhabung der notwendigen Maßnahmen legt das Stadtumbaukonzept Gebietskategorien unterschiedlicher Dringlichkeit fest:

- Konsolidierte Gebiete mit geringem Handlungsbedarf
- Erhaltungsgebiete mit mittlerem Handlungsbedarf
- Umstrukturierungsgebiete mit erhöhtem Handlungsbedarf.

Diese Einteilung greift steuernd in die räumliche Ausdehnung vorhandener Wohngebiete ein und ist daher nicht ohne Einfluss auf die Kundenpotentiale der entsprechenden Zentren.¹³ Vom Rückbau betroffen ist vor allem das Umstrukturierungsgebiet „Brandenburgisches Viertel“ (3. und 4. Bauabschnitt) in seinen westlichen Teilbereichen.

Im Jahr 2010 betrug der Leerstand 2.700 Wohneinheiten. Gemäß der Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020 soll durch den Rückbau von weiteren 1.750 Wohneinheiten der Leerstand bei ca. 10 %, das sind rund 2.200 Wohneinheiten, stabilisiert werden.

3.1.7 Wirtschaftsstandorte

Die Arbeitskräfte an gewerblichen Standorten können grundsätzlich ebenfalls als Kundenpotential für Einzelhandelsgeschäfte in Frage kommen und damit Einfluss auf die räumliche Einzelhandelslandschaft nehmen. Dies ist beispielsweise bei Kaufland an der Angermünder Straße der Fall, dessen Standort weitab von jeder Wohnsiedlung liegt.

Wichtiger als die reinen Gewerbe- und Industriegebiete sind jedoch diejenigen ehemaligen gewerblichen Bauflächen bzw. Gemengelagen, in denen sich über die Jahre eine Ansammlung von Produktionsbetrieben, Handwerkern, Dienstleistern, Gaststätten und auch Ladengeschäften herausgebildet hat. An diesen Standorten wären auch Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zulässig¹⁴. Eine Übersicht über die Verteilung der Gemengelagen zeigt die folgende Karte.

¹² Angaben laut: Wohnungswirtschaftliches Konzept 2002 (WWK) und Stadtumbaukonzept 2002 (STUK).

¹³ Der Einfluss auf die Einwohnerentwicklung der Stadtteile wurde bereits in der Prognose des INSEK berücksichtigt. An dieser Stelle geht es primär um den räumlichen Zuschnitt der Einzugsbereiche.

¹⁴ Nach § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten zulässig.

Fortschreibung 2010

In der Realität ist allerdings festzustellen, dass diese Standorte - wohl aufgrund ihres z.T. ungeordneten bzw. gewerblichen Charakters oder ihrer Abgelegenheit - kein hervorgehobenes Image als Einzelhandelsstandort erlangt haben.

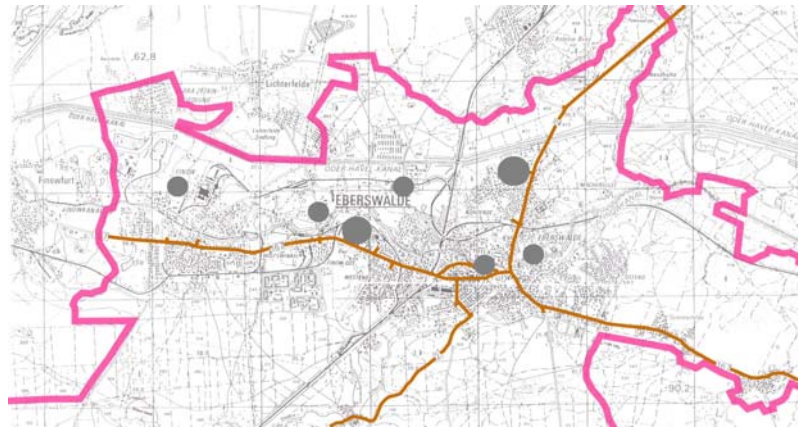


Abb. 10: Dienstleistungsorientierte altindustrielle Standorte

Quelle: EZK 2007

3.1.8 Verkehr

Verkehrsströme sind potentielle Kundenströme. Der harte Konkurrenzkampf treibt die großen Einzelhandels-Ketten dazu, ihre Filialen möglichst nahe an diese Potentiale zu verlegen (siehe Kap. 3.1.5 „Nicht integrierte Standorte mit nahversorgungsrelevanten Angeboten“).

3.1.8.1 Straßen

Hier kommt der beschriebene Trend besonders deutlich zum Ausdruck. Von den in der Stadt vorhandenen Marktstandorten liegen nur einige wenige nicht an der Bundesstraße B 167 bzw. an der Landestraße L 200, die beide zentral durch das Stadtgebiet führen. An einzelnen dieser Standorte wiederum wurde das Angebot bereits deutlich reduziert. Es bedarf zukünftig erheblicher Anstrengungen, um diesen Trend zu stoppen bzw. zu korrigieren.

Mit der geplanten Verlegung der B 167 in die Industriezone am Oder-Havel-Kanal sind erneut starke Bestrebungen zur Betriebsumsiedlung - insbesondere an die Knotenpunkte - zu erwarten.

3.1.8.2 Bahnhof

Beispiele anderer Städte lassen erkennen, dass auch der Bahnhofsstandort wegen der Bündelung der Fahrgastströme eine hohe Attraktivität für den Einzelhandel bietet. Zweifellos gehen die dort möglichen Umsätze aber zum großen Teil zu Lasten der Zentren in den Stadtteilen, so dass in dieser Hinsicht Zurückhaltung geboten ist.

3.1.8.3 Flugplatz

Im Südwesten des Eberswalder Stadtgebiets und auf dem angrenzenden Gebiet der Gemeinde Finowfurt befindet sich der Verkehrslandeplatz Eberswalde-Finow. Durch den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 wurde von dem ursprünglichen Ziel, den Flugplatz Eberswalde-Finow als Regionalflughafen auszubauen, Abstand genommen. Der Flugplatz ist Eigentum der privaten WVZ Wirtschafts-Verkehrszentrum Finow GmbH & Co. und wird durch die Tower-Finow GmbH als „Landepplatz des allgemeinen Verkehrs (Verkehrslandeplatz)“ betrieben; im Jahr 2010 wurde ein Liquidationsverfahren angestoßen. Zugunsten der Errichtung eines Freiflächensolarparks auf weiten Teilen des Flugplatzgeländes wurde mit Bescheid vom 27.05.2011 eine luftfahrtrechtliche Ände-

runsgenehmigung gem. § 6 Abs. 4 LuftVG erteilt. Die Änderungsgenehmigung beinhaltet sowohl eine Verkleinerung der Betriebsfläche des Flugplatzes als auch die Anpassung des Bauschutzbereiches sowie technische und betriebliche Anpassungen. Durch den Flugplatzbetrieb ist mit keinem Ansiedlungsdruck durch Einzelhandelsketten zu rechnen.

3.2 Kennziffern des Einzelhandels

Nach der Betrachtung der örtlichen Bestimmungsfaktoren der Einzelhandelslandschaft gilt es nun, die verschiedenen Kennziffern des Einzelhandels zu betrachten. Neben der qualitativen Beschreibung folgt damit auch eine quantitative Betrachtung der Situation vor Ort.

Der Einzelhandel folgt auch in Eberswalde den allgemeinen Trends. Die wichtigsten Kennziffern für die Gesamtstadt und den Einzugsbereich lassen sich dem im Jahr 2010 aktualisierten Branchenmix-Konzept der BBE entnehmen¹⁵. Ausgangspunkt der Überlegungen bilden die Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes der Stadt Eberswalde und die Kaufkraft der Einwohner in den jeweils betrachteten Räumen. Auf der Grundlage dieser Daten kann das einzelhandelsrelevante Marktpotential prognostiziert werden. Diesem Potenzial ist dann wiederum der Einzelhandelsbesatz vor Ort gegenüberzustellen.

3.2.1 Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes durch die BBE erfolgte unter Abwägung zwischen Zeit-Distanz-Aspekten im ländlichen Raum, der Eigenattraktivität als Handelsstandort und insbesondere der Magnetwirkung der Metropole Berlin, aber auch dem konkurrierenden Einzelhandelswettbewerb mit den benachbarten Mittelzentren (Bad Freienwalde, Schwedt, Bernau bei Berlin). Das Gutachten geht davon aus, dass das tatsächlich erzielte, einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet mehrheitlich dem raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich entspricht, lediglich in südöstlicher Richtung ergeben sich infolge der geringen Entfernung zum benachbarten Mittelzentrum Bad Freienwalde zusätzliche Wechselwirkungen. Die Ausdehnung hat sich seit der Ersterarbeitung des Branchenmixkonzeptes in 2003 nicht wesentlich verändert, eher sind standortbezogene Kaufkraftbindungen zu diskutieren. Zudem erwartet die BBE für den Einzelhandel von Eberswalde sowohl stärkere Kaufkraftzu- wie auch –abflüsse.

¹⁵ BBE Handelsberatung GmbH (2010): Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt. Aktualisierung und Fortschreibung 2010.

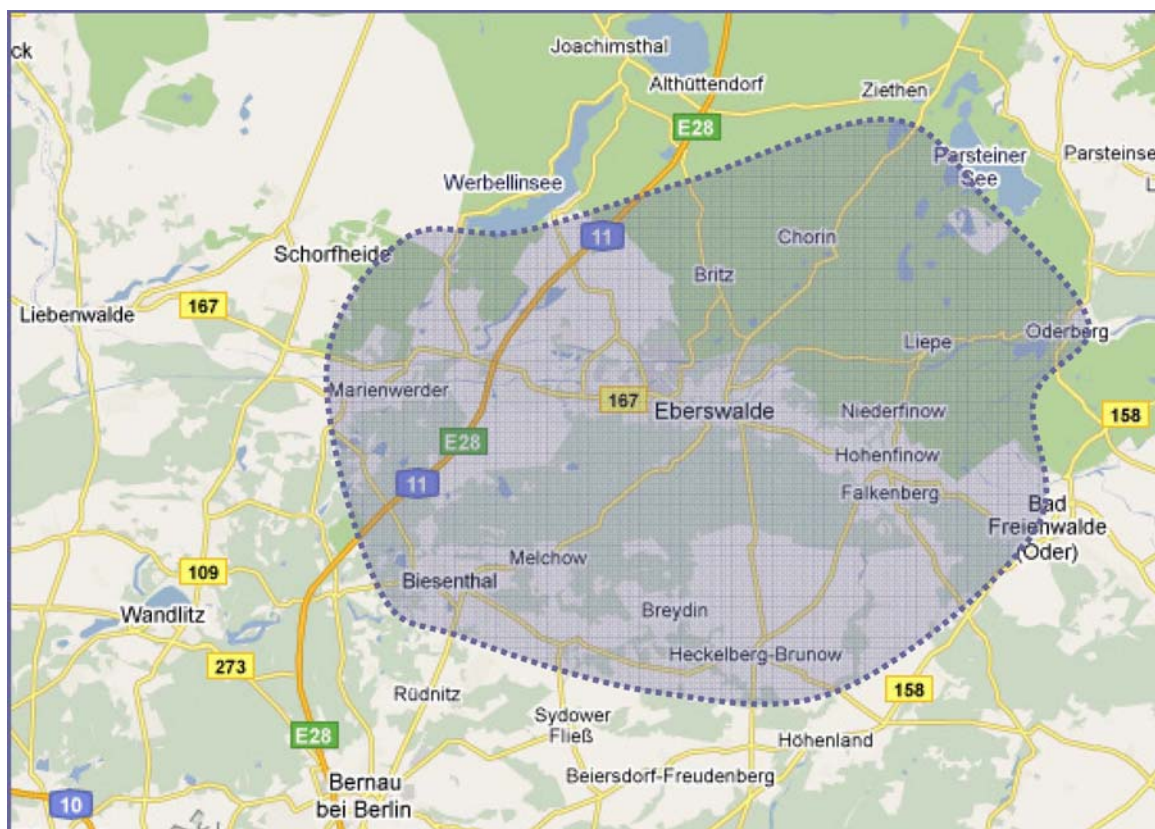


Abb. 11: Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet der Stadt Eberswalde

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt. Aktualisierung und Fortschreibung 2010, S. 7.

Das abgebildete Einzugsgebiet umfasst insgesamt 72.507 Einwohner. Davon leben 40.714 im Stadtgebiet Eberswalde; somit entfallen allein auf das Stadtgebiet Eberswalde bereits 56% des gesamten Einwohnerpotenzials im abgegrenzten Einzugsbereich. Das weitere einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet weist nur eine geringe Besiedlungsdichte auf. Prägend für diese Region sind kleinere Gemeinden, die zudem aus mehreren Ortsteilen bestehen.

Gegenüber dem Branchenmixkonzept aus dem Jahr 2003 sank das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet um 2.482 Einwohner, das entspricht rund 3,3%. Zu berücksichtigen ist, dass zum abgegrenzten Einzugsgebiet aufgrund der beschriebenen Wechselwirkungen bereits ca. 2.400 Einwohner des benachbarten Mittelzentrums Bad Freienwalde zugerechnet werden, die nicht zum raumordnerischen Verflechtungsbereich gehören.

Wie im Kapitel 3.1.1 „Stadtteile und Einzugsbereiche“ dargestellt, wird sich die Einwohnerzahl im Stadtgebiet von Eberswalde verringern. Auch für das gesamte Einzugsgebiet Eberswalde bis 2020 sind flächendeckend Bevölkerungsrückgänge zu erwarten. Für das abgegrenzte Einzugsgebiet leitet die BBE die folgenden Zahlen ab:

optimistische Prognose 2020: 68.420 Einwohner (-5,6%)
pessimistische Prognose 2020: 67.280 Einwohner (-7,2%).¹⁶

¹⁶ BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 11f.

3.2.2 Kennzahlen der Kaufkraft

3.2.2.1 Kaufkraft, einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Infolge der bestehenden Arbeitslosenquote im Einzugsgebiet und des allgemein niedrigeren Lohnniveaus verfügen die Menschen in Eberswalde und Umgebung nur über rund 79 % der Kaufkraft, die in Gesamtdeutschland gemessen wird.

Das Kaufkraftniveau der Stadt Eberswalde liegt auch um 6,6% Prozentpunkte unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg.

Dies wirkt sich allerdings nicht im gleichen Maße auf die Ausgaben für den Einzelhandel aus, da die Nachfrage z.B. im Bereich des täglichen Bedarfs relativ starr ist, der Anteil dieser Ausgaben steigt demzufolge bei sinkendem Einkommen. Für die Stadt Eberswalde errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 88,1, für das erweiterte Einzugsgebiet von 89,03.

Im Vergleich zum Jahr 2003 sind damit die Kaufkraft insgesamt und das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau um rund 2 Prozentpunkte gestiegen.

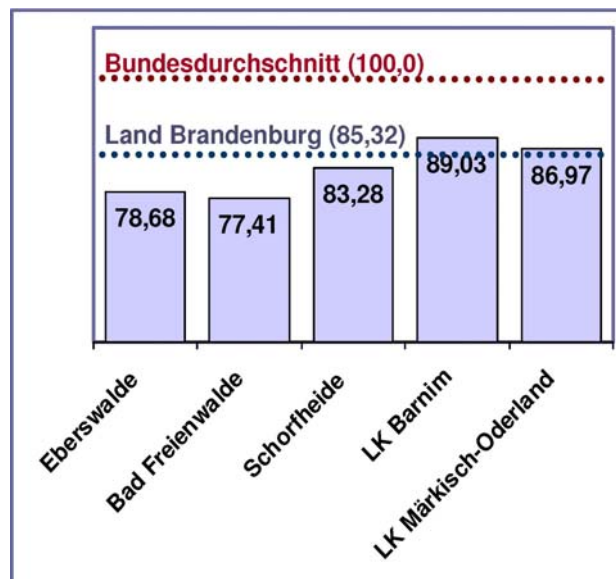


Abb. 12: Kaufkraftniveau im regionalen Vergleich

Quelle: BBE-Marktforschung. In: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 13.

Tab. 3: Einwohner und Kaufkraft-Kennziffern 2010 - Übersicht

	Einwohner	Kaufkraft-Kennziffer (%)	
		Global	Einzelhandelsrelevante
Stadtgebiet Eberswalde	40.714	78,68	88,10
Erweitertes Einzugsgebiet	31.793	80,34	89,03
Einzugsgebiet insgesamt	72.507	79,41	88,51

Quelle: BBE-Marktforschung. In: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 11.

3.2.2.2 Kaufkraftbindung

Zur Abschätzung von künftigen Entwicklungspotenzialen der im Stadtgebiet ansässigen Einzelhandelsbranchen ist auch die Betrachtung der sortimentspezifischen Kaufkraftbindung von Interesse. Aus diesen Zahlen lässt sich ableiten, ob die ansässige Kaufkraft im Stadtgebiet gebunden wird oder aber, ob Zuflüsse von oder aber gar Abflüsse zu externen Angeboten zu verzeichnen sind. Dies lässt wiederum auf eine Attraktivität des ansässigen Angebots oder aber auf zu entwickelnde Potentiale des Einzelhandelsangebots schließen.

Tab. 4: Marktpotenzial und Kaufkraftbindung 2010 im Stadtgebiet

	Marktpotenzial Stadt Eberswalde (T€)	EH-Umsatz Stadt Eberswalde (T€)	Kaufkraft- bindung (%)	Saldo Zu- u. Abfluss (T€)
Nahrungs- und Genussmittel	63.884	69.020	108%	5.136
Bäcker / Metzger	9.285	9.760	105%	475
Blumen / Zoo / Gartenbedarf	6.622	7.805	118%	1.183
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz., orthopäd. Artikel	28.198	25.955	92%	-2.243
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	6.531	6.160	94%	-371
überwiegend kurzfristiger Bedarf	114.519	118.700	104%	4.181
Bekleidung / Wäsche	15.286	19.490	128%	4.204
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	3.697	3.800	103%	103
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	18.157	11.810	65%	-6.347
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	2.361	3.600	152%	1.239
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	3.697	3.020	82%	-677
Sportartikel / Fahrräder / Camping	2.757	2.500	91%	-257
überwiegend mittelfristiger Bedarf	45.954	44.220	96%	-1.734
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren	3.945	4.570	116%	625
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	9.407	2.280	24%	-7.127
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	4.518	3.540	78%	-978
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	10.359	10.030	97%	-329
Foto / Optik / Akustik	3.562	3.900	110%	338
Uhren / Schmuck	1.592	1.690	106%	98
Sonstiges	5.957	2.030	34%	-3.927
überwiegend langfristiger Bedarf	39.339	28.040	71%	-11.299
Einzelhandelsrelevantes Potenzial Gesamt	199.812	190.960	96%	-8.852

Quelle: BBE-Marktforschung 2010.

Insgesamt beläuft sich die Kaufkraftbindung auf 96 %, d. h. nur 4 % des ansässigen Marktpotenzials können nicht im Stadtgebiet gebunden werden, sondern fließen nach außerhalb ab. Wie aus der Abbildung auch zu entnehmen ist, bindet der Eberswalder Einzelhandel im kurzfristigen Bedarf mehr als 100 % der ansässigen Kaufkraft; d. h. dass ein Zufluss von

Fortschreibung 2010

Außerhalb des Einzugsbereichs gewonnen wird. Hingegen sind im Bereich des überwiegend langfristigen Bedarfs erhebliche Kaufkraftverluste zu verzeichnen; in diesen Bereichen besteht ein Potenzial das Angebot auszubauen.¹⁷

3.2.2.3 Einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial 2010

Der nachstehenden Tabelle ist aus der ersten Spalte das Marktpotenzial der Stadt Eberswalde zu entnehmen. Diese ergibt sich aus der Multiplikation von Kaufkraft und Einwohnerzahl. Insgesamt stellen sich die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziale, ähnlich wie in allen neuen Bundesländern, als relativ schwach dar und stellen damit erhöhte Ansprüche an die Steuerung der räumlichen Entwicklung.

Nach den Berechnungen der BBE ergeben sich für das Jahr 2010 folgende einzelhandelsrelevante Marktpotentiale:

Tab. 5: Einzelhandelsrelevantes Marktpotential 2010

	Einzelhandelsrelevantes Marktpotential pro Jahr									
	pro Kopf		kurzfristig		mittelfristig		langfristig		gesamt	
	€	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Deutschland	5.571	100,0	.	.	.	.	.	.	.	.
Einzugsbereich (incl. Stadtgebiet)	4.930	88,51	204,7	57,3	82,3	23,0	70,5	19,7	357,5	100,0
nur Stadtgebiet	4.908	88,1	114,5	57,3	46,0	23,0	39,3	19,7	199,8	100,0

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 11f

3.2.2.4 Prognose des einzelhandelsrelevanten Marktpotenzials 2020

Zur Abschätzung des zukünftigen Marktpotenzials sind zum einen die Zahlen der Bevölkerungsprognose einzustellen; diese gehen von einer rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Eberswalde und in ihrem Einzugsgebiet aus. Zum anderen ist die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage im Allgemeinen zu betrachten. Die BBE-Gutachter führen dabei aus, dass in Deutschland generell langfristig mit einer weiteren Verringerung des Einzelhandelsanteils an den Gesamtausgaben je Einwohner zu rechnen ist; für die Pro-Kopf-Ausgaben für den Einzelhandel wird daher lediglich ein Anstieg um 0,5 % pro Jahr prognostiziert.

Nach Einschätzung der BBE Handelsberatung GmbH wird sich die Nachfrageentwicklung in Eberswalde bis zum Jahr 2020 durch eine auf dem aktuellen Niveau stagnierende Kaufkraftentwicklung auszeichnen; optimistische Prognosen gehen von einem maximalen Pro-Kopf-Anstieg um +0,5 % aus.

¹⁷ Vgl. Ausführlich dazu: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 48ff.

Tab. 6: Prognose der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotentiale 2020 im Stadtgebiet Eberswalde und im Einzugsbereich

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in 1.000 € zu EVP (incl. MwSt.)	Stadt Eberswalde			Einzugsgebiet gesamt		
	2010	2020	2020	2010	2020	2020
		pessimistisch	optimistisch		optimistisch	pessimistisch
Einwohner	40.714	36.306	37.456	72.507	68.424	67.274
Kaufkraft	78,68	78,68	83,68	79,41	84,41	79,41
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	199.812	178.179	189.646	357.489	347.995	331.688
Entwicklung des Einzelhandelsrelevanten Potenzials	-	-10,8 %	-5,1 %	-	-2,7 %	-7,2%

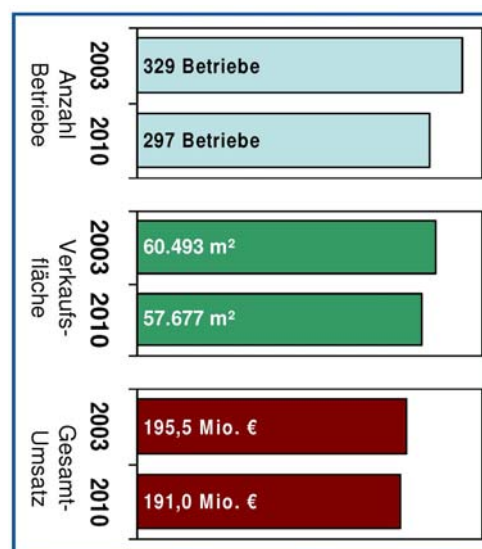
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 17.

Im Ergebnis aus rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und stagnierender, maximal geringfügig ansteigender Kaufkraft je Einwohner ergibt sich insgesamt ein rückläufiges Marktpotenzial; dieses wird zwischen ca. 3% bis ca. 7 % der aktuellen Nachfrage betragen.

3.2.3 Einzelhandelsbesatz und Flächenleistung

Zum Zeitpunkt der Erhebung der BBE Handelsberatung (Februar 2010) verfügt die Stadt Eberswalde über 297 Einzelhandelsanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 57.677 m². Dieser Einzelhandelsbesatz bindet einen Gesamtumsatz von 191 Mio. €. Damit errechnet sich eine durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität von rund 3.300 €/m²; diese entspricht nahezu dem Bundesdeutschen Wert von 3.400 €/m²¹⁸.

Der ermittelte Flächenbesatz entspricht einer quantitativen Verkaufsflächenausstattung von 1,42 m² je Einwohner. Dies stellt einen guten Durchschnittswert für ein Mittelzentrum dar und ist ein Kennzeichen für das in der Haushaltsbefragung der BBE sichtbar gewordene Wechselspiel aus guter Kundenakzeptanz bei gleichzeitig erheblichen Kaufkraftabflüssen in Richtung Berlin. Die Gutachter kommen daher zu dem Ergebnis, dass eine weitere Stärkung der regionalen Versorgungsfunktionen kaum über ein rein quantitatives Flächenwachstum zu erzielen ist. Im Focus stehen vielmehr Fragen der qualitativen Entwicklung von Angebotsstrukturen und der

**Abb. 13: Einzelhandelsentwicklung 2003-2010 in Eberswalde**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 39.

¹⁸ Flächenleistung Deutschland laut: GfK Geomarketing Magazin. Handel in Europa. http://www.gfk-geomarketing.de/kundenzeitschrift_enews/gfk_geomarketing_magazin/022010/handel_in_europa.html (Zugriff am 06.05.2011).

Fortschreibung 2010

gezielten Stärkung maßgeblicher Einzelhandelsstandorte, um deren Magnetwirkung auf die Umlandregionen zu erhöhen.

Im Vergleich zum Branchenmixkonzept aus dem Jahr 2003 (Verkaufsflächenbesatz 2003: 60.493 m²; Umsatzleistung 2003: 195,5 Mio. €) sanken Flächenbesatz und Umsatzleistung des Eberswalder Einzelhandels leicht, ebenso die Anzahl der Betriebe. Bei gleichzeitig sinkender Einwohnerzahl blieb jedoch die Flächenausstattung pro Kopf annähernd konstant (Flächenausstattung 2003: 1,41 m² je Einwohner).

3.2.3.1 Einzelhandelsbesatz nach Bedarfsgruppen und Betriebsformen

Bei der Differenzierung des Einzelhandelsbestands nach Bedarfsgruppen zeigt sich ein überdurchschnittlicher Verkaufsflächen- und Umsatzanteil im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der Umsatzanteil liegt ca. 5-%-Punkte über dem durchschnittlichen Nachfrageanteil, was zum einen bereits auf eine hohe Angebotskonzentration in diesem Marktsegment deutet, zum anderen auch Angebotsdefizite im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich einschließt.

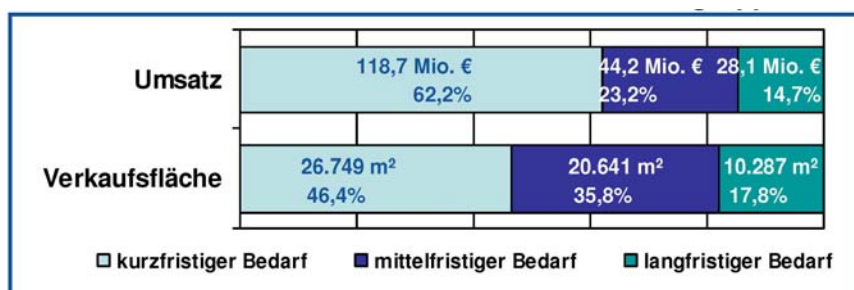


Abb. 14: Einzelhandelsbesatz Eberswalde 2010 nach Bedarfsgruppen.

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 39.

Insbesondere auf den Lebensmitteleinzelhandel entfällt ein hoher Anteil der Verkaufsflächen; die ansässigen Lebensmittel- und Verbrauchermärkte nehmen im Jahr 2010 rund 33 % der gesamten Eberswalder Einzelhandelsflächen, mit weiterhin steigender Tendenz, ein.

Dabei ist eine ausgesprochene einseitige Dominanz der Discounterstandorte zu verzeichnen. Unter den ansässigen 16 Lebensmittelmärkten, die zukünftig voraussichtlich um 2 weitere Standorte ergänzt werden, befinden sich lediglich zwei große Verbrauchermärkte (Kaufland Angermünder Straße und Kaufland in Finow) sowie zwei Supermärkte (im EKZ „Rathauspassagen“ und in der Heegermühler Str., Westend). Die Ausstattungskennziffer für die zukünftig 18 Standorte an Lebensmittelmärkten erhöht sich mit dieser Entwicklung auf 145% des Bundesdurchschnittes.¹⁹

Die mittlere Verkaufsflächengröße der Supermärkte und Discounter liegt mit 763 m² leicht unter dem Bundesdurchschnitt (785 m²). Dabei steht je Objekt mit ca. 2.900 Einwohnern ein leicht unterdurchschnittliches Potenzial (Bundesdurchschnitt ca. 3.260 Einwohner) zur Verfügung.

¹⁹ Angaben laut BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 39 ff.

3.2.3.2 Verteilung des Einzelhandelsbestands im Stadtgebiet

Die Analyse über die Verteilung der Einzelhandelsverkaufsflächen im Eberswalder Stadtgebiet kommt zu den folgenden Ergebnissen:²⁰

- Das im Stadtbezirk Stadtmitte gelegene Stadtzentrum von Eberswalde entwickelt sich sukzessive zum Hauptgeschäftsbereich.
- Auf den Stadtbezirk Stadtmitte entfällt mit 35% bzw. 20.068 m² der größte Verkaufsflächenanteil. Insgesamt sind im Stadtbezirk Stadtmitte 169 Anbieter, das sind 57% aller Einzelhandelsanbieter in Eberswalde, ansässig. Diese binden 39 % der gesamten Eberswalder Einzelhandelsumsätze. In wichtigen zentrenrelevanten Branchen vereint der Stadtbezirk Stadtmitte zudem den Schwerpunkt des Verkaufsflächenbesatzes, so beispielsweise 57% bei Bekleidung, 56% bei Sportartikel/Fahrräder oder sogar 83% bei Unterhaltungselektronik/PC/ Kommunikation.
- Zum Stadtbezirk Westend gehören 21% der Eberswalder Einzelhandelsflächen und 22% der gesamten Einzelhandelsumsätze. Schwerpunkte bilden der periphere Standort des Kaufland-Verbrauchermarktes an der Angermünder Straße sowie der Bau- und Heimwerkermarkt (Bahr) am Hauptbahnhof, zusammen umfassen beide Standorte mehr als 9.100 m² Verkaufsfläche. Insgesamt sind 23 Anbieter im Stadtbezirk Westend ansässig.
- Der Stadtbezirk Finowtal verfügt zwar ebenfalls über 21% der Eberswalder Einzelhandelsfläche, aufgrund geringerer Flächenproduktivitäten der Anbieter (24 Anbieter) binden diese jedoch nur 15% der Einzelhandelsumsätze. Standortschwerpunkte sind das Umfeld der Spechthausener Kreuzung sowie das EKZ „Heidewald“ im Brandenburgischen Viertel.
- Die Angebote in den Stadtbezirken Ostend (18 Anbieter) und Nordend (10 Anbieter) beschränken sich überwiegend auf Nahversorgung.
- Die Angebotsstrukturen des Stadtbezirkes Finow werden maßgeblich durch die unmittelbar entlang der Eberswalder Straße ansässiger Einzelhändler bestimmt. Insgesamt sind 53 Anbieter im Stadtbezirk zu verzeichnen.

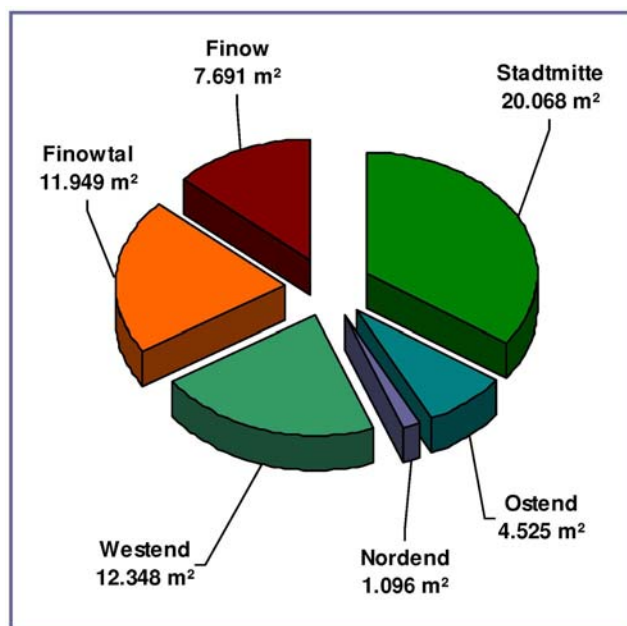


Abb. 15: Verteilung der Verkaufsflächen nach Stadtbezirken

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a.o.O., S. 38.

²⁰ BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 43 f.

3.3 Ergebnisse der Bestandsanalyse

Die Stadt Eberswalde übernimmt als Zentraler Ort überörtliche Versorgungsfunktionen. Der gesamte Einzugsbereich umfasst ca. 72.500 Einwohner und erstreckt sich auf ein überwiegend ländlich geprägtes Gebiet. Das höherwertige Versorgungsangebot beinhaltet Verbrauchs- und Gebrauchsgüter zur Deckung des Grundbedarfs sowie der gehobenen Nachfrage.

Insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich bestehen ein überdurchschnittlich hoher Verkaufsflächenbesatz und Umsatz, dabei ist eine ausgesprochen einseitige Dominanz der Discountmärkte zu verzeichnen. Angebotsdefizite bestehen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Im Stadtgebiet verteilen sich die unterschiedlich gewichteten Wettbewerbsstandorte polyzentrisch. Dabei ist festzustellen, dass sich das im Stadtbezirk Stadtmitte gelegene Stadtzentrum von Eberswalde sukzessive zum Hauptgeschäftsbereich entwickelt. Dennoch verteilt sich die Mehrheit der Verkaufsflächen außerhalb dieses Zentrums; dies erschwert die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs.

Insgesamt stellt der ermittelte Flächenbesatz von 1,42 m² VkF je Einwohner einen guten Durchschnittswert für das Mittelzentrum dar. Die durchschnittliche Produktivität der Verkaufsflächen mit 3.300 €/m² entspricht dem Bundesdurchschnitt, obgleich die Kaufkraft nur 80 % des gesamtdeutschen Durchschnitts erreicht. Positiv wirkt sich hierbei sicher die ermittelte Kaufkraftbindung aus. In dem verkaufsflächenmäßig stärksten Segment, dem überwiegend kurzfristigen Bedarf, kann über das ortsansässige Potenzial hinaus ein zusätzlicher Umsatz von Extern generiert werden. Im Bereich des überwiegend langfristigen Bedarfs sind hingegen erheblich Kaufkraftverluste zu verzeichnen.

In Anbetracht der Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet und der allgemeinen Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben für den Einzelhandel ist bis zum Jahr 2020 von einer rückläufigen Entwicklung des Marktpotenzials auszugehen.

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse lassen sich somit die folgenden Schlussfolgerungen ziehen:

Zur Sicherung des aktuellen Umsatzniveaus ist die Steigerung des regionalen Marktanteils erforderlich. Die weitere Stärkung der regionalen Versorgungsfunktionen und des Marktanteils sind zukünftig jedoch kaum über ein rein quantitatives Flächenwachstum zu erzielen, im Focus müssen vielmehr Fragen der qualitativen Entwicklung von Angebotsstrukturen und der gezielten Stärkung maßgeblicher Einzelhandelsstandorte stehen, um deren Magnetwirkung auf die Umlandregionen zu erhöhen. Insbesondere ein weiterer Verkaufsflächenzuwachs im kurzfristigen Bedarfsbereich würde aller Voraussicht nach nur zu einer weiteren Umverteilung der Umsätze führen, nicht aber zu wesentlichen Umsatzsteigerungen. Zusätzliche Umsatzpotentiale können nur über die Ausschöpfung bislang nicht genutzter Angebotssegmente und über moderne Angebotskonzepte erzielt werden. Dabei ist auch ein Zuwachs an Einzelhandelsfläche grundsätzlich nicht auszuschließen. Die funktionalen Angebotsergänzungen dürfen jedoch nicht vordergründig mit den bestehenden Strukturen konkurrieren.

Um die regionale Ausstrahlung und die Bindung der ansässigen Kaufkraft an die Eberswalder Angebote in allen Bedarfsbereichen zu verbessern, bedarf vor allem einer gezielten Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche, darunter insbesondere die Herausbildung eines leistungsfähigen, regional ausstrahlenden, innerstädtischen Zentrums. Die zentralen Lagen sind dabei entsprechend der jeweiligen planerischer Zielformulierungen zu qualifizieren und zu stärken. Eine Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes, beispielsweise entlang der Hauptverkehrsachse durch das gesamte Stadtgebiet, wird nicht nur den Anforderungen des Standortwettbewerbes nicht gerecht und kann bestehenden Kaufkraftabflüssen nicht

Fortschreibung 2010

entgegen wirken, sondern entspricht auch nicht den angestrebten städtebaulichen Zielstellungen der Stadtentwicklungspolitik von Eberswalde.

4 Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept basiert auf den Ergebnissen von Bestandsanalysen aus den Jahren 2007, 2009 und 2010. Inhaltlich gliedert sich das Konzept in drei miteinander verknüpfte, strategische Bausteine: Die 25 *Leitthesen* mit ihren Zielvorgaben sowie dem *Leitbild zur Zentrenstruktur* und den zu beachtenden *Grundsätzen* der künftigen räumlichen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Eberswalde bilden das städtebauliche Gerüst. Darin eingefügt bestimmt das **Standortkonzept** die räumlichen Standorte der künftigen Einzelhandelsentwicklung. Die „**Eberswalder Sortimentsliste**“ ist zur Ausfüllung des Standortkonzepts notwendig; sie definiert die ortspezifischen nahversorgungsrelevanten und die übrigen zentrenrelevanten sowie die nicht zentrenrelevanten Warensortimente. Den Abschluss des Entwicklungskonzepts bilden differenzierte Aussagen zur Umsetzung der Konzeption.

Die nachfolgende Darstellung veranschaulicht schematisch den Aufbau des Einzelhandels-Zentrenkonzepts.

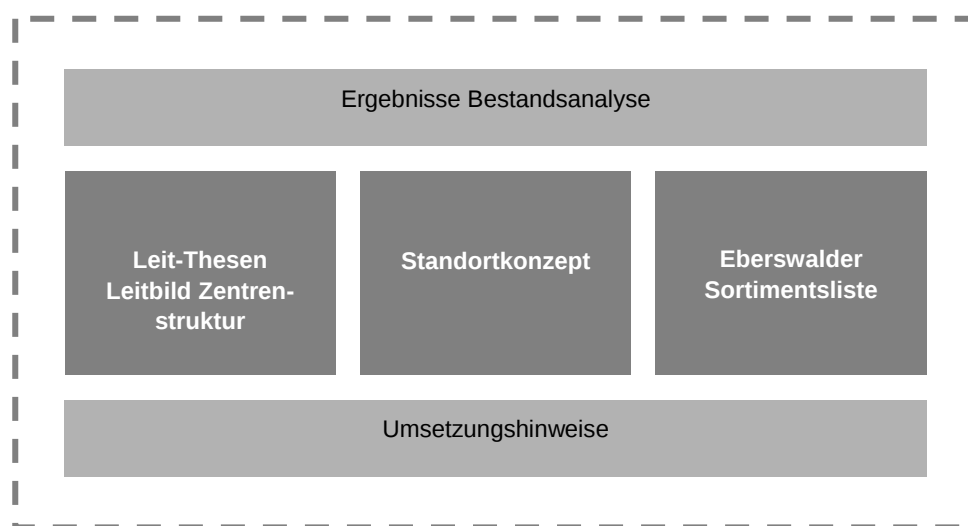


Abb. 16: Schematischer Aufbau des Entwicklungskonzepts

Quelle: Eigene Darstellung.

4.1 Leit-Thesen, Leitbild Zentrenstruktur, Grundsätze

Die Leit-Thesen beinhalten vorrangig übergeordnete und örtliche Zielstellungen für die Entwicklung der Eberswalder Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen. Räumlich lassen sich diese Leitvorstellungen in das Leitbild zur Zentrenstruktur übertragen. Zur Erreichung der Ziele sind die dargestellten Grundsätze im Rahmen von Einzelfallentscheidungen – besonders bei Ermessensentscheidungen – zu berücksichtigen.

4.1.1 Leit-Thesen

Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse wurden bereits im Rahmen des Aufstellungsprozesses zum Einzelhandels-Zentrenkonzept 2007 Leitvorstellungen entwickelt, die einen Rahmen für das künftige Verwaltungshandeln bilden. Diese insgesamt 25 Leit-Thesen werden der Konzeptfortschreibung im Wesentlichen unverändert zu Grunde gelegt; inhaltlich beziehen diese sich auf die Gesamtstadt und ihre Zentrenstruktur. Ziele für die einzelnen Einzugsbereiche finden sich im Zusammenhang mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Kapitel Standortkonzept.

Die Leit-Thesen stellen im Rahmen des EZK ein Instrument der Steuerung und nicht der aktiven Umsetzung von Vorhaben dar. Daher können sie auch nicht auf einen scharfen Planungshorizont bezogen sein. Sie haben im Zweifel kurz- bis mittelfristigen Charakter.

Allgemeine Thesen	
1	Eberswalde entwickelt sich als ein moderner und innovativer Verwaltungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort weiter.
2	Die polyzentrale Stadtstruktur wird auch im Rahmen des Stadtumbaus zukunftsorientiert weiter entwickelt.
3	Die historischen Siedlungskerne und gewachsenen Zentren werden vorrangig gestärkt. Höchste Priorität genießt dabei die ursprüngliche Kernstadt ²¹ von Eberswalde.
Thesen für Teilbereiche	
Versorgung der Bevölkerung	
4	Für alle Teile der Bevölkerung in Eberswalde und im Umland wird ein umfassendes Waren- und Dienstleistungsangebot ermöglicht.
5	Die Entwicklung der Besorgungsmöglichkeiten orientiert sich am demografischen Wandel. Die fußläufige Nahversorgung (Entfernung von max. 800 m) in den Wohnbereichen wird gesichert.
6	Das Angebot an hochwertigen Waren und Dienstleistungen wird wesentlich verbessert; die Kaufkraftabflüsse nach Berlin, Schwedt etc. werden gemindert.
7	Auch in weniger tragfähigen Stadtteilen wird die Nahversorgung gesichert. Dem Trend zur Errichtung von Nahversorgern an Hauptverkehrsstraßen mit geringem örtlichem Einzugsbereich wird entgegengewirkt.
8	Die Grund- und Nahversorgungsangebote können mit geringem Aufwand in Anspruch genommen werden (Kurze Wege, Barrierefreiheit, Orientierung, Erholung).
Stadtstruktur	
9	Die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtzentrums und der Stadtteile werden vorrangig erhalten und entwickelt. Ihre Abgrenzung umfasst auch Erweiterungsflächen.
10	Zentrenrelevante Angebote in nicht zentralen Lagen werden vermieden bzw. zurückgedrängt.
11	Die gewachsenen Zentren werden in ihrer Vielfalt sowie in ihrer historischen und gestalterischen Qualität erhalten und entwickelt.

²¹ Gemeint ist hier das ursprüngliche Gebiet der Siedlung Eberswalde ohne die später hinzugetretenen Stadtteile.

12	Die Erreichbarkeit der Zentren mit allen Verkehrsmitteln, insbesondere ÖPNV und Fahrrad, wird gesichert.
Zentralität	
13	Die zentrale Bedeutung der Stadt Eberswalde erstreckt sich vor allem auf den nördlichen Teil des Landkreises Barnim, in Teilen auch darüber hinaus in den Südbarnim und die umliegenden Landkreise. Diese Bedeutung wird erhalten und wesentlich ausgebaut. Dies betrifft u.a. die Erhöhung der Bindungsquote einzelhandelsrelevanter Ausgaben.
14	Für die Bevölkerung aus dem Umland wird die Erreichbarkeit gesichert und entwickelt.
15	Für die Touristen in der Region wird das Angebot an Waren und Dienstleistungen an deren spezifischen Bedürfnissen ausgerichtet und leicht auffindbar angeboten.
16	Die Umlandzentralität der Stadt ist hauptsächlich im Zentrum des Stadtbezirks Stadtmitte als Hauptzentrum verortet (Innenstadtzentrum). Besonders hier wird auf ein verbessertes Angebot höherwertiger Güter hingewirkt.
17	Im Nebenzentrum Finow werden Waren und Dienstleistungen für die Nachfrage des Stadtteils Finow, in Teilen auch für die Gesamtstadt und das Umland angeboten.
18	Im Grund- und Nahversorgungszentrum Brandenburgisches Viertel sowie im Grund- und Nahversorgungszentrum Westend werden Waren und Dienstleistungen für die Nachfrage des jeweiligen Stadtteils angeboten.
19	In den Stadtteilen Leibnizviertel, Nordend und Ostend werden die gewachsenen Nahversorgungszentren erhalten und weiter entwickelt.
20	In den Stadtteilen Clara-Zetkin-Siedlung, Webers Ablage/Messingwerk, Südend, Sommerfelde, Tornow und Spechthausen sind angemessene Nahversorgungsangebote erwünscht, aber noch nicht vorhanden.

Unterstützende Faktoren	
21	Kooperationen im Einzelhandel und im sonstigen Dienstleistungsbereich werden gezielt unterstützt (BIDs ²² , City-Management u.a.), um Erscheinungsbild, Erreichbarkeit, Freundlichkeit, Beratung und Service, Angebotsniveau, Auswahl, Aktualität, Werbung, gemeinsame Aktionen etc. zu fördern.
22	Die Einrichtungen des Tourismus werden auch im Hinblick auf den Einzelhandel, die Gastronomie und sonstige Dienstleistungen konzipiert und mit diesen verknüpft.
23	Die Gewerbezone im Norden der Stadt sollte besser mit dem Hauptzentrum verbunden werden (B 167 neu, Lichterfelder Weg), um dessen Kundenpotential zu erhöhen.
24	Nicht integrierte Standorte, die zukünftig einem besonderen Ansiedlungsdruck ausgesetzt sein werden, unterliegen einer besonders kritischen Kontrolle.
25	Die Vorgaben des Zentrenkonzeptes gelten sinngemäß auch für bestehende ²³ und künftige Bebauungspläne bzw. sonstige Satzungen und städtebauliche Entwicklungskonzepte.

4.1.2 Leitbild Zentrenstruktur

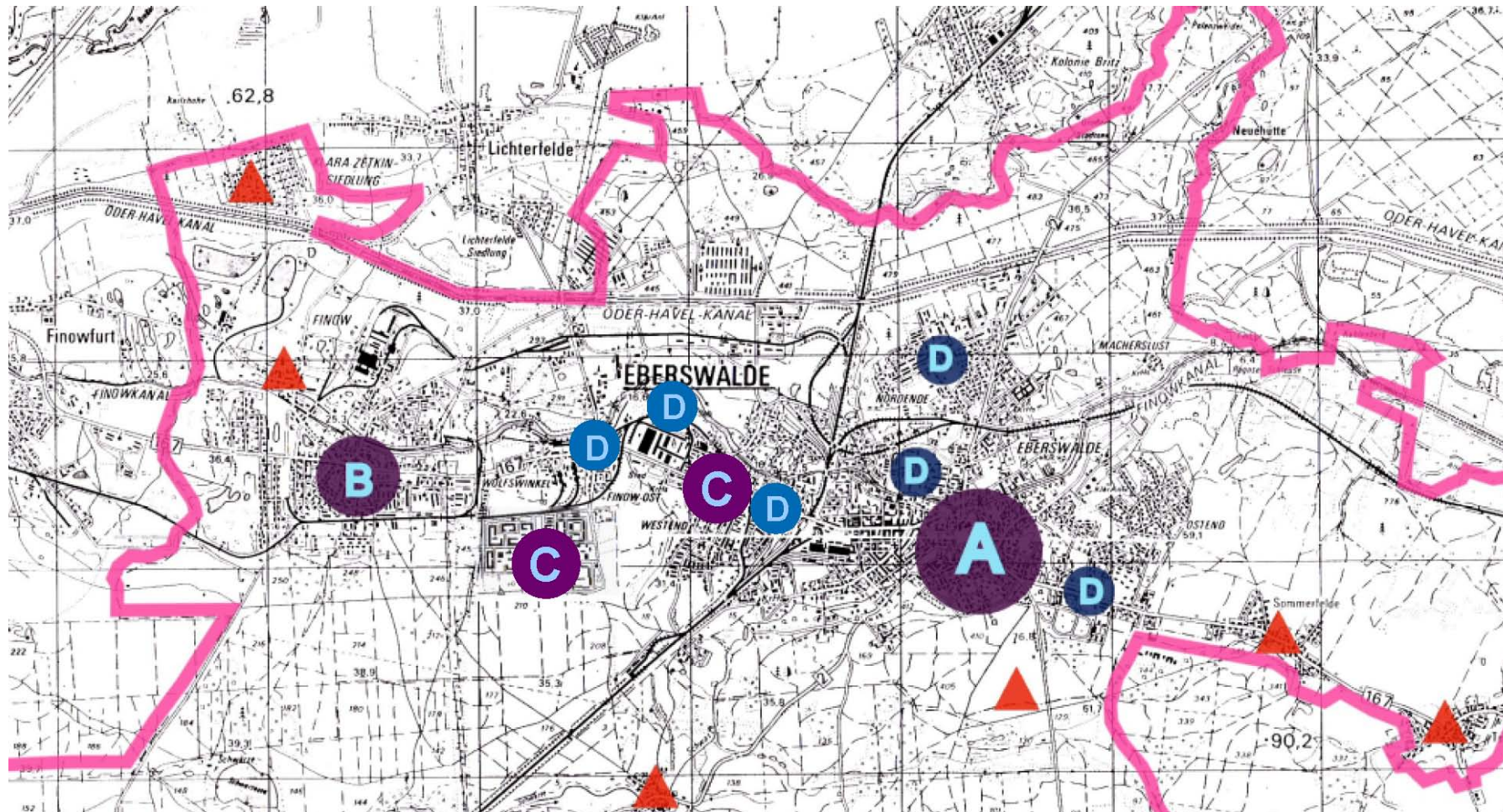
Unter Berücksichtigung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen kann aus den in den Leitthesen verankerten Zielen - insbesondere aus Thesen 16 bis 20 – eine angestrebte Zentrenstruktur abgeleitet werden; diese ist in der folgenden Karte dargestellt. Die Klassifizierungen beziehen sich auf die Stadtteile als Ganzes und nicht auf die Lage zentraler Versorgungsbereiche. Die Lage der Symbole hat hier lediglich Hinweischarakter.

Hinweise zu den jeweiligen Funktionen der ausgewiesenen Standorte können im Einzelnen den Ausführungen im Kapitel Standortkonzept entnommen werden.

²² Business-Improvement-Districts = Geschäftsintensivierungszonen

²³ Hierzu sind die bestehenden B-Pläne auf zentrenrelevante Festsetzungen zu überprüfen und ggf. zu ändern.

Leitbild der Zentrenstruktur



A Innenstadtzentrum Eberswalde

B Nebenzentrum Finow

C Grund- und Nahversorgungszentren Brandenburgisches Viertel und Westend

D ergänzende Einzelhandelsstandorte: Nordend, Leibniz-Viertel, Ostend, Kreuzung Spechthausener Straße/ Eberswalder Straße, Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof, Kaufland/Angermünder Straße

 Nachbarschaftsläden

4.1.3 Grundsätze für die räumliche Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Eberswalde

Um die aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse abgeleiteten und in den Leit-Thesen manifestierten Ziele für die Entwicklung der Zentren- und Versorgungsstrukturen zu erreichen, bedarf es eines einheitlichen Handelns der Stadt Eberswalde. Die nachfolgend benannten Grundsätze sind zukünftig als Orientierung für stadtpolitische Entscheidungen aller Art sowie bei der Beurteilung konkreter Ansiedlungsvorhaben zu verfolgen.

- Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ anzusiedeln. Dabei sollen in den Grund- und Nahversorgungszentren „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ vornehmlich Angebote zur Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung konzentriert werden.

- Grundsatz 2: Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.

Betriebe für die Nahversorgung der Bevölkerung, d. h. Einzelhandel mit den sog. nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gem. „Eberswalder Sortimentsliste“), müssen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an geeigneten Standorten bestehen und zugelassen werden können. Dafür bieten sich insbesondere die identifizierten ergänzenden Einzelhandelsstandorte an.

Betriebsformen, die der Nahversorgung eines Gebiets dienen, sind:

- Kioske, Trinkhallen und Backshops (diese sind regelmäßig zulässig),
- die sog. „Nachbarschaftsläden“; das sind wohngebietsverträgliche kleine Nahversorgungs-läden, überwiegend reine Lebensmitteleinzelhändler, mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² (diese sollen nur ausnahmsweise²⁴ zugelassen werden können).

Auch Supermärkte mit Verkaufsflächen, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² liegen, können vornehmlich der Nahversorgung in ihrem unmittelbaren Umfeld dienen.

Fachmärkte, die nur bestimmte Waren in Mengen und mit großer Auswahl anbieten (z.B. Getränkemärkte, reine Drogeriemärkte) sowie Läden, die Waren des mittel- oder gar langfristigen Bedarfs vertreiben, dienen grundsätzlich nicht mehr der Nahversorgung eines Gebiets. Besonders unerwünscht ist die räumliche Konzentration solcher Betriebe (Einzelhandelsagglomerationen) an ungeeigneten Standorten.

- Grundsatz 3: Der großflächige Einzelhandel muss durch Planung an verträgliche Standorte gelenkt werden.

²⁴ Die Aussage, dass Nahversorgungs-läden nur ausnahmsweise zugelassen werden sollten, weist auf die planungsrechtlichen Zulässigkeitsbestimmungen hin. Grundsätzlich gilt: Nachbarschaftsläden sollen zur Versorgung der Bevölkerung angesiedelt werden können. Um aber zu verhindern, dass durch zu große Verkaufsflächen oder eine Vielzahl solcher Läden eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen wird, soll die Beurteilung über die Zulässigkeit eines jeden Nachbarschaftsladens im Einzelfall gesondert mit offenem Ergebnis erfolgen. Eine Beurteilung des Einzelfalls mit offenem Ergebnis kann jedoch planungsrechtlich nur sichergestellt werden, wenn diese Betriebsform als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt wird. Insofern besteht kein Widerspruch zwischen der grafischen Darstellung der Standorte für Nachbarschaftsläden und dem Grundsatz 2.

Fortschreibung 2010

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (über 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) soll nur kraft Bauleitplanung möglich sein. Sie bedarf des schlüssigen Nachweises ihrer städtebaulichen Verträglichkeit. Es dürfen insbesondere keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde und der Nachbargemeinden zu erwarten sein. Der schlüssige Nachweis über die Verträglichkeit ist vom Vorhabensträger zu erbringen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass auch bei der Entwicklung von nicht zentrenrelevanten Standorten, insbesondere bei einer Agglomeration von Betrieben, die Auswirkungen auf die zentralen Lagen und die Stadtstruktur in allgemeinen zu prüfen sind. Zur Vermeidung unerwünschter neuer Konzentrationspunkte kann auch der Ausschluss des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels in dezentralen Gewerbe- und Industriestandorten städtebaulich erforderlich sein.

■ Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sowie die der Versorgung eines Gebietes dienenden Läden mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment dürfen bis zu 10 % der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten führen.

■ Grundsatz 5: Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben kann zulässig sein

Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben und von produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben können am Standort des Betriebs ausnahmsweise zulässig sein, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und
- die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die Ausnahmeregelung über die Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben erstreckt sich sowohl auf zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente.

Grundsatz 5 erfasst zudem auch Tankstellenshops im Zusammenhang mit Tankstellen, welche regelmäßig zentrenrelevante Warensortimente anbieten. Dabei ist zu beachten, dass die Verkaufsfläche des Tankstellenshops in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen muss und auch den ortsüblichen Umfang von 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

■ Grundsatz 6: Leerstand soll verhindert werden

Im Interesse der Verhinderung von Leerstand und zur Vermeidung städtebaulicher Missstände, kann die Nachnutzung leer stehender Einzelhandelsflächen unter 800 m² Verkaufsfläche auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der identifizierten ergänzenden Einzelhandelsstandorte wünschenswert sein. Die Nachnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten ist aber nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn es sich dabei um ausschließlich nahversorgungsrelevante Angebote (d. h. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Eberswalder Sortimentsliste“) handelt und schädliche Auswirkungen auf die Stadtstrukturen nachweislich ausgeschlossen werden können.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass bei einer isolierten Betrachtung einzelner Vorhaben nicht immer negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu ermitteln sind. So betrachten standortbezogene Verträglichkeitsuntersuchungen regelmäßig nur einen bestimmten Teil des Stadtgebietes und können durchaus absatzwirtschaftliche Umverteilungen unterhalb der von der Rechtsprechung anerkannten

Beeinträchtigungsschwelle nachweisen. Folgerichtig kann somit eine Einzelfallbetrachtung zum Ergebnis der Verträglichkeit eines Vorhabens kommen. Für den Fall, dass eine standortbezogene Verträglichkeitsuntersuchungen zu dem Ergebnis der rechnerischen Verträglichkeit kommt, das Vorhaben aber im Widerspruch zu den Maximen der oben aufgeführten Grundregeln steht, sollte den Grundsätzen der räumlichen Steuerung Vorrang eingeräumt werden.

Die Grundsätze für die räumliche Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung verfolgen gesamtstädtische, stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen. Die Grundsätze des Konzepts zielen dabei nicht nur auf den Schutz des vorhandenen Bestands, sondern auch auf die Offenhaltung von Entwicklungsoptionen für die zentralen Bereiche. Sie dienen nicht nur der Vermeidung schädlicher, sondern auch lediglich nachteiliger Auswirkungen auf die zentralen Lagen von Eberswalde. Sie haben auch die Vermeidung der sich erst aus der Summe mehrerer Einzelhandelsvorhaben ergebenden Negativauswirkungen zum Ziel.

4.2 Standortkonzept

Das Hauptanliegen des Einzelhandels-Zentrenkonzepts ist es, die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nachhaltig zu steuern. Dazu ist es nicht nur notwendig, Ziele und Grundsätze für die künftige Entwicklung des Einzelhandels zu benennen, sondern auch eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche vorzunehmen und die ergänzenden Versorgungsstandorte zu identifizieren. Bei der Steuerung der Einzelhandelsstandorte unterscheidet dieses Standortkonzept zwischen zwei Grundtypen:

- den zentralen Versorgungsbereichen (u. a. i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und
- den ergänzenden Einzelhandelsstandorten.

Die zentralen Versorgungsbereiche soll geschützt und entwickelt werden, indem grundsätzlich alle Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dorthin gelenkt werden. Die ergänzenden Einzelhandelsstandorte sind – im Gegensatz zu den zentralen Versorgungsbereichen – nicht als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche im planungsrechtlichen Sinne einzustufen. Diese Standorte genießen wegen ihrer fehlenden städtebaulichen Qualität nicht den besonderen Schutz der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches. Die Mehrheit der ergänzenden Einzelhandelsstandorte ist aber – aufgrund ihrer gegebenen Lage und ihrer tatsächlich vorhandenen Bedeutung für die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur – für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet und daher bei der baurechtlichen Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben der Nahversorgung als ein bedeutendes Kriterium der Ermessensausübung heranzuziehen.

4.2.1 Der „zentrale Versorgungsbereich“

Unter dem Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ sind räumlich abgrenzbare Gebiete einer Gemeinde zu subsumieren, welche aufgrund bestehender Einzelhandelsnutzungen eine zentrale Versorgungsfunktion übernehmen.²⁵ In der Regel ergänzen diverse Dienstleistungen, gastronomische Einrichtungen und auch kulturelle Angebote das Einzelhandelsangebot. Der Einzelhandel ist nicht das einzige Kennzeichen eines zentralen Versorgungsbereichs. Ein städtebaulich wertvolles und daher schützenswertes Zentrum verfügt regelmäßig über weitere Qualitäten:

- Es stellt regelmäßig einen **Siedlungsschwerpunkt** dar, welcher nur selten in einer Randlage anzutreffen ist.

²⁵ OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05. Langtext. In: Juris-Dokumentation.

- Es entspricht möglicherweise dem **historischen Ortskern** bzw. stellt einen historisch gewachsenen Bereich dar, welcher oft auch einen hohen gestalterischen und kunsthistorischen Wert besitzt.
- Oder es handelt sich um Siedlungsbereich mit einer besonderen **städtebaulichen Prägung**, welcher z. T. bewusst geplant oder schrittweise entstanden ist. Konstituierende Elemente sind z. B. Straßenkreuzungen, markante Gebäude und Plätze.
- Die Funktionsfähigkeit des Zentrums wird durch eine gute **Erreichbarkeit** wesentlich unterstützt. Straßen, Wege, Verkehrslinien, Haltestellen und Parkmöglichkeiten üben einen starken Einfluss auf seine Entwicklung aus und können zur Verlagerung bzw. zur Entstehung neuer Zentren führen.
- Ein Zentrum zeichnet sich durch eine **Vielfalt** aus; aufeinander abgestimmte Nutzungen und Einrichtungen begünstigen sich gegenseitig und repräsentieren ein höheres Angebotsniveau als einzelne Einrichtungen.

Grundsätzlich gilt, dass es innerhalb einer Gemeinde mehrere zentrale Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen geben kann.²⁶ Zentrale Versorgungsbereiche können sein:

- Innenstadtzentren - insbesondere in Städten mit größerem Einzugsbereich,
- Nebenzentren in Stadtteilen sowie
- Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und in nichtstädtischen Gemeinden.²⁷

In der Stadt Eberswalde können insgesamt die folgenden vier zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen identifiziert werden:

- Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“ (Innenstadtzentrum)
- Zentraler Versorgungsbereich „Finow“ (Nebenzentrum)
- Zentraler Versorgungsbereich „Westend“ (Grund- und Nahversorgungszentrum) sowie
- Zentraler Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“ (Grund- und Nahversorgungszentrum).

Innerhalb der Stadtbezirke Sommerfelde, Tornow, Spechthausen und Clara-Zetkin-Siedlung der Stadt Eberswalde sind keine zentralen Versorgungsbereiche zu verzeichnen; in diesen Stadtteilen mangelt es sogar an jeglichen Nahversorgungsangeboten.

4.2.2 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Eberswalder Stadtgebiet richtet sich unter Berücksichtigung der allgemeingültigen Kriterien nach den ortspezifischen Gegebenheiten. Dabei muss der Umfang der zentralen Versorgungsbereiche in einem ausgewogenen Verhältnis zur Stadtgröße stehen.²⁸

Maßgeblichen Einfluss auf die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs nehmen das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Bereichs. Ein weiterer wesentlicher Anhaltspunkt zur Bestimmung des Standortes sind

²⁶ Gatawis, Siegbert (2006): Neuregelung des § 34 III Baugesetzbuch (BauGB). In: *Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ)*. Jg. 25 (2006), S. 272 (274).

²⁷ BT-Drucksache 16/2496, S. 11.

²⁸ So führt Gatawis (2006) aus, dass sich die allgemeingültigen Aussagen zur Abgrenzung nicht immer unverändert anwenden lassen. Es bedarf der wertenden Einzelfallbetrachtung, wobei die Gemeindegröße Einfluss auf die Größe der zentralen Versorgungsbereiche nimmt. Vgl. Gatawis, Siegbert (2006): Neuregelung des § 34 III Baugesetzbuch (BauGB). In: *Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ)*. Jg. 25 (2006), S. 272 (274).

Fortschreibung 2010

städtebauliche sowie stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellungen, die mit dem Bereich verbunden sind.

Zu den nachfolgenden räumlichen Abgrenzungen ist anzumerken, dass Flächen sonstiger Nutzungen (Bsp. Gemeinbedarf, Wohnen) in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich mit aufgenommen wurden, sofern die entsprechenden Grundstücke unmittelbar angrenzen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Weiterhin einbezogen wurden Potenzialflächen, die zur Ansiedlung zentrenbildender Nutzungen geeignet sind.

Im Übrigen entspricht die räumliche Abgrenzung den vorhandenen Gegebenheiten; sie verläuft entlang der Flurgrenzen der Grundstücke²⁹. Dabei werden auch Flurstücke, die ein Grundstück in wirtschaftlicher Einheit bilden, miteinbezogen. So soll innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ein Nutzungs- und Entwicklungsspielraum gewährleistet werden.

Die räumliche Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche spiegelt die mittelzentralen Funktionen der Stadt Eberswalde wider.

Die im Eberswalder Stadtgebiet ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche werden nachfolgend kurz vorgestellt und hinsichtlich ihrer Funktion charakterisiert. Die jeweilige Abbildung dient einer ersten Übersicht; in der Anlage zum vorliegenden Entwurf (Kapitel 9) finden sich maßstäbliche Karten mit Erläuterung der verwendeten Symbole.

4.2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

Der zentrale Versorgungsbereich (ZV) „Stadtmitte“ übernimmt als Innenstadtzentrum Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet und das weitere Einzugsgebiet mit Waren des kurz-, lang- und mittelfristigen Bedarfs. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt zu verdichten; das Angebot höherwertiger Güter ist im Besonderen auszubauen.

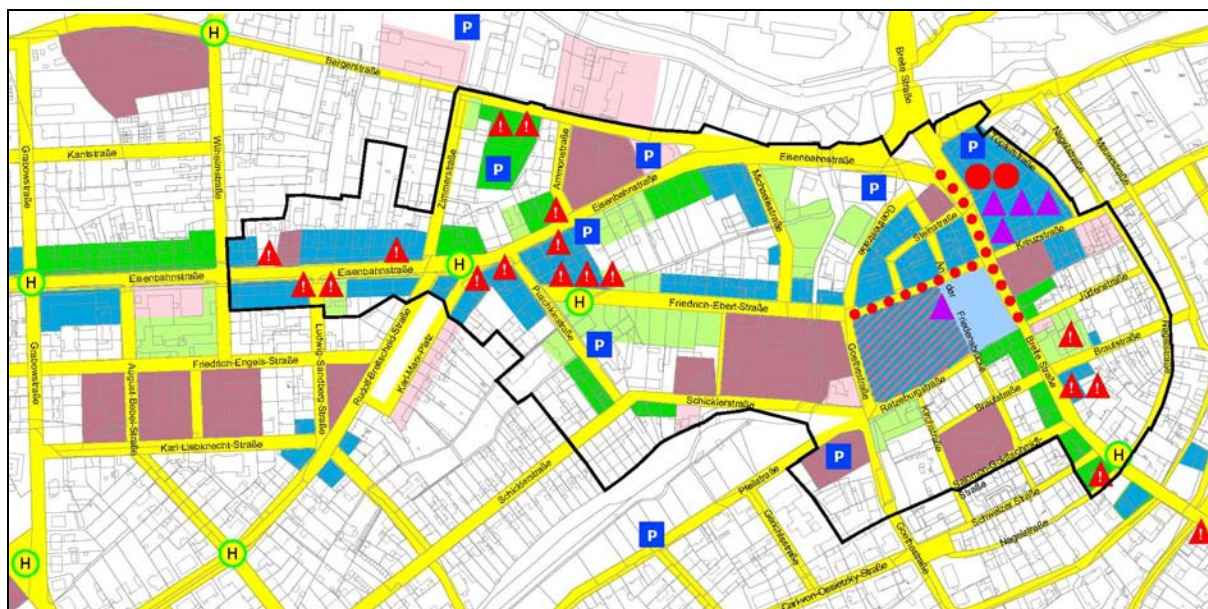


Abb. 17: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“

Quelle: Eigene Darstellung., Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Hinsichtlich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gelten folgende Überlegungen:

²⁹ Hinweis: Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Westend“ verläuft nicht vollständig entlang der Flurstücksgrenzen. Das Gelände des MEW wurde aufgrund seiner Größe nur etwa zur Hälfte einbezogen.

- **Allgemein:** 1. Bündelung der Funktionen und Angebote – gemäß dem Modell der kompakten Stadt;
2. Orientierung am sog. „Knochenmodell“ des City-Managements von 1998, welches die Hauptentwicklung des Einzelhandels zwischen Karl-Marx-Platz und Rathaus-Passagen vorsieht;
3. Priorität für überörtlich bedeutsame Einrichtungen;
4. Erreichbarkeit für die Bewohner im Einzugsbereich.
- **Westlicher Rand:** Zu Gunsten der Konzentration von Funktionen und als Folge der bereits bestehenden Leerstände im Bereich beginnt der zentrale Versorgungsbereich mit der Kreuzung Eisenbahnstraße/Wilhelmstraße und erstreckt sich beidseitig der Eisenbahnstraße in die Friedrich-Ebert-Straße hinein. Unmittelbar westlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzend befindet sich das Gelände der ehemaligen Brauerei (Fläche zwischen Eisenbahn-, Wilhelm-, Friedrich-Engels- und August-Bebel-Straße). Im Branchenmixkonzept „Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt“ von 2010 wird das Gelände als potentieller Standort für ein Hotel vorgeschlagen; Handel soll nach Ansicht der Gutachter auf dem Areal möglichst nicht angesiedelt werden. Angesichts des begrenzten Angebots an Nahversorgern in der Innenstadt wäre aus Sicht der Stadtverwaltung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Erweiterung des innerstädtischen Nahversorgungsangebotes denkbar. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung das Anliegen des Flächeneigentümers, der die Errichtung eines Vollsortimenters anstrebt, unterstützt und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 „Brauerei“ beschlossen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans wird die Entwicklung des Brauereigeländes planerisch begleitet. Bei Errichtung eines in das unmittelbare Stadtzentrum integrierten Nahversorgungsstandortes ist die Einbeziehung in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs denkbar. Um einen unerwünschten Ansiedlungsdruck durch andere zentrenrelevante Sortimente zu vermeiden, der zu einer unerwünschten Verschiebung von Angebotsschwerpunkten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs führen könnte, wurde die Fläche bislang nicht in die Abgrenzung einbezogen.
- **Südlicher Rand:** Der südliche Rand des zentralen Versorgungsbereichs verläuft parallel zur Puschkinstraße, Schicklerstraße und Goethestraße sowie entlang der Salomon-Goldschmidt-Straße. In diesem Verlauf sind kleinteilige Potenzialflächen eingebettet; größtmögliches Entwicklungspotenzial bildet in Übereinstimmung mit dem Branchenmixkonzept 2010 das Areal „südliche Friedrich-Ebert-Straße“. Ebenfalls als mögliche Erweiterungsfläche ist der Bereich Ratzeburgstraße/Kirchstraße einbezogen. Die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs westlich über die Goethestraße hinaus resultiert aus der Berücksichtigung der Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 110/1 „Am Markt“ der Stadt Eberswalde; die in diesem B-Plan als Kerngebiet festgesetzten und durch Behörden und Hochschule genutzten Flächen sollen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen.
- **Nördlicher Rand:** Der nördliche Rand verläuft parallel zur bzw. mit der Eisenbahnstraße. Im Bereich der Zimmer- und der Ammonstraße werden auch die nördlich der Eisenbahnstraße gelegenen Grundstücke bis zur südlichen Seite der Bergerstraße mit einbezogen. Die nördliche Straßenseite der Bergerstraße einschließlich der Uferzone des Finowkanals wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt bewusst nicht in den zentralen Bereich aufgenommen. Zwar ist die Entwicklung des Finowkanal-Uferbereiches von Bedeutung für das Innenstadtzentrum, jedoch scheint die städtebauliche Entwicklung der Flächen eher mittelfristig vollziehbar zu sein. Nach den Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbs soll

am südlichen Ufer des Finowkanals eine Stadtpromenade entstehen, um die Innenstadt zum Wasser zu öffnen. Erfolgt die Umsetzung des städtebaulichen Wettbewerbs, so ist zu prüfen, inwieweit die entsprechenden Flächen mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden können. Für die Qualifizierung des nördlichen Randbereichs erscheint auch der Lückenschluss im Bereich Michaelisstraße - Schwärze (ehemaliges Polizei-Objekt) als wichtig.

- **Östlicher Rand:** Unter Berücksichtigung des sog. „Knochenmodells“, das die Hauptentwicklung des Einzelhandels zwischen Karl-Marx-Platz und Rathaus-Passagen vorsieht, soll der zentrale Versorgungsbereich - trotz vorhandener Freiflächen und geplanter Innenstadtumfahrung - nicht nach Osten über die Rathauspassagen hinaus erweitert werden. Die östliche Grenze bilden die Töpferstraße und die Nagelstraße, wobei jeweils nur die westlichen Straßenseiten noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen. Diese einseitige Einbeziehung resultiert aus dem Ziel, dass sich die Ansiedlung von Einzelhändlern an der Breiten Straße konzentriert und sich von dort aus auch bis in die Kreuz-, Juden- und Brautstraße hinein erstrecken kann. Da sich die Grundstücke an der Kreuz-, Juden- und Brautstraße sehr kleinteilig gestalten, ist eine Grenzziehung anhand von Flurgrenzen städtebaulich nicht eindeutig zu begründen. Daher wurden als städtebauliche Grenze die Töpfer- und die Nagelstraße gewählt.



Abb. 18: Darstellung des Zentrenkonzepts 1993

Quelle: Stadt Eberswalde 1993.

- **Kritisches Augenmerk:** 1. In den Bereichen Breite Straße (nördlicher Teil), Bergerstraße, Bahnhofsbereich (eh. Kommandantur etc.), geplante kleine Innenstadt-Umgehung (Eichwerder Ring) ist ein erheblicher Ansiedlungsdruck absehbar, der besonders kritisch beobachtet werden muss.
- 2. Auch zukünftig müssen die Auswirkungen des laufenden Innenstadt-Ausbaus beobachtet werden; das Konzept für die Innenstadt muss ggf. angepasst werden.
- 3. Grundsätzlich ist eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs mit städtebaulich nachteiligen Auswirkungen durch die Ansiedlung von zentrenrelevanten Angeboten in zentrenfernen Lagen zu befürchten.

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Das heutige Innenstadtzentrum der Stadt Eberswalde ging aus dem mittelalterlichen Stadtkern und dessen westlicher Erweiterung zum Bahnhof hervor. Zur DDR-Zeit wurde, auch als Folge großflächiger Zerstörungen im Stadtkern, die Eisenbahnstraße bevorzugt als Geschäftsstraße entwickelt. Dadurch nahm das Geschäftszentrum die Form eines Bandes von ca. 1,7 km Länge an. Nach der Wiedervereinigung war dieses in die Länge gezogene Zentrum nicht mehr aufrecht zu erhalten. Der zunehmende Leerstand vor allem im westlichen Bereich zeugte deutlich davon; die Eisenbahnstraße verlor wieder stark an Bedeutung.

Im Rahmen der beschlossenen Stadtentwicklungsplanung von 1993, die den Bezirk Eberswalder Stadtmitte erstmals zum Hauptzentrum der Gesamtstadt aufwertete und diese Funktionen vorrangig im Bereich der historischen Altstadt verortete, wurde die Eisenbahnstraße

noch als Geschäftsbereich dargestellt. Im weiteren Verlauf der Diskussion verlor sie ihre Bedeutung aber zunehmend an den Altstadt kern und die Friedrich-Ebert-Straße. Im Rahmen des „City-Managements“ von 1998 wurde als Leitvorstellung das „Knochenmodell“ eingeführt, das die 1996 eröffneten Rathaus-Passagen an einem Ende, den Karl-Marx-Platz am anderen Ende und die Friedrich-Ebert-Straße als Bindeglied bzw. zentrale Geschäftsachse sah.

Auch nachfolgende Entwicklungsplanungen, darunter insbesondere das „Innenstadt-Vitalisierungskonzept“ von 1999³⁰ und das BBE-Branchenmixkonzept von 2003 fordern den verstärkten Ausbau der zentralen Funktionen der Kernstadt.

Zur Weiteren Belegung des Innenstadtzentrums wurde im Jahre 2001 der Bau des „Dienstleistungs- und Verwaltungszentrums“ beschlossen und auf dem Pavillonplatz, einer kriegszerstörten Fläche von ca. 1 ha, errichtet. Das so genannte Paul-Wunderlich-Haus beherbergt neben der Kreisverwaltung auch Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² VkF. Mit diesem Neubau und mit den laufenden Sanierungsmaßnahmen, der Neugestaltung des Marktplatzes, der Errichtung des Hauses am Markt sowie mit der Ergänzung weiterer Vorhaben im Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße erfuhr das Stadtzentrum sowohl hinsichtlich seines urbanen Erscheinungsbildes als auch seines Angebotsniveaus einen deutlichen Qualitätssprung.

Aber auch in seiner Versorgungsfunktion hat sich das Innenstadtzentrum positiv entwickelt. Hier befindet sich bereits heute der Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsfunktion mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung. Der zentrale Bereich weist einen multifunktionalen Charakter auf: in Ergänzung der Einzelhandelsfunktion bestehen eine Reihe von Dienstleistungen, kulturellen Angeboten und Verwaltungseinrichtungen, während Gastronomieangebote sich auf einige wenige Anbieter beschränken. Darüber hinaus ist das Innenstadtzentrum auch ein attraktiver Wohnstandort.

Die 1a-Lagen der Eberswalder Innenstadt konzentrieren sich um den Markt, einschließlich des Teilbereiches der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Goethestraße und des Abschnittes der Breiten Straße von den Rathauspassagen bis Höhe Brautstraße. Die Friedrich-Ebert-Straße verzeichnet mit zunehmender Entfernung vom Markt hingegen Frequenzprobleme.

Der zentrale Versorgungsbereich „Stadtmitte“ verfügt über den deutlich größten unmittelbaren Einzugsbereich und ist kleinräumig-verkehrlich immer noch am besten angebunden. Zudem besteht ein umfangreiches Angebot an Stellplätzen. Laut Analyse des Parkraumbewirtschaftungskonzepts 2008 belief sich die durchschnittliche Stellplatzauslastung in der „engeren Innenstadt“ im Jahr 2007 auf 65 %. Im Ergebnis der Bestandsanalyse wird festgestellt, dass die Innenstadt durch die Gewissheit, ohne langes Suchen einen relativ zielnahen Stellplatz zu finden, offenbar deutlich an Attraktivität für Einzelhandels- und Dienstleistungskunden gewonnen hat.³¹

Im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte (s. o.) sind 29% der Eberswalder Einzelhandelsflächen ansässig; 32% der Einzelhandelsumsätze werden hier umgesetzt.

³⁰ Innenstadt-Vitalisierungskonzept Eberswalde 1999, Komet - Gesellschaft für Stadtmarketing und -entwicklung, Köln, Leipzig, Berlin.

³¹ So die Aussagen des Parkraumbewirtschaftungskonzepts für die Innenstadt und Bahnhofsvorstadt von Eberswalde. Die Kundenbefragung der BBE im Jahr 2010 ermittelte jedoch Erreichbarkeitsprobleme der Innenstadt. Diese zeigen sich derzeit in einem fehlenden Kundenleitsystem und vom Kunden/Besucher empfundenen Parkproblemen.

Tab. 7: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“

	ZV Stadtmitte		Stadt Eberswalde gesamt in m ²
	m ²	%	
Nahrungs- & Genussmittel (o. Bäcker/Metzger)	2.266	13	17.267
Bäcker/Metzger	340	36	948
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	1.493	39	3.826
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	509	15	3.461
Papier- u. Schreibwa- ren/Bücher/Zeitschriften	596	48	1.247
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	4.514	56	8.084
Schuhe/Lederwaren	797	51	1.562
Heimwerker/Autozubehör	240	3	7.195
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	865	53	1.635
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	550	45	1.220
Sportartikel/Fahrräder	510	54	945
Haustextilien/Heimtextilien	365	15	2.480
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	245	16	1.949
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	525	37	1.421
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	1.905	82	2.325
Foto/Optik/Akustik	675	69	976
Uhren/Schmuck	190	65	291
sonstiges	225	27	845
	16.810		57.677

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 46.

Besonders hervorzuheben ist die starke Wettbewerbsposition in entscheidenden zentrenrelevanten Branchen. So entfallen auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte folgende Verkaufsflächenanteile:

- 56% bei Bekleidung,
- 51% bei Schuhe/Lederwaren,
- 54% bei Sportartikeln/Fahrrädern,
- 82% bei Unterhaltungselektronik/PC/Kommunikation,
- 69% bei Foto/Optik/Akustik und
- 65% bei Uhren Schmuck.

Im Ergebnis der vorhergehenden Ausführungen wird deutlich, dass der zentrale Versorgungsbereich „Stadtmitte“ tatsächlich die zentrale Stellung im Eberswalder Stadtgebiet einnimmt. Diesen Bereich gilt es daher im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innentwicklung der Stadt auch langfristig zu erhalten und zu entwickeln.

4.2.2.2 Zentraler Versorgungsbereich „Finow“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

Der zentrale Versorgungsbereich „Finow“ dient als Nebenzentrum zum einen der Nahversorgung des Stadtbezirks Finow. Zum anderen übernimmt der Bereich aufgrund der Entfernung zum Innenstadtzentrum von Eberswalde auch Innenstadtfunktionen. Der kurzfristige Bedarf wird umfassend, der mittel- bis langfristige Bedarf wird ergänzend für einen Teil des gesamten Eberswalder Einzugsbereichs gedeckt. Dabei sollte nach Auffassung des Branchemixkonzepts 2010 das gehobene Angebotsspektrum der Innenstadt, d. h. dem zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ vorbehalten bleiben.

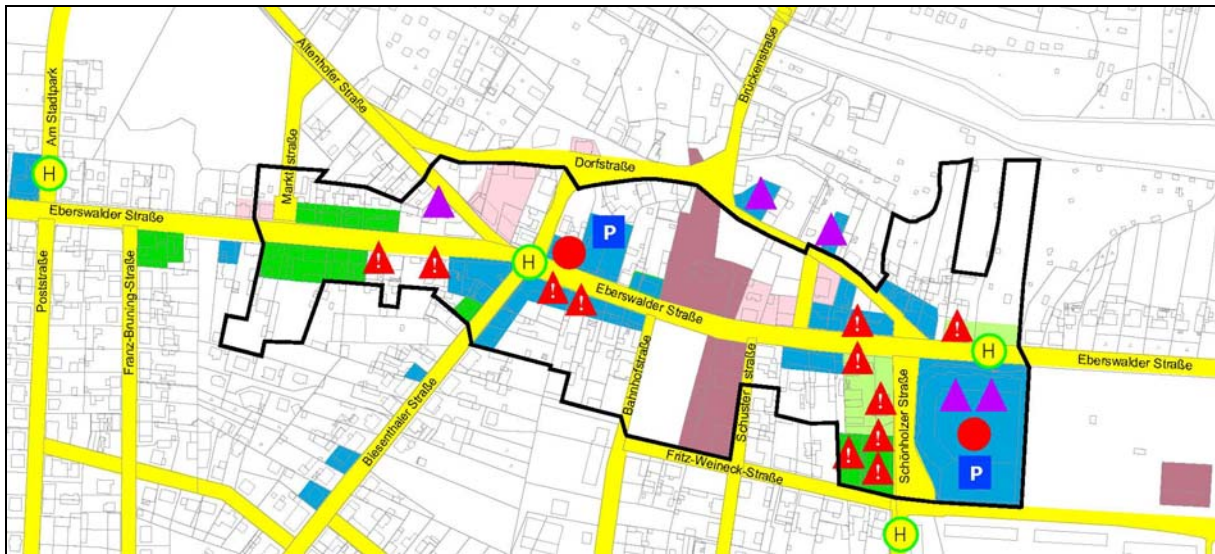


Abb. 19: Zentraler Versorgungsbereich „Finow“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Der ZV „Finow“ erstreckt und konzentriert sich entlang der Eberswalder Straße im Bereich zwischen Marktstraße bis zum Einkaufszentrum „Kleiner Stern“ (Schönholzer Straße). Aufgrund der bestehenden Potenzialflächen und der Leerstände im Bereich wird auf eine weitergehende Ausdehnung in Ost-West-Richtung verzichtet. Ebenfalls verzichtet wird auf eine Ausdehnung über die nördliche Straßenseite der Dorfstraße hinaus, da hier zudem die baulichen Möglichkeiten z. Zt. noch beschränkt sind. Bauliche Lücken, Potenziale in der Gebäudesanierung sowie die Nachnutzung von brachliegenden Gewerbeeinheiten sind für eine Angebotsstärkung zu nutzen, um Trading-down-Effekten im Erscheinungsbild und in der Angebotsstruktur entgegenzuwirken.

Im Mittelpunkt der Entwicklungsperspektiven steht die wirtschaftliche Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereiches, der Erhalt seiner noch bestehenden Anbietervielfalt. Die Einbindung zusätzlicher Frequenzbringer erscheint laut BBE-Gutachten 2010 empfehlenswert. So ist die Verlagerung von bislang dezentralen Angeboten den zentralen Versorgungsbereich städtebaulich und wirtschaftlich erstrebenswert.

Eine Gefährdung des zentralen Bereichs geht vor allem von den Nahversorgungsangeboten der Konkurrenzstandorte an der B 167 „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“ und „Realkauf“ in Finowfurt aus, die - im Segment der Nahversorgung - nicht erweitert werden sollten. Eine weitere Gefährdung besteht zukünftig in der Umlenkung der Fahrgastschaft auf die B 167 neu, die allerdings hingenommen werden muss.

Aufgrund der Weitläufigkeit des Stadtbezirks erscheint jedoch die Einrichtung eines oder mehrerer kleinflächiger Nachbarschaftsläden außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sinnvoll.

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Die Gemeinde Finow entstand erst im Jahre 1928 durch Vereinigung der Gemeinden Heegermühle, Messingwerk, Eisenspalterei und Wolfswinkel; 1935 gewann sie Stadtrecht und wurde im Jahre 1970 mit der Stadt Eberswalde vereinigt. Hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereiches ist vor allem der historische Ortsteil Heegermühle von Bedeutung. Als Ausgangspunkt der Besiedelung wird Mitte des 13. Jahrhunderts eine Flussfurt angenommen. Im Laufe der Zeit wuchs der Ort sowohl nördlich als auch südlich des Flusses; dabei verlagerte sich sein Zentrum nach Süden zur jetzigen B 167.

Im Vergleich zum Zentrum des Stadtteils Eberswalde verlief die Entwicklung in Finow gemächlicher und war weniger von Rückschlägen begleitet. So vermittelt das Zentrum von Finow heute bei aller Langgestrecktheit und inneren Zäsur im Bereich Kirche/Schule einen geschlosseneren Eindruck als das Innenstadtzentrum Eberswalde. Dabei sind die dörflichen Ursprünge auch heute noch deutlich; das Zentrum steht in seiner urbanen Qualität deutlich hinter dem Eberswalder Stadtzentrum zurück.

Dementsprechend hat die Stadtentwicklungsplanung von 1993 Finow nur die Funktion eines Dienstleistungs- und Geschäftsbereiches zugewiesen. Weitere Zentrenansätze wurden im Messingwerk und in der Walzwerksiedlung gesehen. Eine deutliche Aufwertung des Zentrums erfuhr Finow bald nach der Wende durch die Eröffnung eines Verbrauchermarktes, der auch heute noch die Versorgung sichert.

Bezogen auf den umgebenden Siedlungsbereich nimmt der zentrale Versorgungsbereich „Finow“ eine zentrale Lage ein. Lediglich vom westlichen Siedlungsrand her ist er fußläufig etwas ungünstig zu erreichen. Seine bandartige Struktur ist in der Mitte durch großzügige Grünflächen im Zusammenhang mit zentralen Einrichtungen (Kirche, Schule) unterbrochen, so dass auch hier eine Art „Knochenmodell“ existiert ähnlich wie im Innenstadtzentrum Eberswalde: ein Knoten besteht an der westlichen Kreuzung „Großer Stern“, der andere an der östlichen Kreuzung „Kleiner Stern“ mit dem Verbrauchermarkt Kaufland.

Das Einkaufszentrum „Kleiner Stern“



Abb. 20: Einstufung als Dienstleistungs- und Geschäftsbereich gemäß Zentrenkonzept 1993

Quelle: Stadt Eberswalde 1993.

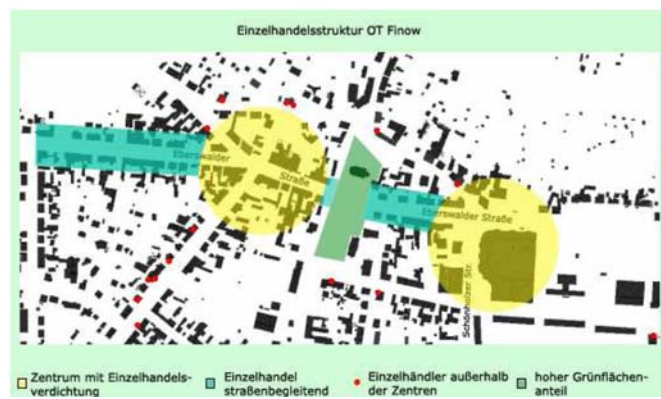


Abb. 21: Knochenmodell in Finow

Quelle: Nerbe, Nicky, Analyse des Finower Ortszentrums im Jahr 2007, Studienarbeit.

Fortschreibung 2010

bildet mit dem Kaufland-Verbrauchermarkt und einem Modemarkt (AWG) als Kernanbieter zzgl. kleinerer Konzessionäre den Magnetstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Finow“. Das EKZ (9 Einzelhandelsanbieter) umfasst allein ca. 72% der Verkaufsflächen vom zentralen Versorgungsbereich. Außerhalb des Einkaufszentrums bestehen noch ein Lebensmitteldiscounter sowie eine Vielzahl kleiner Fachgeschäfte. Von den insgesamt 53 im Stadtbezirk Finow ansässigen Einzelhändlern liegen 40 Anbieter innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs (s. o.). Dabei verteilt sich der Verkaufsflächenbesatz wie folgt auf die verschiedenen Warengruppen:

Tab. 8: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Finow“

	ZV Finow		Stadt Eberswalde gesamt in m²
	m²	%	
Nahrungs- & Genussmittel (o. Bäcker/Metzger)	2.962	17	17.267
Bäcker/Metzger	87	9	948
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	438	11	3.826
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	257	7	3.461
Papier- u. Schreibwa- ren/Bücher/Zeitschriften	91	7	1.247
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	1.440	18	8.084
Schuhe/Lederwaren	-	-	1.562
Heimwerker/Autozubehör	140	2	7.195
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	210	13	1.635
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	140	11	1.220
Sportartikel/Fahrräder	55	6	945
Haustextilien/Heimtextilien	160	6	2.480
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	145	7	1.949
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	195	14	1.421
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	130	6	2.325
Foto/Optik/Akustik	115	12	976
Uhren/Schmuck	31	11	291
sonstiges	75	9	845
			57.677

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 46.

Aus der Zusammenfassung der vorhergehenden Ausführungen wird deutlich, dass die bestehenden Strukturen und Angebote sowie das Nachfragepotenzial der Einwohnerzahl und auch die Ausstrahlung auf die Gesamtstadt die Einordnung des zentralen Versorgungsbereichs „Finow“ als „Nebenzentrum“ rechtfertigen.

Der zentrale Versorgungsbereich „Finow“ nimmt neben dem ZV „Stadtmitte“ eine wesentliche Stellung im Eberswalder Stadtgebiet ein. Diesen Bereich gilt es daher im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innentwicklung der Stadt auch langfristig zu erhalten und zu entwickeln.

4.2.2.3 Zentraler Versorgungsbereich „Westend“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

Als Grund- und Nahversorgungszentrum sichert der zentrale Versorgungsbereich „Westend“ die Grund- und Nahversorgung des Stadtbezirks Westend. Dabei soll sich das Warenangebot auf den kurzfristigen Bedarfsbereich konzentrieren; weiterführende mittel- und langfristige Angebote werden deutlich nachrangig zur Nahversorgung und als nicht großflächige Angebote angestrebt, um Wechselwirkungen mit dem Innenstadtzentrum auszuschließen.

In städtebaulich integrierter Lage erstreckt sich der Bereich mit verschiedenen (vornehmlich) Nahversorgungsangeboten entlang an einer der Hauptverkehrsstraßen von Eberswalde, sodass auch die Nutzer des motorisierten Individualverkehrs aus dem gesamten Einzugsgebiet der Stadt Eberswalde angesprochen werden. Ebenfalls im zentralen Bereich angesiedelt ist das Kino von Eberswalde. Damit sind nicht nur Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sondern auch kulturelle Einrichtungen ansässig.

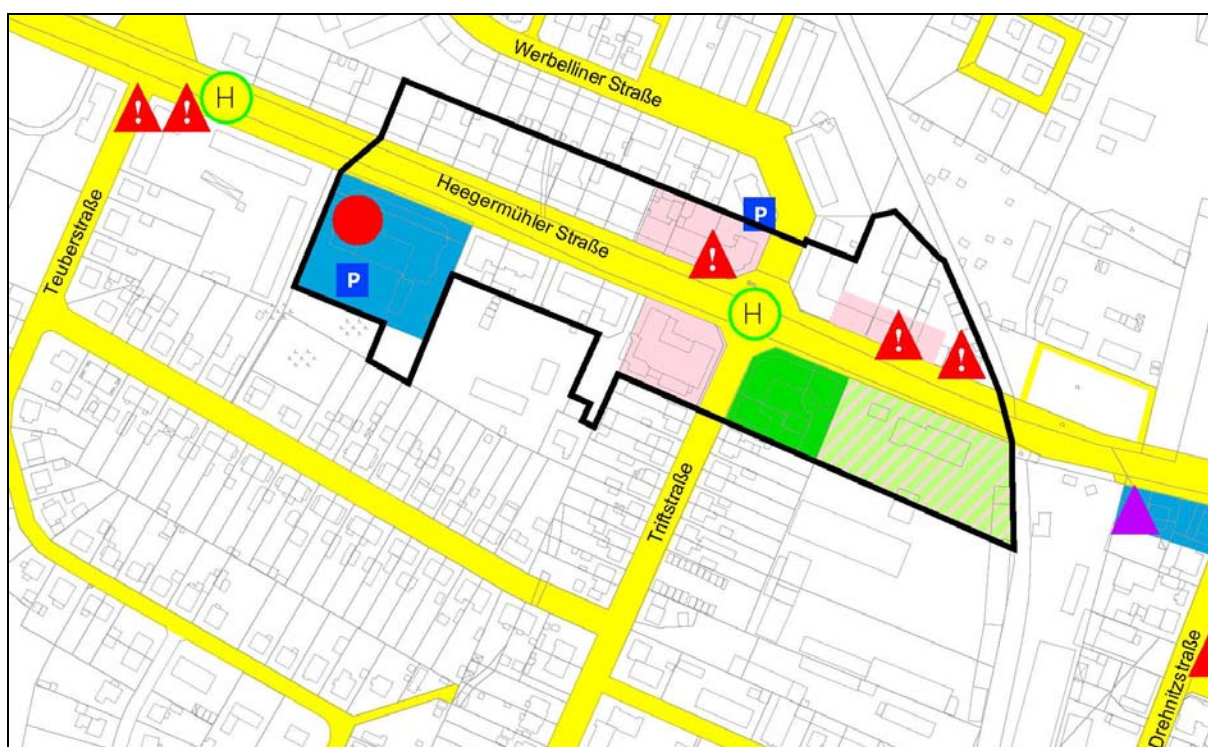


Abb. 22: Zentraler Versorgungsbereich „Westend“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Die vorgenommene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umfasst den westlichen Teil des gewachsenen Geschäftsbereichs entlang der Heegermühler Straße zwischen dem ansässigen Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE) und Flächen des ehemaligen MEW-Geländes.

Als Potenzialflächen zur Verdichtung des Nahversorgungsangebots ist insbesondere das MEW-Gelände zu benennen. Dabei steht aber nicht die gesamte Potenzialfläche für Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung; die Fläche wurde aufgrund ihrer Größe etwa nur zur Hälfte – bis zu einer Tiefe von ca. 52 m gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze – in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die südwestliche Abgrenzung setzt damit die Grenzziehung der Grundstücke beiderseits der Triftstraße fort. Die in den zentralen Versorgungsbereich einbezogene Teilfläche des MEW-Geländes soll im überwiegenden Umfang durch Dienstleistungsangebote – insbesondere aus dem Gesundheitsbereich – und im südlichen Teilbereich auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Nach Angaben im Branchenmix-

Fortschreibung 2010

konzept 2010 wäre eine reine Handelsnutzung mit mehr als 8.000 m² Verkaufsfläche nicht mit der angestrebten Innenstadtentwicklung vereinbar. Ein aktives Flächenmanagement und eine attraktive Nutzungsmischung können dazu jedoch beitragen, im Bereich der Nah- und Grundversorgung Kaufkraft an den Stadtteil zu binden.

Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs „Westend“ steht in einem engen Zusammenhang mit den benachbarten Konkurrenzstandorten (im Stadtbezirk). Diese Konkurrenzstandorte, z.B. das Fachmarktzentrum am Bahnhof, dürfen im zentrenrelevanten Segment nicht weiter ausgebaut oder anderweitig stabilisiert werden.

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Der eigentliche Stadtteil Westend entstand Anfang des 20. Jahrhunderts zwischen Hauptbahnlinie und Kleinbahngleis als Teil der forcierten westlichen Stadterweiterung in Geschoss- (2-4 Stockwerke) und Doppel- bzw. Einzelhausbauweise. Zur DDR-Zeit wurde die Siedlung im Süden um einige Plattenbauten erweitert. Nördlich des Finowkanals schließt sich ein räumlich eigenständiger Bereich an, der sich aus der historischen Produktionsstätte „Kupferhammer“ entwickelt hat.

Zur DDR-Zeit war die Nahversorgung im Westend durch ein kleines Zentrum im Bereich Triftstraße/Drehnitzstraße (Kaufhalle etc.) gesichert, von dem inzwischen nur noch ein „Backshop“ existiert. Im Stadtteil Kupferhammer gab es einen kleinen Bedienladen.

Das Zentrenkonzept von 1993 sah praktisch eine Auflösung der zentralen Funktion des Stadtteils vor. Angesichts einer soliden Einwohnerzahl von gegenwärtig rund 4.800 und einer klaren Definition des Stadtteils kann diese Strategie nach heutigen Erkenntnissen nicht aufrecht erhalten werden.

Inzwischen haben sich im Stadtbezirk „Westend“ drei Einzelhandelsschwerpunkte entwickelt, die in keiner nachhaltigen funktionalen Beziehung zu einander stehen:

- Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof (Kap. 5.2.3.2 (a))
- Verbrauchermarkt an der Angermünder Straße (Kap. 5.2.3.2 (c)) und
- zentraler Versorgungsbereich „Westend“.

Im zentralen Versorgungsbereich „Westend“ sind ein Vollsortimenter sowie fünf Fachgeschäfte ansässig.

Diese werden durch verschiedene Dienstleistungsangebote (Versicherungen, Sonnenstudio, Schneiderei, Bank, Friseur etc.) und gastronomische Angebote ergänzt. Mit dem Kino besteht zudem ein kulturelles Angebot im zentralen Versorgungsbereich. Der Verkaufsflächenbesatz und seine Aufteilung auf die verschiedenen Warengruppen stellen sich wie folgt dar:

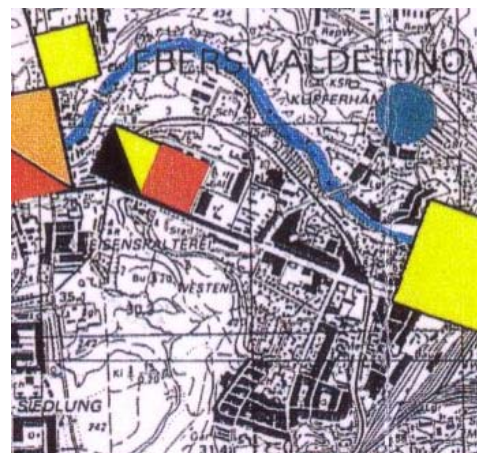


Abb. 23: Einstufung als Dienstleistungs- und Geschäftsbereich gemäß Zentrenkonzept 1993

Quelle: Stadt Eberswalde 1993.

Tab. 9: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Westend“

	ZV Westend		Stadt Eberswalde gesamt in m ²
	m ²	%	
Nahrungs- & Genussmittel (o. Bäcker/Metzger)	480	2	17.267
Bäcker/Metzger	75	8	948

Fortschreibung 2010

Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	-	-	3.826
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	33	1	3.461
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	15	1	1.247
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	-	-	8.084
Schuhe/Lederwaren	-	-	1.562
Heimwerker/Autozubehör	-	-	7.195
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	25	2	1.635
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	10	1	1.220
Sportartikel/Fahrräder	-	-	945
Haustextilien/Heimtextilien	10	-	2.480
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	-	-	1.949
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	-	-	1.421
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	55	2	2.325
Foto/Optik/Akustik	-	-	976
Uhren/Schmuck	70	24	291
sonstiges	-	-	845
	773		57.677

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 46 und eigene Ergänzungen.

Auch wenn der Verkaufsflächenbesatz im zentralen Versorgungsbereich in seiner Summe deutlich geringer ist als in den ergänzenden Standorten des Stadtbezirks Westend („Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“ und „Kaufland, Angermünder Straße“) so ist die Ausweisung dieses Standortes als zentraler Versorgungsbereich dennoch aus den folgenden Gründen gerechtfertigt:

- Mit einer prognostizierten Einwohnerzahl von rund 4.200 Personen im Jahre 2020 ist der Stadtteil grundsätzlich tragfähig für ein oder mehrere Lebensmittel-Filialisten. Durch die Bundesstraße wird er zusätzlich gestützt.
- Der Standort des zentralen Versorgungsbereichs ist besser erreichbar für die Bewohner des Stadtteils, nicht zuletzt für den Bereich Kupferhammer.
- Auch weist der zentrale Versorgungsbereich als einziger Standort die erforderlichen städtebaulichen Qualitäten, die eine Ausweisung als zentraler Bereich rechtfertigen, auf. Den anderen Standorten fehlen die für einen zentralen Versorgungsbereich erforderlichen städtebauliche Qualitäten und die ergänzenden Dienstleistungen gänzlich.

Allerdings müssen verstärkte Anstrengungen unternommen werden, um den zentralen Versorgungsbereich „Westend“ als attraktiven Standort zu erhalten und zu entwickeln. Dies gilt insbesondere für die Aufwertung der visuellen Qualität, die Schaffung von Parkmöglichkeiten und eine zentrenverträgliche Ergänzung des Grund- und Nahversorgungsangebots. Insbesondere das MEW-Gelände bietet Entwicklungsmöglichkeiten für das Zentrum. Ein aktives Flächenmanagement kann dazu beitragen, Kaufkraft an den Stadtteil zu binden.

Hinweis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde: Die Stadt Eberswalde führt gegenwärtig die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans durch. Im Rahmen dieser Neuaufstellung wird auch die Ausweisung der Flächen im zentralen Versorgungsbereich „Westend“ diskutiert. Diskutiert wird die Darstellung als Wohnbaufläche oder aber wie bisher als gemischte Baufläche. Beide Darstellungen stehen nicht im planerischen Widerspruch zur Abgrenzung und zu den Zielstellungen für den zentralen Bereich.

4.2.2.4 Zentraler Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

Der zentrale Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“ sichert als Grund- und Nahversorgungszentrum vornehmlich die Versorgung der Bewohner des Quartiers Brandenburgisches Viertel. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ergänzen das Angebot.

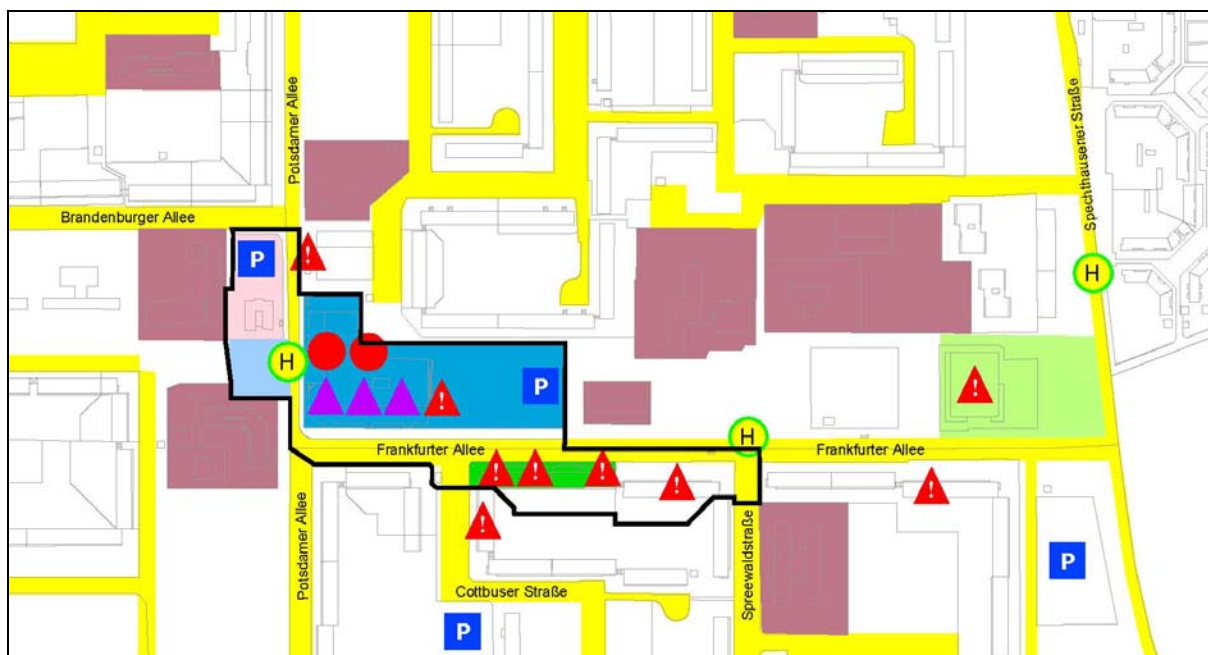


Abb. 24: Zentraler Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Der ZV „Brandenburgisches Viertel“ umfasst in seinem Kern das Einkaufszentrum (EKZ) „Heidewald“, dieses beherbergt neben den klassischen Einzelhandelsangeboten auch ergänzende Nutzungen wie Dienstleitungen und Gewerbe; die Ansiedlung übernimmt damit weitgehende Funktionen zur Versorgung des Quartiers. Darüber hinaus umfasst der zentrale Versorgungsbereich unmittelbar an das EKZ angrenzende Flächen in der Potsdamer Allee und in der Frankfurter Allee. Hier bestehen in den Ladenlokalen im Erdgeschoss der Wohngebäude Potenziale für die Ansiedlung kleinflächiger Angebote. Auf eine Ausdehnung des Bereichs bis an den Einmündungsbereich Spechthausener Straße wird im Interesse der Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Strukturen verzichtet. Die Flächen der ehemaligen Gaststätte „Specht“ sind grundsätzlich als Potenzialflächen im Quartier zu werten; eine vollständige Inanspruchnahme der Flächen zu zentrenrelevanten Einzelhandelszwecken würde jedoch die bestehenden Strukturen erheblich gefährden, sodass erhebliche städtebauliche Missstände im Zentrum des Quartiers zu befürchten wären.

Der in nördlicher Nachbarschaft gelegene Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“ ist hinsichtlich seiner nahversorgungsrelevanten Angebote als Konkurrenzstandort mit erheblichem Gefahrenpotenzial für den ZV „Brandenburgisches Viertel“ zu werten; dementsprechend sollten sowohl das nahversorgungsrelevante als auch das zentrenrelevante Warensortiment dort nicht weiter ausgebaut werden.

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Das Brandenburgische Viertel ist der jüngste der Eberswalder Stadtteile. Er wurde als „Wohnkomplex Max Reimann“ in vier Bauabschnitten während der Jahre 1978 bis 1989 in Plattenbauweise errichtet, vorrangig als Wohnstätte für die zuziehenden Beschäftigten der Eberswalder Großbetriebe. Es wurden 5.313 Wohnungen in überwiegend fünf- bis sechsgeschossigen Gebäuden hergestellt. Der geplante fünfte Bauabschnitt gelangte nicht mehr zur Ausführung.

Das Zentrum des Gebietes sollte als Ost-West-Infrastrukturband (heutige Brandenburger bzw. Frankfurter Allee) mit umfangreichen Einrichtungen - von der Volksbuchhandlung bis zur Poliklinik - realisiert werden. Bis zur Wende entstanden jedoch lediglich Schulen, Kitas, zwei Kaufhallen und eine größere Gaststätte; der engere zentrale Bereich blieb damals unbebaut. Das Zentrenkonzept von 1993 übernahm die ursprünglichen Planungsvorstellungen zur Versorgungsfunktion.

Der Stadtteil erlebte nach der Wende einen starken Einwohnerrückgang, der sich bis zum Jahr 2020 auch weiterhin moderat, aber dennoch spürbar fortsetzen soll. Im Jahr 2020 werden noch rund 5.000 Einwohner auf das Wohngebiet „Brandenburgisches Viertel“ fallen.

Die ersten Anzeichen für den dramatischen Einwohnerrückgang wurden bald nach der Wende sichtbar und führten zu einer Reihe von Untersuchungen, Konzeptionen und Aufwertungsmaßnahmen.³² Die einschneidendsten Strategien und Maßnahmenvorschläge enthält die jüngste Planung: das „Integrierte programmübergreifende Stadtteilentwicklungskonzept Brandenburgisches Viertel - IPSTEK“ - Fortschreibung 2009/10. Es sieht - als Ergebnis einer gesamtstädtischen Betrachtung - einen großflächigen Rückbau der westlichen Bereiche im Brandenburgischen Viertel vor.

Die Anstrengungen zur Stabilisierung und Entwicklung des Stadtteils umfassten auch die Herstellung eines attraktiven Zentrums. U. a. entstanden das Einkaufszentrum „Heidewald“, ein Bürohaus mit Filiale der Sparkasse und diverse Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Im Gegenzug dazu mussten jedoch die noch aus DDR-Zeit herrührenden Einrichtungen wie die beiden Kaufhallen und die Gaststätte „Specht“ nach mehreren (Nach-)Nutzungsversuchen ihren Betrieb einstellen.

Innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs „Brandenburgisches Viertel“ beläuft sich der Verkaufsflächenbestand 2010 auf rund 2.000 m² VKF. Neben einem Lebensmitteldiscounter bestehen mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe, mehrheitlich für den täglichen Bedarf, sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe und Gesundheitsdienstleistungen. Einzelne Gastronomiebetriebe sind ebenfalls ansässig. Der ansässige Lebensmitteldiscounter verlängerte im Sommer 2010 seinen Mietvertrag und plant eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.000 m²³³. Damit werden die im EKZ leerstehenden Flächen des ehemals ansässigen Vollsortimenters nachgenutzt und die verbrauchernahe Grundversorgung auch mittelfristig gesichert. Die nachstehenden Angaben zum Verkaufsflächenbesatz spiegeln den Bestand im Frühjahr 2010 wider; der Anteil der Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel wird sich durch die Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters erhöhen.

³² u. a. Rahmenplanung Brandenburgisches Viertel, Amt 61 1992; Gutachten Sozialstruktur und Lebensverhältnisse, PFE 1999; Netzwerk Zukunft - integriertes Handlungskonzept, URBIS 2002; Integriertes programmübergreifendes Stadtteilentwicklungskonzept 2020 (IPSTEK), PFE 2006, Fortschreibung 2009/10.

³³ Märkische Oderzeitung vom 06.07.2010. URL: <http://www.moz.de/artikel-ansicht/dg/0/?print=1&cHash=a5d79fc8a39e4a1333b49cf5661cb4cf> (Zugriff am 06.05.2011).

Tab. 10: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“

	ZV Brandenburgisches Viertel		Stadt Eberswalde gesamt in m²
	m²	%	
Nahrungs- & Genussmittel (o. Bäcker/Metzger)	430	2	17.267
Bäcker/Metzger	30	3	948
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	310	8	3.826
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	50	1	3.461
Papier- u. Schreibwa- ren/Bücher/Zeitschriften	35	3	1.247
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	680	8	8.084
Schuhe/Lederwaren	-	-	1.562
Heimwerker/Autozubehör	-	-	7.195
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	40	2	1.635
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	310	25	1.220
Sportartikel/Fahrräder	-	-	945
Haustextilien/Heimtextilien	-	-	2.480
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	-	-	1.949
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	30	2	1.421
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	-	-	2.325
Foto/Optik/Akustik	45	5	976
Uhren/Schmuck	-	-	291
sonstiges	75	9	845
	2.035		57.677

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 46.

Aufgrund seiner zentralen Lage im Wohngebiet und den vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten übernimmt der zentrale Versorgungsbereich wichtige Versorgungsfunktionen. Der Bereich kann einen Beitrag zur Imagebildung und Identifikation der Bürger mit ihrem Stadtteil bieten. Auch die bestehenden sonstigen städtebaulichen Faktoren, wie:

- zentraler Kreuzungsbereich
- Ausbauzustand der Straßen
- Marktplatz
- O-Bus-Haltestelle
- Parkplätze und
- sonstige Infrastruktureinrichtungen

unterstützen die Eignung und Funktion des oben abgegrenzten Bereichs als Zentrum. Aufgrund seiner wohngebietsintegrierten Lage kann und soll der Bereich jedoch keine Ausstrahlung auf das gesamte Stadtgebiet entfalten. Als Zentrum für die Grund- und Nahversorgung

ist der zentrale Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“ ein wichtiger Bestandteil des städtischen Zentrensystems, den es zu erhalten und zu entwickeln gilt.

4.2.3 Identifikation der ergänzenden Einzelhandelsstandorte

Über die benannten zentralen Versorgungsbereiche hinaus verteilen sich über das Stadtgebiet weitere Einzelhandelsstandorte mit unterschiedlichen Versorgungsfunktionen und Angebotsschwerpunkten. Diese als sog. ergänzende Einzelhandelsstandorte bezeichneten Ansiedlungen umfassen zwei Kategorien von Standorten:

- Zum ersten Standorte mit bestehenden nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung, die sich bewährt haben und in bisherigem Umfang keine schädlichen Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausüben.
- Zum zweiten stadtplanerisch akzeptierte großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Ihre Identifikation verdeutlicht, an welchen Standorten Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung der Bevölkerung oder aber großflächige Angebote mit einem auch überörtlichen Einzugsbereich sinnvoll sind. Ob ihre Weiterentwicklung über den Bestand hinaus zu empfehlen ist, muss im Einzelfall entschieden werden. Das Konzept gibt dazu Empfehlungen ab.

Auch bei erheblichem Umfang der Verkaufsflächen mit konkurrierenden und sich gegenseitig ergänzenden Angeboten können die nachfolgend dargestellten ergänzenden Standorte nicht für sich genommen als „Zentraler Versorgungsbereich“ i. S. des BauGB eingestuft werden, da ihnen die erforderlichen zusätzlichen städtebaulichen Qualitäten fehlen.

4.2.3.1 Standorte mit bestehenden nicht großflächigen Betrieben für die Nahversorgung

a) Ergänzendes Einzelhandelsstandort „Leibnizviertel“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

Der ergänzende Einzelhandelsstandort (EHS) „Leibnizviertel“ – derzeit bestehend aus zwei Standorten – sichert die Nahversorgung der im Quartier ansässigen Bewohnerschaft. Der Standort am Ärztehaus (Robert-Koch-Straße) kann durch städtebauliche Aufwertung und Qualifizierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebots zu einem zentralen Versorgungsbereich im planungsrechtlichen Sinne aufgewertet werden. Die vorgenommene Abgrenzung des Standortes an der Robert-Koch-Straße umfasst das gewachsene Zentrum, ergänzt um ein nördlich angrenzendes Erweiterungsgebiet, auf dem sich bereits ergänzende Anbieter befinden.

Das zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Angebot der Ansiedlung an der Leibnizstraße/Georg-Friedrich-Hegel-Straße ist hingegen nicht zu erweitern.

Sofern zusätzliche zentren- und insbesondere nahversorgungsrelevante Angebote im Umfeld des ergänzenden Einzelhandelsstandorts angesiedelt werden, ist mit einer Beeinträchtigung der durch den ergänzenden Standort übernommen, konzentrierten Versorgungsfunktion zu rechnen. Die in der Breite Straße bestehende Ansiedlung von Tankstelle und Lebensmitteldiscounter sollte daher aus städtebaulicher Sicht – ebenso wie die Angebote an der Georg-Friedrich-Hegel-Straße – nicht erweitert werden.

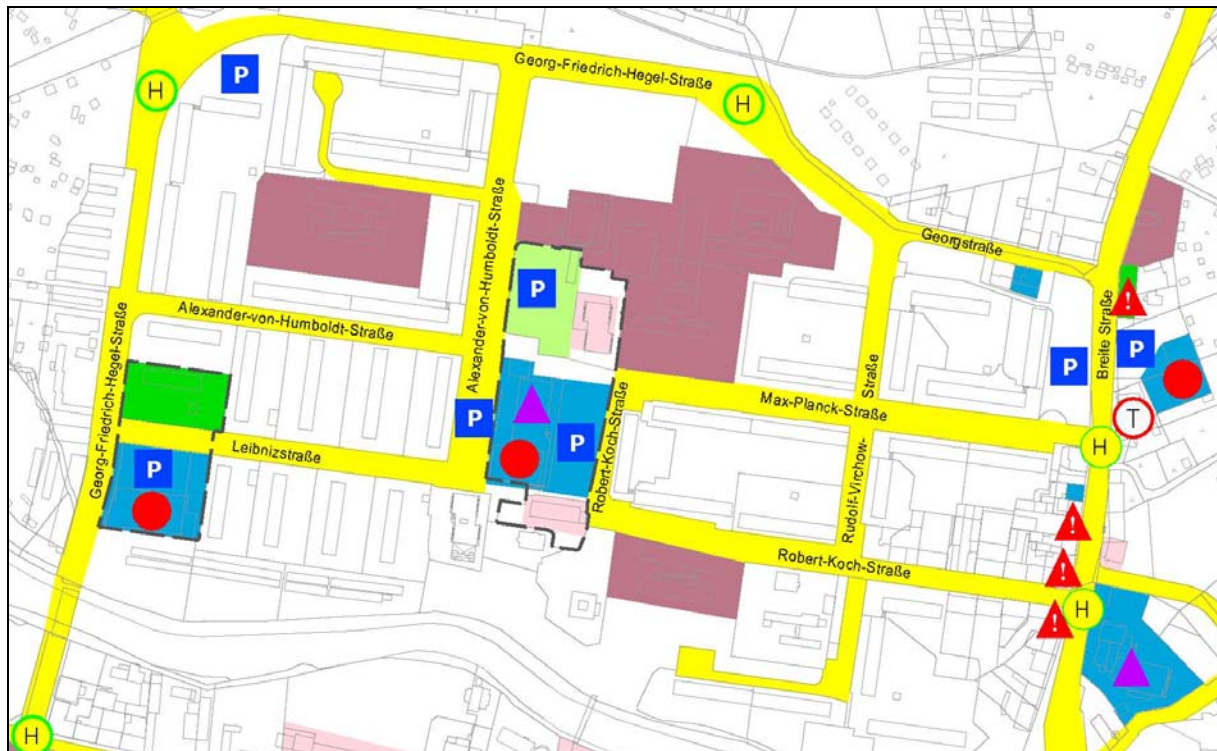


Abb. 25: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Leibnizviertel“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Das Leibnizviertel wurde Anfang der Siebzigerjahre im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus (4- bis 5-geschossig) als in sich geschlossener Stadtteil errichtet. Trotz seiner attraktiven Lage in Innenstadt Nähe, am Finowkanal und innerhalb von Grünbereichen und trotz seiner relativ ausgewogenen sozialen Mischung traten auch hier nach der Wende deutliche Bevölkerungsverluste ein. Betrug die Einwohnerzahl im Jahre 1992 noch 5.224, so waren es Ende 2006 nur noch 3.375 (- 35,4 %). Da sich der Wohnungsleerstand in dieser Zeit jedoch kaum vergrößert hat, muss dieser Rückgang im Wesentlichen als Abbau der anfänglichen Überbelegung gedeutet werden.

Der Standort an der Robert-Koch-Straße des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Leibnizviertel“ liegt in zentraler Lage im Stadtteil (Unterbezirk Leibnizviertel). Als attraktives Zentrum mit großem Parkplatz übte die Ansiedlung am Ärztehaus (Robert-Koch-Straße) in den ersten Jahren nach der Wende eine große Anziehungskraft auch auf andere Stadtteile aus. Dies spiegelte sich allerdings nicht im Zentrenkonzept von 1993 wieder; dies wies dem Standort keine zentrale Funktion innerhalb der Stadt zu.

Als Folge des Einwohnerrückganges im Stadtteil und der Realisierung von zahlreichen Konkurrenzmärkten in Randlage an Hauptverkehrsstraßen gingen die Umsätze am Standort Robert-Koch-Straße stark zurück und ermöglichen gegenwärtig nur noch ein Angebot auf geringem Preisniveau. Dies führte auch zu einer Vernachlässigung der baulichen Substanz (insbesondere der Fassaden), sodass das Erscheinungsbild stark beeinträchtigt ist.

Am Standort Robert-Koch-Straße sind derzeit die folgenden Einzelhandelsangebote ansässig:

Tab. 11: Einzelhandelsangebot am Standort Robert-Koch-Straße des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Leibnizviertel“

Betriebstyp	Geschäftsgröße in m ²
Lebensmitteldiscounter	750
Drogeriemarkt	400
Apotheke	250
Blumenladen	< 100
Inhabergeführtes Geschäft mit verschiedenen zentrenrelevanten Angeboten (u. a. Bekleidung, Taschen, Geschenke, Spielzeug)	< 100
Summe	< 1.600

Quelle: EZK 2007 und eigene Erhebung.

In Ergänzung des Einzelhandelsangebots an der Robert-Koch-Straße stehen das Ärztehaus mit Apotheke, ein Kosmetikstudio und ein Imbissangebot.

Trotz der Schwäche des Standortes an der Robert-Koch-Straße im baulichen Erscheinungsbild und der Beschränkung auf das Angebot im Niedrigpreisniveau sprechen die nachfolgenden Argumente für die Ausweisung als ergänzender Standort für die Nahversorgung, der durch gestalterische Aufwertung und Qualifizierung des Einzelhandelsangebots der Grund- und Nahversorgung zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt werden kann:

- Mit zukünftig 3.000 Einwohnern und seiner kompakten städtebaulichen Struktur ist der Unterbezirk prinzipiell tragfähig für ein Grund- und Nahversorgungszentrum.
- Die Ansiedlung an der Robert-Koch-Straße wurde im Kontext mit dem gesamten Wohngebiet geplant. Der Standort liegt zentral im Siedlungsschwerpunkt und ist mit einem Radius von maximal 400 m optimal für die Bewohner des Unterbezirks erreichbar.
- Der Standort an der Robert-Koch-Straße ist durch die bauliche Anlage, u.a. geringere Bauhöhe, deutlich von den Wohngebäuden abgesetzt und vor Ort als Zentrum wahrnehmbar.
- Mit Drogeriemarkt, Apotheke und anderen Geschäften wird hier ein abgerundetes Angebot für den täglichen Bedarf vorgehalten.
- In unmittelbarer Umgebung befinden sich ein großer Parkplatz sowie weitere Dienstleistungsangebote (Ärzte, Gaststätte) und wichtige Infrastruktureinrichtungen (u. a. Kindergarten und Oberstufenzentrum II).
- Die städtebauliche Struktur des Unterbezirks bietet keinen Ansatzpunkt für einen gleichwertigen Alternativstandort.

b) Ergänzendes Einzelhandelsstandort „Nordend“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

Der Stadtteil Nordend wird derzeit über zwei Einzelhandelsstandorte versorgt: die Ansiedlung Poratzstraße/Neue Straße und die Ansiedlung Breite Straße (Landesstraße L 200). Die Ansiedlung an der Poratzstraße ist aufgrund ihrer zentralen Lage im Stadtteil und dem kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot von besonderer Bedeutung für die Nahversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung. Auch dieser Standort besitzt Potenziale eines zentralen Versorgungsbereichs, jedoch bedarf es hierzu zwingend einer Ergänzung des nahversorgungs- bzw. des ergänzenden zentrenrelevanten Angebots. Als Erweiterungsflächen kommt die innerhalb der vorgenommenen Abgrenzung liegende Fläche der ehemaligen

Fortschreibung 2010

Kaufhalle in Betracht, diese bietet gute Entwicklungsmöglichkeiten mit unmittelbarem Bezug zur bestehenden Ladenzone in der Poratzstraße. Das nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Angebot der Ansiedlung an der Breite Straße ist hingegen aufgrund ihrer peripheren Lage nicht zu verdichten.



Abb. 26: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Nordend“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Der Stadtbezirk Nordend entwickelte sich in der ersten Hälfte des 20sten Jahrhunderts aus Gartenkolonien heraus. Das Gebiet wurde ab 1939 durch eine Wohnsiedlung für Arbeiter der Rüstungsindustrie (Ardeltwerke) erweitert und in den folgenden Jahrzehnten durch weiteren Wohnungsbau ergänzt.

Das Zentrum des Stadtbezirks entstand im Knick von Neuer Straße zur Poratzstraße; es bestand aus Kaufhalle, kleinen Läden und Dienstleistungseinrichtungen. Das Zentrenkonzept von 1993 weist hier ein Nahversorgungszentrum aus.

Als Folge des Einwohnerrückganges im Bezirk und der Eröffnung eines Lebensmitteldiscounters an der Landesstraße L 200 sowie betriebsspezifischer Ursachen wurde die Kaufhalle geschlossen, so dass sich die Zentrenfunktion vor allem auf den Bäcker, den Fleischer und die übrigen kleinen Läden und Dienstleistungsangebote sowie eine Bankfiliale in der Erdgeschosszone der Poratzstraße stützt.

Tab. 12: Einzelhandelsangebot am Standort Poratzstraße des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Nordend“

Betriebstyp	Geschäftsgröße in m ²
Bäckerei und Konditorei	< 100
Fleischer	< 100
(Zeitung-)Kiosk	< 100
Blumenladen	< 100
Summe	< 400

Quelle: Eigene Erhebung.

An der Landesstraße L 200 entstand sukzessive ein dezentral vom Wohngebiet gelegener Angebotsschwerpunkt. Dieser umfasst den bereits angesprochenen Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt, einen Fachhändler mit Anglerbedarf, eine Tankstelle mit zugehörigem Shop, ein Hotel sowie einen Gastronomiebetrieb. Diese Konzentration übertrifft den Umfang des zentral gelegenen Nahversorgungsangebots an der Poratzstraße deutlich. Dennoch kann der Standort an der Landesstraße L 200 aufgrund seiner peripheren Lage eine Zentrenfunktion nur unzureichend erfüllen; die Entfernung zu den Wohnbereichen beträgt bis zu 1.400 m.³⁴

Für die stadtplanerisch bevorzugte Entwicklung des gewachsenen Nahversorgungszentrums an der Poratzstraße/Neue Straße sprechen die folgenden Argumente:

- Mit voraussichtlich ca. 2.300 Einwohnern im Jahr 2020 ist der Stadtteil grundsätzlich tragfähig für einen kleineren Lebensmittelmarkt. Hinzu kommen die Arbeitskräfte und Kunden des Gewerbe-/ Dienstleistungsgebietes nördlich der Neuen Straße.
- Der Standort liegt weitgehend zentral im Stadtbezirk und ist unmittelbar von mehrgeschossiger Wohnbebauung umgeben.
- Hier gibt es vielfältige Angebote mit Bäcker, Fleischer, Frisör, Kiosk, Blumenladen, Bankcontainer, Kindergarten, Parkplatz sowie Bushaltestelle.
- Die Anbindung an das Stadtzentrum mit dem ÖPNV ist als gut zu bezeichnen.
- Aufgrund der Platz-/Kreuzungssituation ist der Standort gut als Zentrum wahrnehmbar.

Hinweis: Der Standort an der Landesstraße L 200 wird mit der Realisierung des Knotenpunktes mit der Bundesstraße B 167 ein vergrößertes Kundenpotenzial gewinnen und somit in zunehmend für die Einzelhandelsbetreiber von Interesse sein. Zur Erhaltung und Entwicklung des Nahversorgungsstandorts an der Poratzstraße sowie der übrigen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde ist eine Angebotserweiterung nur im nicht zentrenrelevanten Segment zu befürworten.

c) Ergänzendes Einzelhandelsstandort „Ostend“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

Der ergänzende Einzelhandelsstandort „Ostend“ – bestehend aus der Agglomeration an der westlichen Freienwalder Straße und dem eigentlichen lang gestreckten Ansiedlungsbereich zwischen Friedhofstraße und Saarstraße – trägt zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung des Stadtteils Ostend sowie der Ortsteile Sommerfelde und Tornow bei. Zusätzliche nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote sind in die bestehende Struktur zwischen Friedhofstraße und Saarstraße zu integrieren. Damit soll vermieden werden, dass der bereits räumlich ausgedehnte Angebotsbereich noch weiter in die Länge gezogen und damit in seiner Konzentration weiter unterlaufen wird. Darüber hinaus ist die Erweiterung des sonstigen zentrenrelevanten Angebots aufgrund der Nähe zu dem zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ grundsätzlich nicht erwünscht. Auch die Nachnutzung des leerstehenden Getränkemarkts an der Saarstraße sollte nicht zur Beeinträchtigung des ergänzenden Einzelhandelsstandortes „Ostend“ führen.

³⁴ Vgl. auch die Beschreibung im Kapitel 3.1.5 Nicht integrierte Standorte mit nahversorgungsrelevanten Angeboten.

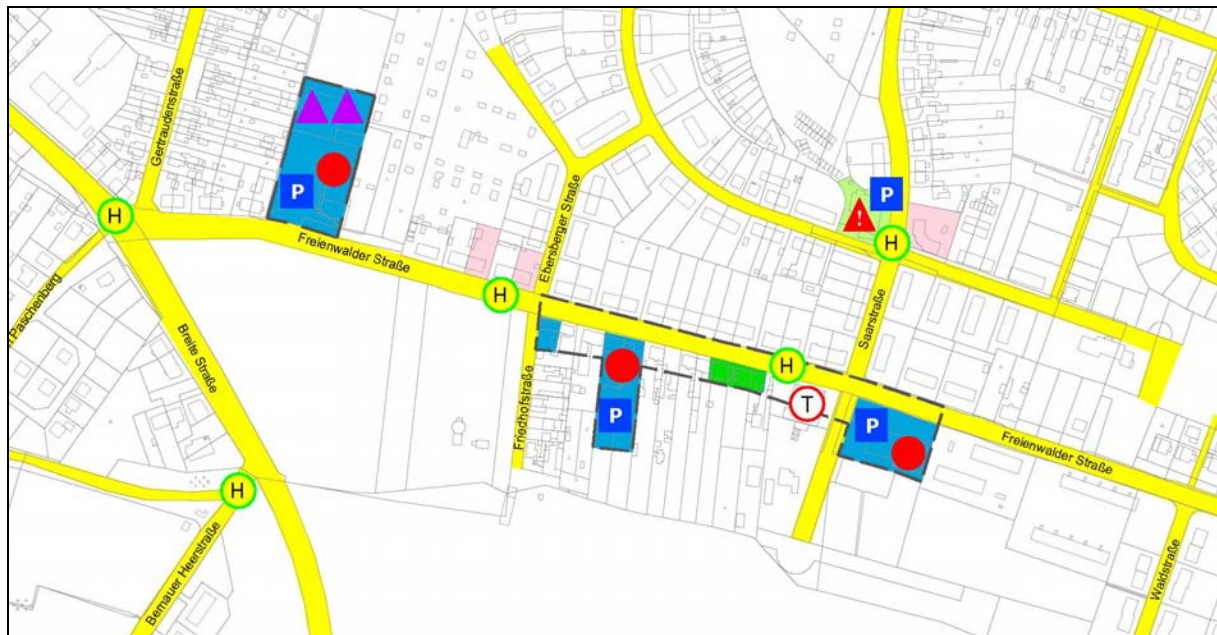


Abb. 27: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Ostend“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Der Stadtteil Ostend entstand in den Zwanziger- und Dreißigerjahren als Eigenheimsiedlung mit geringer Baudichte. Ein Zentrumsbereich war nicht geplant. Zur Zeit der DDR gab es eine kleine Kaufhalle im Bereich der Buswendeschleife (Max-Lull-Straße), die seit mehreren Jahren nicht mehr besteht.

Das Zentrenkonzept von 1993 weist ein Nahversorgungszentrum an der Einmündung der Saarstraße in die Freienwalder Straße aus. Grundlage hierfür war die diesem Bereich vorhandene Verkaufseinrichtung. Dieser Lebensmitteldiscounter besteht noch heute und bildet das östliche Ende des ergänzenden Einzelhandelsstandortes. Der in der nachfolgenden Tabelle aufgelistete Bestand an Einzelhandelsbetrieben wird durch verschiedene Dienstleistungsangebote (u. a. Tankstelle, SB-Center Sparkasse, Ärzte) ergänzt.

Tab. 13: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Ostend“³⁵

Betriebstyp	Geschäftsgröße in m ²
Lebensmitteldiscounter (Netto)	800
Tankstelle mit zugehörigem Shop	(Shop) < 100
Fleischer	< 100
Blumenladen	< 100
Lebensmitteldiscounter (Penny)	600
Bäckerei und Konditorei	< 100
Fleischer	< 100
(Zeitungs-)Kiosk	< 100
Blumenladen	< 100

³⁵ Die tabellarische Auflistung erfolgt in der Anordnung der Betrieb von Ost nach West.

Lebensmitteldiscounter (Lidl)	800
Bäcker	< 100
Textilmarkt	500
Drogeriemarkt	200
Summe	< 3.700

Quelle: EZK 2007 und eigene Erhebung.

Wie aus der tabellarischen Auflistung deutlich wird, weist der ergänzende Einzelhandelsstandort „Ostend“, bestehend aus den zwei abgegrenzten Teilbereichen, einen erheblichen Einzelhandelsbesatz auf. Der Standort sichert die Grund- und Nahversorgung für den Stadtbezirk Ostend sowie für die Ortsteile Sommerfelde und Tornow, die über keine eigene Grund- und Nahversorgungsangebote verfügen. Dennoch kann der Standort an der Freienwalder Straße nicht als zentraler Versorgungsbereich im planungsrechtlichen Sinne eingestuft werden; ihm fehlen die sonstigen städtebaulichen Qualitäten. Bei künftigen Ansiedlungsvorhaben und Bauleitplanung ist die bestehende Funktion jedoch in die Abwägung für die Vorhabensbeurteilung mit einzustellen; dies gilt auch für die übrigen ergänzenden Standorte der Nahversorgung.

4.2.3.2 Stadtplanerisch akzeptierte Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe

a) Ergänzender Einzelhandelstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

Östlich des zentralen Versorgungsbereichs „Westend“ und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof der Stadt Eberswalde befindet sich an der Heegermühler Straße eine Ansammlung verschiedener Fachmärkte (Baumarkt, Lebensmittel-, Bekleidungs- und Schuhfachmarkt). Die Agglomeration liegt in städtebaulich integrierter Lage an einer der Hauptverkehrsstraßen von Eberswalde, sodass sich dieser Standort ebenfalls an die Nutzer des motorisierten Individualverkehrs aus dem gesamten Einzugsgebiet der Stadt Eberswalde richtet. Aber auch zu Fuß, mit dem Rad und mit dem ÖPNV sowie mit dem SPNV ist das Einzelhandelsangebot gut erreichbar.

Da der Standort jedoch auch in einer Entfernung von nur ca. 900 m zur Innenstadt und in noch geringerer Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich „Westend“ liegt, besteht die Gefahr von städtebaulichen Auswirkungen sofern das zentrenrelevante Sortiment am Standort erweitert werden würde. Vor diesem Hintergrund soll keine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots erfolgen; angesichts der städtebaulich integrierten Lage eignet sich der Standort aus stadtplanerischen Gesichtspunkten jedoch durchaus für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Einer Erweiterung der nicht zentrenrelevanten Angebote steht grundsätzlich nichts entgegen.

Zur Aufwertung des westlichen Bahnhofsumfeldes genügt allein jedoch nicht die Ergänzung von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten, es bedarf insbesondere auch einer baulich-gestalterischen Aufwertung. Die gestalterische Aufwertung des westlichen Bahnhofsumfeldes sollte durch die Umgestaltung der ausgedehnten Parkplatzflächen des ehemaligen Busbahnhofes an der Heegermühler Straße erfolgen. Derzeit weist der Parkplatz jedoch eine hohe Nutzungsintensität auf, sodass eine Nutzungsumwandlung kurz- und mittelfristig nicht sinnvoll ist. Diese Fläche stellt das vorliegende Entwicklungskonzept mit der Bestandsnutzung dar; die Fläche wird nicht als potentielle Erweiterungsfläche ausgewiesen.

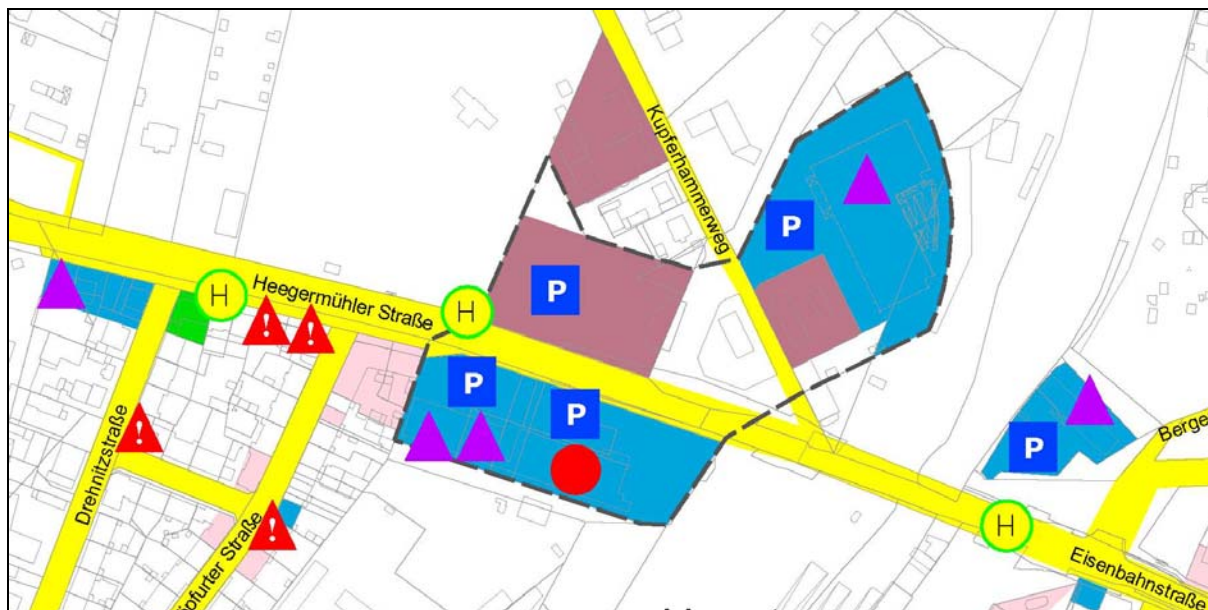


Abb. 28: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Das Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof entwickelte sich in zwei Schritten: Als erstes großflächiges Angebot entstand Anfang der 1990er Jahre der Baumarkt. Die zusammenhängende Agglomeration von Lebensmitteldiscounter sowie Schuh- und Textilmarkt an der Heegermühler Straße entstand hingegen erst vor einiger Zeit.

Tab. 14: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“

Betriebstyp	Geschäftsgröße in m ²
Baumarkt	4.000
Lebensmitteldiscounter	880
Bäcker	< 100
Textilmarkt	700
Schuhmarkt	400
Summe	< 6.080

Quelle: BBE 2010 und eigene Erhebung.

Das Fachmarktzentrum befindet sich zwar in zentraler Lage im Stadtgebiet, jedoch nimmt es keinen Bezug zur umgebenden städtebaulichen Gestalt auf. Die Ansiedlung nutzt allein die Standortgunst. Eine vordergründige Nahversorgungsfunktion für die umgebende Wohnbevölkerung ist nicht auszumachen. Angesichts dieser Tatbestände sowie zur Erhaltung und zur Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche „Westend“ und „Stadtmitte“ soll es sich hierbei lediglich um einen akzeptierten Einzelhandelsstandort handeln, der lediglich im nicht zentrenrelevanten Segment erweitert werden kann.

b) Ergänzender Einzelhandelstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/ Eberswalder Straße“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

Der ergänzende Einzelhandelstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“ besitzt als Agglomeration von verschiedenen Fachmärkten ein deutliches Verkaufsflächengewicht. Aufgrund der verkehrsorientierten Lage des ergänzenden Standortes richten sich die Angebote vornehmlich an den motorisierten Kunden.

Eine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots wird unter städtebaulichen Gesichtspunkt vehement abgelehnt; die Erweiterung des nicht zentrenrelevanten Angebots kann auf den ausgewiesenen Flächen erfolgen.

Als Entwicklungsperspektive für den gesamten Standort wird ein „Einrichtungs-Kompetenz-Standort“ gesehen³⁶. Als Entwicklungsflächen stehen die innerhalb der Abgrenzung gelegenen Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 520/3 „Eisenspalterei-Ost“ sowie die leerstehenden Geschossflächen im südwestlichen Gebäudekomplex des Teppich- und Einrichtungsmarktes zur Verfügung.

Die östlichen, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 520/3 gelegenen Potenzialflächen sind bislang als Sondergebiet zur Ansiedlung eines Möbelhauses ausgewiesen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ wird das im Sondergebiet zulässige Einzelhandelsangebot erweitert; zukünftig sollen alle nicht zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden können. Ergänzende zentrenrelevante Randsortimente sollen in beschränktem Umfang zulässig sein, jedoch nicht als eigenständige Angebote.

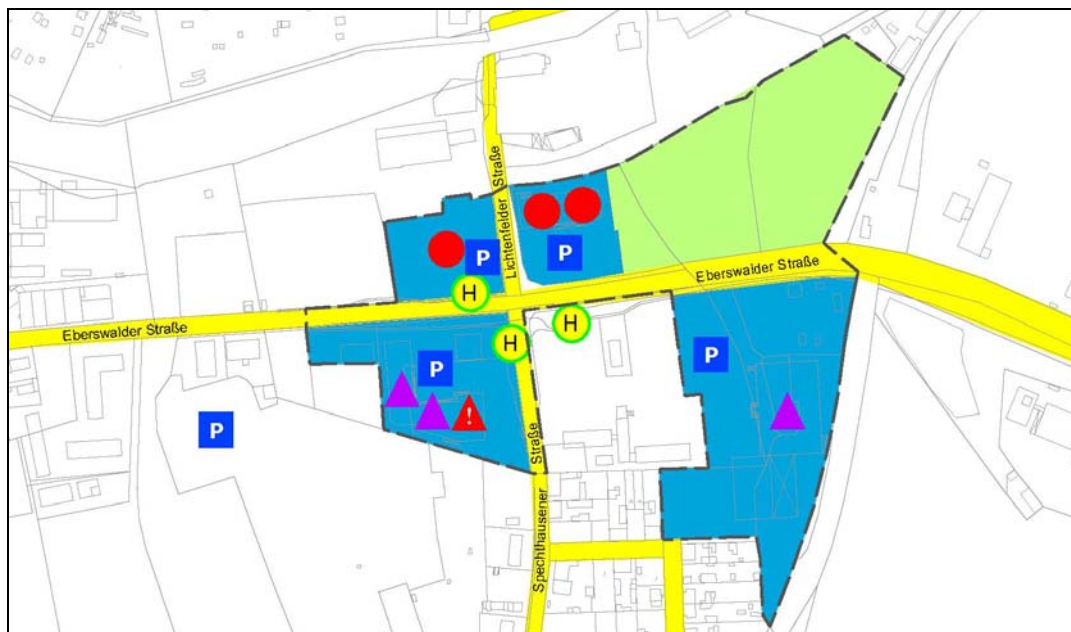


Abb. 29: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Auch die Agglomeration von verschiedenen Fachmärkten im Kreuzungsbereich von Spechthausener Straße und Eberswalder Straße entwickelte sich über einen längeren Zeitraum und in mehreren Schritten. Aktuell sind die in der nachstehenden Tabelle aufgelisteten

³⁶ BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 69.

Fortschreibung 2010

Einzelhandelsangebote ansässig. In Ergänzung dazu stehen verschiedene Kfz-Dienstleistungen.

Tab. 15: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“

Betriebstyp	Geschäftsgröße in m ²
Baumarkt	4.500
Lebensmitteldiscounter (Penny)	700
Getränkemarkt	400
Lebensmitteldiscounter (Netto)	800
Bäcker	< 100
Möbel- und Einrichtungsmarkt	730
Teppichmarkt	850
Zoofachmarkt	550
Summe	< 8.630

Quelle: BBE 2010 und eigene Erhebung.

Wie bereits im Kapitel 3.1.5 „Nicht integrierte Standorte mit nahversorgungsrelevanten Angeboten“ ausgeführt, sind die ansässigen Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln nicht als Betriebe der fußläufigen Nahversorgung für eine umgebende Wohnbevölkerung zu werten. Die Angebote sprechen vornehmlich den motorisierten Kunden, auch aus einem größeren Einzugsbereich, an. Damit üben sie, durch Abzug von Kaufkraft, Einfluss auf den Bestand und die Entwicklung der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche „Brandenburgisches Viertel“ und „Westend“.

c) Ergänzender Einzelhandelstandort „Kaufland, Angermünder Straße“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

An der Angermünder Straße, südlich des Binnenhafens der Stadt Eberswalde befindet sich ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einem ausgedehnten Angebot an sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Ein Eingangsbereich des Marktes sind kleine Shops und Dienstleister angesiedelt.

Da sich der Standort umgeben von ausschließlich gewerblichen und industriellen Nutzungen in einer Stadtrandlage befindet und damit nicht der Nahversorgung der Bevölkerung dient, sollte dieser Standort nicht im zentrenrelevanten Segment erweitert werden. Der Lebensmittelmarkt wurde Anfang der 1990er Jahre auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bauungsplans realisiert und wird als bestehender Standort im Stadtgebiet akzeptiert.

Zukünftige Erweiterungen oder aber genehmigungsrelevante Veränderungen im zentrenrelevanten Sortimentsangebot sind planerisch nicht zu unterstützen. Im Falle einer Betriebsaufnahme kann die Nachnutzung durch den Einzelhandel nur mit einem nicht zentrenrelevanten Angebot den städtebaulichen Zielstellungen entsprechen.

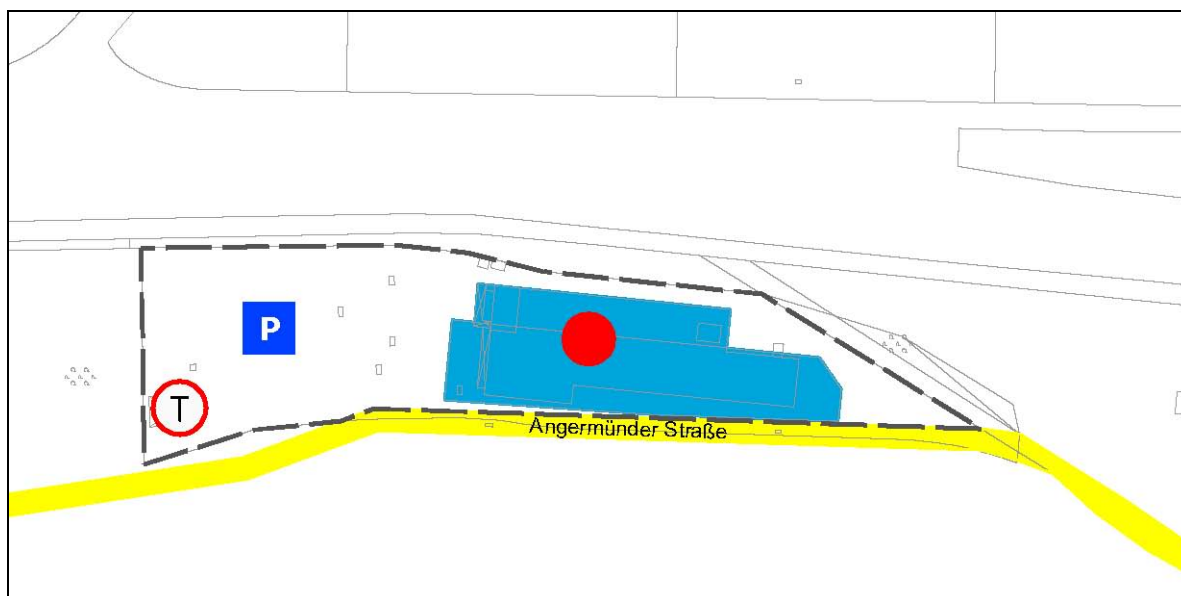


Abb. 30: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kaufland, Angermünder Straße“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 5 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Wie im Zuge der Abgrenzung bereits beschrieben, handelt es sich um den dezentralen Solitärstandort eines großflächigen Verbrauchermarktes mit ergänzenden Angeboten im Vorkassenbereich. Die dem Verbrauchermarkt zugeordnete Tankstelle verfügt nicht über einen Shop.

Tab. 16: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Kaufland, Angermünder Straße“

Betriebstyp	Geschäftsgröße in m ²
Verbrauchermarkt	4.900
Tankstelle ohne Shop	-
Summe	4.900

Quelle: BBE 2010 und eigene Erhebung.

Die nachfolgende Karte stellt die zentralen Versorgungsbereiche im Kontext des Eberswalder Stadtgebiets insgesamt dar und informiert zugleich über die ergänzenden Standorte des Einzelhandels.

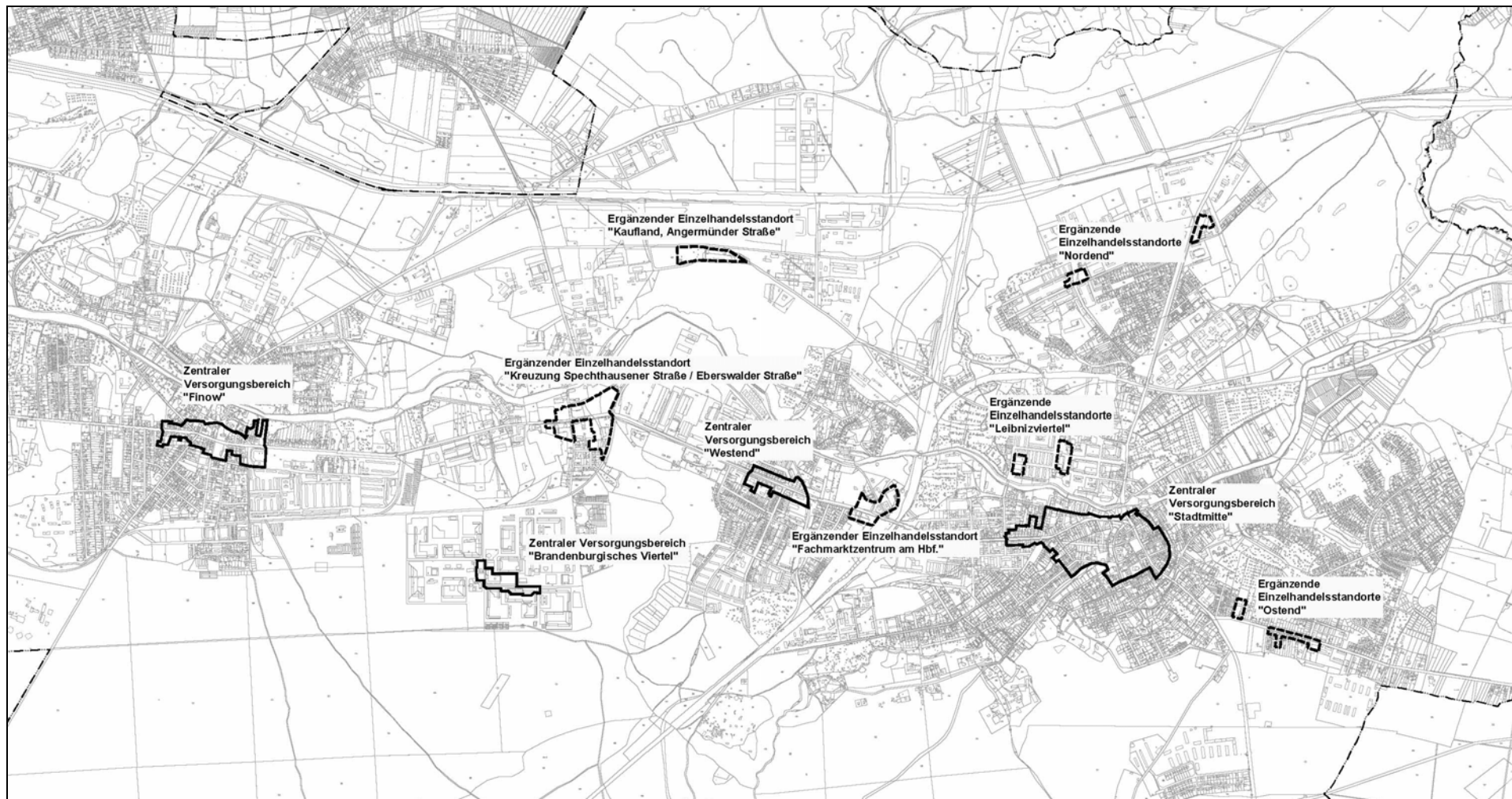


Abb. 31: Lage der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Einzelhandelsstandorte im Eberswalder Stadtgebiet

Quelle: Eigene Darstellung.

4.2.4 Definition der ortspezifischen Sortimentsliste

Mit Hilfe des Einzelhandels-Zentrenkonzepts soll der Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereichen gelenkt werden. Um diese Steuerung zu ermöglichen, muss eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Liste der zentrenrelevanten Sortimente erarbeitet werden. Eine ortspezifische Sortimentsliste ist zwingend erforderlich, wenn Einzelhandelsbetriebe anhand ihres Warensortimentes planungsrechtlich gesteuert werden sollen.³⁷

Bereits mit dem EZK 2007 wurde eine ortspezifische Sortimentsliste für die Stadt Eberswalde erarbeitet. Ausgangspunkt dieser ortspezifischen „Eberswalder Sortimentsliste“ waren insbesondere die Sortimentslisten des Handelsverbandes BAG³⁸ und des brandenburgischen Einzelhandelserlasses³⁹. Die Auflistungen wurden unter Berücksichtigung der ortstypischen Begebenheiten und Rahmenbedingungen modifiziert.

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung gilt es, die bereits vorliegende ortspezifische Sortimentsliste an das leicht modifizierte Zentralsystem sowie an die dargelegten Handlungsgrundsätze anzupassen.

Die überarbeitete Einteilung unterscheidet die Warensortimente weiterhin in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Typen. Unter Berücksichtigung der Grundsätze des Einzelhandelskonzepts sind in der Kategorie der zentrenrelevanten Sortimente zudem die nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgewiesen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind insbesondere Waren des täglichen Bedarfs, welche der Grundversorgung mit Lebensmitteln, Drogeriewaren, Arznei- und Reformwaren sowie Schreibwaren und Presseartikeln dienen.

Zur Vermeidung von begrifflichen Unklarheiten bei der Bezeichnung der ausgewiesenen Sortimente sind diese nunmehr an die Bezeichnungen der Warengruppen mit Nummerierung der „Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008“ des Statistischen Bundesamtes angepasst⁴⁰. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Mehrheit im EZK 2007 ausgewiesenen Sortimente übernommen wurden, auch wenn diese namentlich nicht mehr konkret benannt sind: Die benannten Sortimentsklassen beinhalten eine oder mehrere Unterklassen. Die aufgeführten Unterklassen wiederum umfassen i. d. R. weitere Waren. Die dazugehörigen Waren sind den Erläuterungen im Abschnitt G, der o. g. Publikation des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen. In Zweifelsfällen bzw. zur Verdeutlichung empfiehlt es sich, die Erläuterung zu den betreffenden Warensortimenten heranzuziehen.

³⁷ Janning, Heinz (2005): Ausschluß und Beschränkung des Einzelhandels nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 36 (2005), S. 1093 (1101ff.).

³⁸ Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e.V. (BAG), BAG-Sortimentsliste, März 2007.

³⁹ Land Brandenburg (2007): *Einzelhandelserlass. Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben*. Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.04.2007.

⁴⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt (2008): *Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen*. Ausgabe 2008. Wiesbaden, Abschnitt G.

EZK 2010	Klassifikation der Wirtschaftszwei- ge 2008, Abschnitt G (Statistisches Bundesamt, WZ 2008)		gemäß EZK 2010 zulässig in ...				
			Innen- stadt- zent- rum (ZV)	Neben- zentrum (ZV)	Grund- und Nah- versorg- ungs zentrum (ZV)	Er- gän- zende Standorte (EHS)	Überall gemäß Baurecht
Nahversorgungsangebote							
Abschließende Auflistung der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente)	47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	✕	✕	✕	a	-
	47.61	Bücher	✕	✕	✕	a	-
	47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	✕	✕	✕	a	-
	47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	✕	✕	✕	a	-
	47.73	Apotheken (Arzneimittel)	✕	✕	✕	a	-
	47.74	medizinische und orthopädische Artikel	✕	✕	✕	a	-
	47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	✕	✕	✕	a	-
	47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien, Düngemittel)	✕	✕	✕	a	-
	47.78.1	Augenoptiker	✕	✕	✕	a	-
	47.78.9 (tlw.)	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen	✕	✕	✕	a	-
✕ zulässig - nicht zulässig a ausnahmsweise zulässig							

EZK 2010	Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008, Abschnitt G (Statistisches Bundesamt, WZ 2008)		gemäß EZK 2010 zulässig in ...				
			Innen- stadt- zentrum (ZV)	Neben- zentrum (ZV)	Grund- und Nah- versorg- ungs zentrum (ZV)	Er- gänzende Standorte (EHS)	Überall gemäß Baurecht
Sonstige zentrenrelevante Angebote							
Abschließende Auflistung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente	47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Soft- ware	✖	✖	a	-	-
	47.42	Telekommunikationsgeräte	✖	✖	a	-	-
	47.43	Geräte der Unterhaltungs- elektronik	✖	✖	a	-	-
	47.51 (tlw.)	Textilien (Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Aus- gangsmaterial für Handarbei- ten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative De- cken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.) (nicht aber: Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	✖	✖	a	-	-
	47.53 (tlw.)	Vorhänge, Teppiche, Fußbo- denbeläge, Tapeten (dabei nur Vorhänge und Gardinen) (nicht aber: Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Tep- piche, Brücken und Läufer)	✖	✖	a	-	-
	47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirr- spülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	✖	✖	a	-	-
	47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	✖	✖	a	-	-
	47.59.3	Musikinstrumente und Musi- kalien	✖	✖	a	-	-
	47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten; Haus- rat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssys- teme)	✖	✖	a	-	-
	47.63	bespielte Ton- und Bildträger	✖	✖	a	-	-
	47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)	✖	✖	a	-	-
	47.65	Spielwaren	✖	✖	a	-	-
✖ zulässig - nicht zulässig a ausnahmsweise zulässig							

<u>EZK 2010</u>	Klassifikation der Wirtschaftszwei- ge 2008, Abschnitt G (Statistisches Bundesamt, WZ 2008)		gemäß EZK 2010 zulässig in ...				
			Innen- stadt- zentrum (ZV)	Neben- zentrum (ZV)	Grund- und Nah- versorg- ungs zentrum (ZV)	Er- gänzende Standorte (EHS)	Überall gemäß Baurecht
Sonstige zentrenrelevante Angebote							
Abschließende Auflistung der sonstigen zentren- relevanten Sortimente	47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säug- linge nebst Bekleidungs- zubehör)	x	x	a	-	-
	47.72.1	Schuhe	x	x	a	-	-
	47.72.2	Lederwaren und Reisege- päck	x	x	a	-	-
	47.77	Uhren und Schmuck	x	x	a	-	-
	47.78.2	Foto- und optische Er- zeugnisse (ohne Augenop- tiker)	x	x	a	-	-
	47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeug- nisse, Briefmarken, Mün- zen und Geschenkartikel	x	x	a	-	-
	47.78.9 (tlw.)	Baby- und Kleinkindartikel	x	x	a	-	-
x zulässig - nicht zulässig a ausnahmsweise zulässig							

EZK 2010	Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008, Abschnitt G (Statistisches Bundesamt, WZ 2008)		gemäß EZK 2010 zulässig in ...				
			Innenstadtzentrum (ZV)	Nebenzentrum (ZV)	Grund- und Nahversorgungszentrum (ZV)	Ergänzende Standorte (EHS)	Überall gemäß Baurecht
Nicht zentrenrelevante Angebote							
Nicht-zentrenrelevante Sortimente ⁴¹	45.1	Kraftwagen	✗	✗	✗	✗	✗
	45.3	Kraftwagenteile und -zubehör	✗	✗	✗	✗	✗
	45.4.0	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör	✗	✗	✗	✗	✗
	47.51.0 (tlw.)	Textilien (Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren [ohne Bettwäsche]) (nicht aber: Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.)	✗	✗	✗	✗	✗
	47.52.1 (tlw.)	Werkzeug	✗	✗	✗	✗	✗
	47.52.1 (tlw.)	Metallkurz- und Eisenwaren	✗	✗	✗	✗	✗
	47.52.1 (tlw.)	Bauelemente aus Metall und Kunststoff	✗	✗	✗	✗	✗
	47.52.3 (tlw.)	Sonstiges Baumaterial- und Heimwerkerbedarf	✗	✗	✗	✗	✗
	47.52.3 (tlw.)	Sanitärbedarf	✗	✗	✗	✗	✗
	47.52.3 (tlw.)	Heimwerkerbedarf	✗	✗	✗	✗	✗
	47.52.3 (tlw.)	Farben und Lacke	✗	✗	✗	✗	✗
	47.52.3 (tlw.)	Sonstiges Baumaterial	✗	✗	✗	✗	✗
	47.53.0 (tlw.)	Fußbodenbeläge	✗	✗	✗	✗	✗
✗ zulässig - nicht zulässig a ausnahmsweise zulässig							

⁴¹ Die Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist im Gegensatz zur Liste der nahversorgungsrelevanten und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente nicht zwingend abschließend; die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

EZK 2010	Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008, Abschnitt G (Statistisches Bundesamt, WZ 2008)		gemäß EZK 2010 zulässig in ...				
			Innenstadtzentrum (ZV)	Nebenzentrum (ZV)	Grund- und Nahversorgungszentrum (ZV)	Ergänzende Standorte (EHS)	Überall gemäß Baurecht
Nicht zentrenrelevante Angebote							
Nicht-zentrenrelevante Sortimente ⁴²	47.53.0 (tlw.)	Tapeten	✖	✖	✖	✖	✖
	47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (nur: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen; nicht aber: Elektrokleingeräte)	✖	✖	✖	✖	✖
	47.59.1	Wohnmöbel	✖	✖	✖	✖	✖
	47.59.9 (tlw.)	Lampen und Leuchten	✖	✖	✖	✖	✖
	47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	✖	✖	✖	✖	✖
	47.64.2 (tlw.)	Boote	✖	✖	✖	✖	✖
	47.76.1 (tlw.)	Pflanzen, Sämereien, Düngemittel	✖	✖	✖	✖	✖
	47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere	✖	✖	✖	✖	✖
	47.78.9 (tlw.)	Kamine, Öfen	✖	✖	✖	✖	✖
	47.78.9 (tlw.)	Gartenhütten, Gartengeräte	✖	✖	✖	✖	✖
	47.78.9 (tlw.)	Heizöl, Flaschengas, Kohle, Holz (Brennstoffe)	✖	✖	✖	✖	✖
	47.78.9 (tlw.)	Sex-/Erotikartikel	✖	✖	✖	✖	✖
	47.78.9 (tlw.)	Waffen und Munition	✖	✖	✖	✖	✖
	47.79.1	Antiquitäten und antike Teppiche	✖	✖	✖	✖	✖
✖ zulässig - nicht zulässig a ausnahmsweise zulässig							

⁴² Die Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist im Gegensatz zur Liste der nahversorgungsrelevanten und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente nicht zwingend abschließend; die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

5 Hinweise zur verbindlichen Umsetzung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts

Das vorliegende Einzelhandelskonzept erfasst und analysiert die Situation des Einzelhandels in der Stadt Eberswalde. Aufbauend auf den Analyseergebnissen weist das Entwicklungskonzept ein übergeordnetes Leitbild mit weiterführenden Zielvorgaben und Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung aus. Den räumlichen Bezug stellen die Standortkonzeption und die Definition der ortspezifischen Sortimentsliste her.

Das Konzept besitzt aber keinen rechtsverbindlichen Status. Es handelt sich bislang nur um eine räumlich-funktionale Konzeption von einer Art „gutachterlicher“ Empfehlung. Im Interesse einer gelungenen Umsetzung der Konzeption sollen im Folgenden Hinweise gegeben werden.

Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bedarf es sowohl der rechtlichen Verbindlichkeit der räumlich-funktionalen Konzeption als auch der planungsrechtlichen Absicherung.

5.1 Die erste Stufe: Beschluss zur Billigung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts

Die erste Stufe der rechtlichen Verbindlichkeit erlangte bereits das Einzelhandels-Zentrenkonzept aus dem Jahr 2007 (EZK 2007) durch den Beschluss der Stadtverordneten, mit dem das Konzept gebilligt wurde. Auch das fortgeschriebene EZK 2010 wird den Stadtverordneten zur Beschlussfassung vorgelegt. Das beschlossene Konzept ist danach gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung hebt die Selbstbindung der Stadt Eberswalde hervor, die das Konzept zur Grundlage für ihre zukünftige verbindliche Bauleitplanung macht. Das Einzelhandelskonzept ist aber auch nach dem Beschluss immer noch als eine informelle, rechtlich nicht bindende Planung zu werten. Wenn es verbindlich sein soll, muss es in eine für jedermann unmittelbar wirkende, verbindliche Norm – nämlich in einen oder mehrere Bebauungspläne – übersetzt werden.⁴³

5.2 Die zweite Stufe: Aufstellung eines strategischen Bebauungsplans

Von zentraler Bedeutung ist daher die Übertragung der Konzeption in die verbindliche Bauleitplanung als zweite Stufe der Umsetzung. Im vorliegenden Fall ist das Verfahren eingeleitet, einen strategischen Bebauungsplan aufzustellen, der sich analog zum Einzelhandels-Zentrenkonzept mit seiner Steuerungswirkung über das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Eberswalde erstreckt. Der Bebauungsplan soll dabei sowohl den bislang unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB als auch die Geltungsbereiche bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne gem. § 30 BauGB erfassen. Im Rahmen einer ersten Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt der Stadt Eberswalde wurde deutlich, dass nicht nur im unbeplanten

⁴³ Vgl. Walhäuser, Jens (2007): Neues zu § 34 Abs. 3 BauGB. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 38 (2007), S. 1359 (1364). Walhäuser betont, dass Eingriffe in das grundrechtlich geschützte Eigentumsrecht nicht mit einem jederzeit abänderbaren Ratsbeschluss zu rechtfertigen sind. Hierzu bedarf es eines rechtssicheren Abwägungsvorgangs.

Innenbereich Defizite bei der Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bestehen; vielmehr ermöglichen auch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne regelmäßig nur im beschränkten Umfang eine nachhaltige Steuerung. Demnach ist es erforderlich, stadtweit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen.

6 Zusammenfassung

1. Das Mittelzentrum Eberswalde übernimmt als Zentraler Ort **überörtliche Versorgungsfunktionen**. Der gesamte Einzugsbereich umfasst ca. 72.500 Einwohner und erstreckt sich auf ein überwiegend ländlich geprägtes Gebiet. Das höherwertige Versorgungsangebot beinhaltet Verbrauchs- und Gebrauchsgüter zur Deckung des Grundbedarfs sowie der gehobenen Nachfrage. Insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich besteht ein überdurchschnittlich hoher Verkaufsflächenbesatz, wobei eine ausgesprochen einseitige Dominanz der Discountmärkte zu verzeichnen ist. Angebotsdefizite bestehen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.
2. Im Stadtgebiet verteilen sich die **unterschiedlich gewichteten Wettbewerbsstandorte** des Einzelhandels polyzentrisch. Dabei ist festzustellen, dass sich das im Stadtbezirk **Stadtmitte** gelegene Stadtzentrum von Eberswalde sukzessive zum **Hauptgeschäftsbereich** entwickelt. Dennoch befindet sich die Mehrheit der Verkaufsflächen außerhalb dieses Zentrums; dies erschwert die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs.
3. Nach den Angaben der BBE Handelsberatung GmbH erreicht die **Kaufkraft der Eberswalder Bevölkerung** im Jahr 2010 lediglich ein Kaufkraftniveau von 79 % im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt (100 %). Das Kaufkraftpotenzial von Eberswalde liegt damit zwar nur wenige Prozentpunkte unter dem Durchschnittswert von 85 % des Landes Brandenburg, aber deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.
4. In seiner Summe ist die Ausstattung von Eberswalde mit Verkaufsflächen, der sog. **Flächenbesatz**, mit 1,4 m² VKF/EW der Stadt als ein guter Wert für ein Mittelzentrum einzustufen. Dieser Wert entspricht dem Bundesdurchschnitt, obwohl die Kaufkraft der letzten Jahre dauerhaft niedrig war. Aufgrund der durchschnittlichen Bindungsquote der ansässigen Kaufkraft von 96 % ergibt sich eine gemittelte **Flächenproduktivität** von 3.300 m², die ebenfalls dem Bundesdurchschnitt nahe kommt.
5. Die **Kaufkraftbindung** ist insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich mit 104 % als gut einzustufen. Dieser gute Wert resultiert aus dem hohen Verkaufsflächenbesatz im entsprechenden Angebotssegment, bei einer gleichzeitigen Schwäche in den übrigen Bedarfsbereichen. Insbesondere im Segment des langfristigen Bedarfs sind deutliche **Kaufkraftverluste** zu verzeichnen.
6. Die BBE Handelsberatung GmbH ermittelt für die Stadt Eberswalde im Jahr 2010 einen **Einzelhandelsumsatz** von insgesamt 190,96 Mio. €. Das einzelhandelsrelevante **Marktpotenzial** 2010 ist im Stadtgebiet sowie im gesamten Einzugsbereich nahezu identisch und beläuft sich mit rund 4.900 € je Einwohner auf etwa 88 % des Bundesdurchschnitts.
7. Zur Abschätzung des **zukünftigen Marktpotenzials** wurden zum einen die Zahlen der Bevölkerungsprognose eingestellt und zum anderen die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage im Allgemeinen betrachtet. Nach Einschätzung der BBE Handelsberatung GmbH wird sich die Nachfrageentwicklung in Eberswalde bis zum Jahr 2020 durch eine auf dem aktuellen Niveau stagnierende Kaufkraftentwicklung auszeichnen; optimistische

Prognosen gehen von einem maximalen Pro-Kopf-Anstieg um +0,5 % aus. Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet und im Einzugsgebiet von Eberswalde bis zum Jahr 2020 wird als rückläufig prognostiziert. Daher ergibt sich insgesamt ein rückläufiges Marktpotenzial; der Rückgang dürfte zwischen ca. 3% bis ca. 7 % der aktuellen Nachfrage liegen.

8. Im Hinblick auf das rückläufige Marktpotenzial und die ermittelten Kaufkraftverluste in den Segmenten des mittelfristigen und insbesondere des langfristigen Bedarfs, ist eine weitere Stärkung der regionalen Versorgungsfunktionen erforderlich. Diese ist jedoch kaum über ein rein quantitatives Flächenwachstum zu erzielen. Im Focus müssen vielmehr Fragen der **qualitativen Entwicklung** von Angebotsstrukturen und der **gezielten Stärkung maßgeblicher Einzelhandelsstandorte** stehen, um deren Magnetwirkung auf die Umlandregionen zu erhöhen.

9. Insbesondere ein weiterer **Verkaufsflächenzuwachs** im kurzfristigen Bedarfsbereich würde aller Voraussicht nach nur zu einer weiteren **Umverteilung der Umsätze** führen, nicht aber zu wesentlichen Umsatzsteigerungen. Zusätzliche Umsatzpotentiale können nur über die **Ausschöpfung bislang nicht genutzter Angebotssegmente** und über moderne Angebotskonzepte erzielt werden. Dabei ist auch ein Zuwachs an Einzelhandelsfläche grundsätzlich nicht auszuschließen. Die funktionalen Angebotsergänzungen dürfen jedoch nicht vordergründig mit den bestehenden Strukturen konkurrieren.

10. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Chancen von Eberswalde in der **Qualifizierung des Bestands** und einer **zielgerichteten Angebotsergänzung** in bislang unterbesetzten Angebotssegmenten liegen. Dazu bedarf vor allem einer **gezielten Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche**, darunter insbesondere die **Herausbildung eines leistungsfähigen, regional ausstrahlenden, innerstädtischen Zentrums**. Die zentralen Lagen sind entsprechend der jeweiligen planerischer Zielformulierungen zu qualifizieren und zu stärken. Dem Innenstadtzentrum im Bezirk „Stadtmitte“ kommt in dem gestuften Zentrensystem die tragende Rolle zu. Eine Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes entspricht hingegen nicht den angestrebten städtebaulichen Zielstellungen der Stadtentwicklungspolitik von Eberswalde.

7 Literatur- und Quellenverzeichnis

BBE Handelsberatung GmbH (2010): Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt. Aktualisierung und Fortschreibung 2010.

Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e.V. (BAG), BAG-Sortimentsliste, März 2007.

Flächennutzungsplan (FNP) Eberswalde. TOPOS (2010): Neuauftellung des Flächennutzungsplans für die Eberswalde. Begründung. Vorentwurf. Bearbeitungsstand 08.10.2010.

GfK Geomarketing Magazin. Handel in Europa. http://www.gfk-geomarketing.de/kundenzeitschrift_enews/gfk_geomarketing_magazin/022010/handel_in_europa.html (Zugriff am 06.05.2011).

Gatawis, Siegbert (2006): Neuregelung des § 34 III Baugesetzbuch (BauGB). In: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ). Jg. 25 (2006), S. 272 (274).

BT-Drucksache 16/2496, S. 11.

Heinz, Janning (2005): Ausschluß und Beschränkung des Einzelhandels nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. In: Baurecht (BauR). Jg. 36 (2005), S. 1093 (1101ff.).

Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumbeobachtung, Gebietsstand 01.01.2009 in: Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumbeobachtung (Hrsg.) (2010): Bevölkerungsvorausschätzung 2009 bis 2030. Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg.

Komet - Gesellschaft für Stadtmarketing und -entwicklung, Innenstadt-Vitalisierungskonzept Eberswalde 1999, Köln, Leipzig, Berlin.

Land Brandenburg (2007): Einzelhandelserlass. Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.04.2007.

Märkische Oderzeitung vom 06.07.2010. URL: <http://www.moz.de/artikel-ansicht/dg/0/?print=1&cHash=a5d79fc8a39e4a1333b49cf5661cb4cf> (Zugriff am 06.05.2011).

„Nahversorgung in den Städten“, Arbeitspapier des Deutschen Städtetages, Köln und Berlin 6-05.

Rahmenplanung Brandenburgisches Viertel, Amt 61 1992; Gutachten Sozialstruktur und Lebensverhältnisse, PFE 1999; Netzwerk Zukunft - integriertes Handlungskonzept, URBIS

2002; Integriertes programmübergreifendes Stadtteilentwicklungskonzept 2020 (IPSTEK), PFE 2006, Fortschreibung 2009/10.

Stadt Eberswalde (2002): Stadtumbaukonzept 2002 (STUK).

Stadt Eberswalde (2008): Strategie Eberswalde 2020. Gesamtkonzept 2007. (INSEK und WISTEK), Stand 13.03.2008

Stadt Eberswalde (2002):Wohnungswirtschaftliches Konzept 2002 (WWK)

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen. Ausgabe 2008. Wiesbaden, Abschnitt G.

Walhäuser, Jens (2007): Neues zu § 34 Abs. 3 BauGB. In: Baurecht (BauR). Jg. 38 (2007), S. 1359 (1364).

8 Glossar

Annex-Handel

Verkaufen Gewerbebetriebe selbsthergestellte oder weiterverarbeitete Produkte an ihrem Produktionsstandort so wird dies als Annex-Handel (ugs. auch als „Fabrikverkauf“) bezeichnet. Dabei handelt es sich regelmäßig um eine von der Produktionsstätte getrennte Verkaufsstätte.

Convenience Store

Convenience Stores bieten Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungen bis zu einem engen Angebot an gastronomischen Leistungen. Die Ladenöffnungszeiten sind möglichst lang. Die Preise liegen oftmals hoch. Tankstellenshops sind typische Convenience Stores.

Devotionalien

Devotionalien sind der religiösen Andacht dienenden Gegenstände, z. B. Kreuze, Kruzifixe, Rosenkränze, Heiligenfiguren, Ikonen, Andachtsbilder, Weihwasser und Medaillen mit religiösen Motiven.

Discounter

Ein Discounter (auch Diskontgeschäft) ist eine Einzelhandelsbetriebsform, bei der ein auf hohen Lagerumschlag ausgerichtetes enges Warenangebot des Massenbedarfs preisaggressiv angeboten wird. Auf Dienstleistungen wird in der Regel verzichtet. Selbstbedienung und einfache Ladenausstattung sind weitere Merkmale. Discounter fahren eine Dauerniedrigpreispolitik, so dass nur umsatzmäßig starke Handelsbetriebe mit einer Filialkette das entsprechende Einkaufsvolumen erbringen, welches die Voraussetzung für eine langfristig angelegte Niedrigpreispolitik ist.

Einzelhandel

Unter dem Begriff des Einzelhandels ist der Verkauf von Waren an den Endverbraucher zu verstehen.

Einkaufszentrum

Ein Einkaufszentrum, auch Shopping Center genannt, ist eine natürlich gewachsene oder durch Planung entstandene räumliche Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art und Größe mit einheitlicher Leitung und gemeinsamer Konzeption. Diese sind sowohl am Stadtrand als auch in zentralen Innenstadtlagen ansässig.

Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität gibt Auskunft über die Bedeutung einer Stadt/Gemeinde als Einzelhandelsstandort für das Umland; es wird angegeben, inwiefern der Standort Kaufkraft aus dem Umland anzieht und bindet. Bei einem geringen Zentralitätswert kann der Standort die Kaufkraft der Bevölkerung nicht binden und verliert diese an konkurrierende Standorte.

Ergänzender Einzelhandelsstandort

Als ergänzender Einzelhandelsstandort einzuordnen sind bestehende Standorte mit einem konzentrierten Einzelhandelsangebot außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Ein ergänzender Einzelhandelsstandort weist nicht die Qualität eines zentralen Versorgungsbereichs auf; im Gegensatz zum zentralen Versorgungsbereich genießt ein ergänzender Einzelhandelsstandort daher nicht den besonderen Schutz des Baugesetzbuchs. Ergänzende Einzelhandelsstandorte können dennoch von Bedeutung für die örtliche Versorgungsstruktur sein.

Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundenes Einzelhandelsgeschäft, welches ein zusammenhängendes Sortiment mit einer tiefen Auswahl und regelmäßig auch mit Dienstleistungen anbietet. Fachgeschäfte zeichnen sich zudem dadurch aus, dass geschultes Personal die Kunden bedient und berät.

Fachmarkt	Ein Fachmarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, oftmals großflächig, mit einem breiten und oft auch tiefen Sortiment aus einer bestimmten Branche (z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektroartikel) oder einer bestimmten Bedarfsgruppe (Bsp. Sportfachmarkt, Baumarkt). Das Sortiment eines Fachmarktes wird weitgehend in Selbstbedienung preisaktiv unter Einschluss von Serviceleistungen angeboten. Großflächige Fachmärkte sind in der Regel an peripheren Standorten (Randlagen von Städten) angesiedelt.
Fachmarktzentrum	Der Begriff beschreibt die Ansiedlung von mehreren Fachmärkten. Fachmarktzentren sind regelmäßig am Stadtrand anzutreffen und verfügen über ein umfassendes Stellplatzangebot verfügen.
Flächenproduktivität	Die Flächenproduktivität eines Einzelhandelsbetriebs bezeichnet den Umsatz bezogen auf die Verkaufsfläche. Die Flächenproduktivität variiert zwischen den verschiedenen Einzelhandelsbranchen. Die Flächenproduktivität wird regelmäßig zur Bewertung der Rentabilität herangezogen.
Großflächiger Einzelhandelsbetrieb	Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche ab 800 m ² großflächig.
Kaufkraft	Die Kaufkraft bezeichnet den Anteil des Einkommens der privaten Haushalte für Konsumzwecke. Mit dem Wert wird das Potenzial eines Standortes, nicht aber der tatsächliche Umsatz angegeben.
Kaufkraftbindung	Meint die Bindung der örtlichen Kaufkraft an den Standort. Siehe Einzelhandelszentralität.
Läden	In der Baunutzungsverordnung wird der Begriff des Ladens verwendet; Läden dienen zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner und/oder zur Versorgung des Wohngebiets. Die Rechtsprechung hat für Läden keine Begrenzung der Verkaufsfläche bestätigt, sodass Läden einen Umfang von jeweils bis zu 800 m ² Verkaufsfläche haben können.

Lebensmitteldiscounter

Siehe Discounter

Sortiment

Das Sortiment bezeichnet das Warenangebot, welches ein Einzelhandelsbetrieb anbietet. Unterschieden wird dabei zwischen dem Kern-, Rand- und Zusatzsortiment.

Das Kernsortiment bestimmt die Branche des Handelsbetriebes, das Randsortiment dient der Ergänzung des Kernsortiments, und das Zusatzsortiment bezeichnet branchenfremde Waren.

Weiterhin können Sortimente als zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant oder als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

**Sortiment,
nahversorgungsrelevant**

Nahversorgungsrelevante Sortimente stellen eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente dar, die insbesondere Waren des täglichen Bedarfs umfassen, welche der Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren dienen.

**Sortiment,
nicht zentrenrelevant**

Im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten zeichnen sich die nicht zentrenrelevante Sortimente dadurch aus, dass sie:

- aufgrund ihrer Eigenheiten mehrheitlich an nicht integrierten Standorten angeboten werden,
- in Folge ihres hohen Flächenanspruchs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (Bsp. Gartencenter) sowie
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

**Sortiment,
zentrenrelevant**

Zentrenrelevante Sortimente lassen sich u. a. dadurch charakterisieren, dass sie i. d. R.:

- viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Sind zentrenrelevante Sortimente überdimensioniert oder an nicht integrierten Standorten angesiedelt, sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung, zu erwarten.

Sortimentsliste

Sortimentslisten weisen die ortspezifischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Warensortimente aus. Eine ortspezifische Sortimentsliste ist zwingend erforderlich, wenn Einzelhandelsbetriebe anhand ihres Warensortimentes planungsrechtlich gesteuert werden sollen.

**Städtebauliches
Entwicklungskonzept**

Gemeinden können städtebauliche Entwicklungskonzepte für die Vorbereitung, Durchführung und Steuerung von Stadtumbau- und Stadterneuerungsmaßnahmen aufstellen und durch die Gemeindevertretung beschließen. Auch zentrale Versorgungsbereiche können in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept ausgewiesen werden.

Ein von der Gemeindevertretung beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Tankstellenshops

Neben dem Vertrieb von Kraft- und Schmierstoffen bieten Tankstellen in eigenen Shops eine Vielzahl von Waren, auch über den üblichen „Reisebedarf“ hinaus, an. Diese so genannten Tankstellenshops umfassen neben dem Verkauf von Waren und Dienstleistungen regelmäßig auch gastronomische Angebote.

**Verbrauchernahe
Versorgung**

Unter dem Begriff der verbrauchernahen Versorgung ist die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit den Waren des täglichen und des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Kosmetikartikel sowie pharmazeutische Waren) zu verstehen. Die nahversorgungsrelevanten Warenangebote sollen sich möglichst in fußläufiger Entfernung des Wohnstandortes befinden (im Radius bis 800 m).

Verkaufsfläche

Zur Verkaufsfläche zählen die Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch Nachkassenzonen zum Einpacken und Verstauen der gekauften Waren und die vom Kunden nicht betretbaren Flächen hinter den Theken sowie die Flächen des Windfangs.

Vollsortimenter

Der Begriff des „Vollsortimenters“ umfasst im vorliegenden Konzept ausschließlich Lebensmittelgeschäfte. Ein Vollsortiment kennzeichnet den Umfang größerer Einzelhandelsgeschäfte, die ihr Warenangebot in ausreichender Auswahl entweder aus nahezu allen Branchensortimenten zusammensetzen oder ein umfassendes Angebot einer Branchengruppe anbieten.

**Zentraler
Versorgungsbereich**

Der zentrale Versorgungsbereich ist ein räumlich abgrenzbares Gebiet einer Gemeinde, welches aufgrund bestehender Einzelhandelsnutzungen eine zentrale Versorgungsfunktion übernimmt. Diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzen regelmäßig das Angebot. Zudem unterstreichen oftmals auch weiterführende städtebauliche Qualitäten die Funktion des Bereichs.

9 Anlagen

Übersicht der Kartenausschnitte

Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich „Finow“

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich „Westend“

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“

Karte 5: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Leibnizviertel“

Karte 6: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Nordend“

Karte 7: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Ostend“

Karte 8: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“

Karte 9: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße / Eberswalder Straße“

Karte 10: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kaufland, Angermünder Straße“

Erläuterung der Einteilung der Eberswalder Sortimentsliste

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	47.21.0 Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit frischem Obst und Gemüse und frischen Kartoffeln – Einzelhandel mit zubereitetem und konserviertem Obst und Gemüse und zubereiteten und konservierten Kartoffeln 47.22.0 Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren 47.23.0 Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen 47.24.0 Einzelhandel mit Back- und Süßwaren Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Kakao-, Schokoladen- und Zuckerwaren, kandierten Früchten – Einzelhandel mit Speiseeis – Einzelhandel mit süßen und salzigen Dauerbackwaren und Knabberartikeln – Einzelhandel mit sonstigen Backwaren Diese Unterklasse umfasst nicht: – Verkauf von Speiseeis durch Eiscafé, Eisverkaufswagen oder -stände zum sofortigen Verzehr (s. 56.10.5) 47.25.0 Einzelhandel mit Getränken Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Bier, Wein, Sekt, Spirituosen u. a. alkoholhaltigen Getränken – Einzelhandel mit alkoholfreien Getränken <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Verkauf von Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle (s. Gruppe 56.3) 47.26.0 Einzelhandel mit Tabakwaren 47.29.0 Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (tlw.): Reformwaren	Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren werden an zahlreichen, über das gesamte Eberswalder Stadtgebiet verteilten Standorten angeboten.
47.61	Bücher	47.61.0 Einzelhandel mit Büchern	Bücher zählen regelmäßig zu den Gütern

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		Diese Unterklasse umfasst nicht: – Einzelhandel mit gebrauchten oder antiquarischen Büchern (s. 47.79.2)	des täglichen Bedarfs und sind damit von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies soll auch für die Stadt Eberswalde gelten, sodass diese Sortimente als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gibt es in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde mehrere inhabergeführte Fachgeschäfte für Bücher. Im Übrigen werden Bücher als Randsortiment von verschiedenen Einzelhandelsbetrieben über das gesamte Stadtgebiet verteilt angeboten.
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	47.62.1 Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	Zeitungen und Zeitschriften zählen ebenso wie Bücher zu den Gütern des täglichen Bedarfs. Die benannten Sortimente sind damit regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Zeitschriften und Zeitungen können bislang an verschiedenen Standorten im gesamten Stadtgebiet erworben werden; Betriebe, die Zeitschriften und Zeitungen anbieten, sind nicht nur auf die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde beschränkt, sondern verteilen sich auch im übrigen Stadtgebiet.

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2 Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Füllfederhaltern, Kugelschreibern, Blei- und Farbstiften, Papier und anderem Schreib- und Büromaterial	Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sind lediglich im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ Fachgeschäfte für Schreib- und Papierwaren sowie Schul- und Büroartikel ansässig. Außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs werden Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel lediglich als Randsortiment geführt.
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	47.73.0 Apotheken Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Arzneimitteln	Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Apotheken sind in der Stadt Eberswalde sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den ergänzenden Einzelhandelsstandorten als auch außerhalb der zentralen Lagen im Stadtgebiet ansässig. Auch zukünftig sollen Apotheken in fußläufiger Entfernung erreichbar sein.
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	47.74 Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit medizinischen Geräten und Hilfsmitteln, Inkontinenzartikeln u. a. Kranken- und Altenpflegeartikeln, orthopädischen Hilfsmitteln, Krankenfahrrädern u.	Ebenso wie Apotheken haben sich Einzelhandelsbetriebe, die medizinische und orthopädische Artikel anbieten, sowohl innerhalb als auch außerhalb der zentra-

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		Ä. <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Arzneimitteln (s. 47.73.0) – Tätigkeit von Augenoptikern (s. 47.78.1)	len Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde angesiedelt. Bei den benannten Sortimenten handelt es sich um höherwertige Waren, die auch zukünftig günstig erreichbar und bzw. oder in Verbindung mit anderen medizinischen Diensten angesiedelt sein sollen.
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	47.75.0 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Feinseifen, Duftwasser, Parfüms, Make-up, Mund- und Haarpflegemitteln, Rasiermitteln u. Ä. – Einzelhandel mit Hygieneartikeln, z. B. Kondome und Binden 52.33.2 Einzelhandel mit Drogerieartikeln (gem. WZ 2003) Diese Unterklasse umfasst: – Drogerien (einschließlich Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten pharmazeutischen Erzeugnissen und Chemikalien), darunter Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Rohbrandtwein, gereinigter Spiritus, Korn- und Weindestillat; außerdem mit Säuglings- und Kinderkörperpflegemitteln (in Verkaufsräumen) – Einzelhandel mit Hygieneartikeln wie Kondome, Binden usw. (in Verkaufsräumen)	Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Anbieter kosmetischer Erzeugnisse und Körperpflegemitteln sowie von Drogerieartikeln sind nicht nur auf die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde beschränkt, sondern verteilen sich auch im übrigen Stadtgebiet.
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	47.76.1 (tlw.) Einzelhandel mit Blumen	Der Einzelhandel mit Blumen, insbesondere Schnittware, ist regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. In den zentralen Versorgungsbereichen und in den ergänzenden Einzelhandels-

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		<u>Nicht aber:</u> Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln	standorten der Stadt Eberswalde sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine Vielzahl von Blumenläden ansässig; vereinzelt verteilen sich weitere Betriebe im übrigen Stadtgebiet. Für die Sortimentsunterklassen: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel kann eine Zentrenrelevanz hingegen nicht bestätigt werden. Daher werden diese nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.78.1	Augenoptiker	Einzelhandel mit den benannten Sortimenten	Augenoptiker sind in der Stadt Eberswalde sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den ergänzenden Einzelhandelsstandorten als auch außerhalb der zentralen Lagen im Stadtgebiet ansässig. Auch zukünftig sollen Augenoptiker in fußläufiger Entfernung erreichbar sein. Augenoptiker werden daher als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.78.9 tlw.	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen	Einzelhandel mit den benannten Sortimenten	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen werden regelmäßig in Verbindung mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln sowie Drogerieartikeln angeboten. Derartige Betriebe sind nicht nur auf die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde beschränkt, sondern verteilen sich auch

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
			im übrigen Stadtgebiet. Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden.
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	47.41.0 Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit PCs, Notebooks u. a. Datenverarbeitungsgeräten – Einzelhandel mit Computerbildschirmen, Computertastaturen, Computerdruckern u. a. peripheren Geräten – Einzelhandel mit Videospielkonsolen – Einzelhandel mit Standardsoftware, einschließlich Videospielen <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit unbespielten Ton- und Bildträgern (s. 47.63.0)	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.42	Telekommunikationsgeräte	Einzelhandel mit den benannten Sortimenten	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	47.43.0 Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Rundfunk- und phonotechnischen Geräten, CD-Playern, DVD-Aufzeichnungs- und Wiedergabegeräten und Zubehör dafür	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansässig und sind ebenso wie Datenverarbeitungs- und Telekommuni-

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		<i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (s. 47.63.0)	kationsgeräte von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.51 (tlw.)	Textilien (Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.) (nicht aber: Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	47.51.0 (tlw.) Einzelhandel mit Textilien Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit dekorativen Decken und Kissen, Stuhl und Sesselauflagen u. Ä. – Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche – Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf und Handarbeitsgarne, Knöpfe, Reißverschlüsse – Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien – Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä. <u>Nicht aber:</u> - Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Vorhängen und Bodenbelägen (s. 47.53.0) – Einzelhandel mit Bekleidung (s. 47.71.0)	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansässig und prägend für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen. Angesichts der Angebotssituation der benannten Unterklassen vor Ort und deren allgemein höheren Flächenbedarfs können diese Sortimente nicht als relevant für das Angebot in den zentralen Bereichen eingestuft werden. Daher werden diese nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.53 (tlw.)	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten (dabei nur Vorhänge und Gardinen) (nicht aber: Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Teppiche, Brü-	47.53.0 (tlw.) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansässig. Der Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen stellt ein höherwertiges Angebot dar, welches zur

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
	cken und Läufer)	<u>Nicht aber:</u> – Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen – Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Bodenplatten aus Kork (s. 47.52.3)	Qualifizierung der zentralen Lagen beiträgt und daher nur dort angeboten werden soll. Hingegen ist der Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen sowie mit Teppichen, Brücken und Läufern nicht von Bedeutung für das Warenangebot in den zentralen Versorgungsbereichen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist es daher nicht erforderlich, diese Sortimente auf die zentralen Lagen zu beschränken. Vor diesem Hintergrund werden die benannten Unterklassen nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Staubsaugern, Nähmaschinen, Bügeleisen usw. für den Haushalt – Einzelhandel mit elektrischen Brotschneidemaschinen, Dosenöffnern, usw. für den Haushalt <u>Nicht aber:</u> – Einzelhandel mit elektrischen Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (s. 47.43.0)	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen. Die benannten Sortimente können nicht als prägend für das Einzelhandelsangebot in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen eingestuft werden. Daher werden diese nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und	Diese Unterklasse umfasst:	Einzelhandelsbetriebe mit einem ent-

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
	Glaswaren	– Einzelhandel mit Tafelgeschirr und Ziergegenständen aus Keramik und Glas für den Haushalt <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Antiquitäten (s. 47.79.1)	sprechenden Hauptsortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde gegenwärtig nicht ansässig; diese Sortimente werden hier bislang nur als Randsortiment angeboten. Da es sich bei den benannten Waren jedoch regelmäßig um höherwertige und allgemein innenstadtypische Sortimente handelt, sollen diese auch in der Stadt Eberswalde vornehmlich in den zentralen Lagen angeboten werden. Diese Sortimentsklasse wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3 Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Noten <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Antiquitäten (s. 47.79.1)	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Kernsortiment sind bislang nicht in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig. Da es sich bei diesen Sortimenten regelmäßig um ein höherwertiges Angebot handelt, welches zur Qualifizierung des Angebots im zentralen Versorgungsbereich beitragen kann, wird dieses in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten; Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssysteme)	47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte – Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		<u>Nicht aber:</u> – Einzelhandel mit Lampen und Leuchten – Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresoren, ohne Installation oder Wartung – Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g. – Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtmöbeln <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Antiquitäten (s. 47.79.1)	In den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen sind nur wenige Betriebe mit einem entsprechenden Warenangebot ansässig; diese Sortimente können nicht als relevant für das Angebot im zentralen Bereich eingestuft werden. Daher werden diese nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger	47.63.0 Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit bespielten Tonbändern, Compact Discs und Musikkassetten – Einzelhandel mit Videobändern und DVDs – Einzelhandel mit unbespielten Ton- und Bildträgern	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)	47.64.2 (tlw.) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln	Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sind in den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ und „Finow“ jeweils ein Sportfachgeschäft ansässig. Im Übrigen werden in den zentralen Lagen der Stadt Eberswalde Sport- und Campingartikel in Verbindung mit anderen Hauptsortimenten angeboten. Sport- und Freizeitbekleidung sowie Sportschuhe werden regelmäßig von Bekleidungs- und Schuhgeschäften geführt. Die Ansiedlung weiterer Anbieter von Sport- und Campingartikeln soll sich auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde beschränken, um die positiven Synergieeffekte dieser höher-

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		<u>Nicht aber:</u> – Einzelhandel mit Campingmöbeln, Anglerbedarf und Booten	wertigen Angebote für Qualifizierung der zentralen Lagen zu nutzen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen. Das Angebot von Campingartikeln, Anglerbedarf und Booten hingegen muss nicht auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde beschränkt werden, um schädliche Auswirkungen zu vermeiden. Diese Sortimente weisen regelmäßig einen größeren Flächenbedarf auf und sind auch als nicht von Bedeutung für den Angebotsmix von zentralen Lagen einzustufen. Diese werden daher nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.65	Spielwaren	47.65.0 Einzelhandel mit Spielwaren Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Spielen und Spielwaren, einschließlich Spielfahrzeuge und Musikspielwaren – Einzelhandel mit Bastelsätzen für den Modellbau <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Videospielkonsolen (s. 47.41.0) – Einzelhandel mit Standardsoftware, einschließlich Videospielen (s. 47.41.0)	Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sind lediglich in den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ und „Brandenburgisches Viertel“ Spielwarenfachgeschäfte ansässig. Darüber hinaus werden Spielwaren im Zusammenhang mit anderen Hauptsortimenten oder aber als Randsortiment auch in den übrigen zentralen Bereichen und den ergänzenden Einzelhandelsstandorten angeboten. Für die Stadt Eberswalde ist festzustellen, dass Spielwaren von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen sind und daher nur dort angesiedelt werden sollen. Das Sortiment Spielwaren wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgen-

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
			nommen.
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	47.71.0 Einzelhandel mit Bekleidung Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Oberbekleidung und Wäsche – Einzelhandel mit Gürteln, Hosenträgern, Handschuhen, Krawatten, Schals, Tüchern – Einzelhandel mit Pelzwaren	Die Bekleidung zählt regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da dieses auf eine hohe Nachfrage trifft und damit Kundenströme auf den jeweiligen Angebotsstandort lenkt. Eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben, die Bekleidung anbieten, sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen sowie in den ergänzenden Einzelhandelsstandorten der Stadt Eberswalde ansässig und prägend für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Zukünftig soll das Sortiment Bekleidung in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden, um die zentralen Lagen zu stärken. Die Sortimentsklasse Bekleidung wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.72.1	Schuhe	Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Schuhen <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit speziellen Sportschuhen, z. B. Skischuhen (s. 47.64.2)	Schuhe zählen ebenfalls regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da diese auf eine hohe Nachfrage treffen und damit Kundenströme auf den jeweiligen Angebotsstandort lenken. In der Stadt Eberswalde ist eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben, die Schuhe anbieten, ansässig. Die Betriebe konzentrieren sich dabei im Wesentlichen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde und sind prägend für das Einzelhandelsangebot. Die Klasse Schuhe wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Ebers-

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
			walde aufgenommen.
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Taschen, Koffern, Mappen, Geldbörsen, Reisenecessaires, Etuis u. Ä.	Auch Lederwaren und Reisegepäck zählen regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da diese auf eine hohe Nachfrage treffen und damit Kundenströme auf den jeweiligen Angebotsstandort lenken. Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig und prägend für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Hervorzuheben ist, dass auch spezialisierte Fachgeschäfte, die ausschließlich Täschnerwaren anbieten, in den zentralen Versorgungsbereichen ansässig sind. Die Sortimentsklasse Lederwaren und Reisegepäck wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.77	Uhren und Schmuck	47.77.0 Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	Der Einzelhandel mit Uhren und Schmuck zählt regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da dieser i. d. R. ein höherwertiges Angebot darstellt und damit die Kunden auf den jeweiligen Angebotsstandort lenkt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sind in den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“, „Westend“ und „Finow“ Fachgeschäfte für Uhren und Schmuck ansässig; die Mehrzahl der Fachgeschäfte befindet sich dabei im Bereich „Stadtmitte“. Die Ansiedlung der benannten

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
			Sortimente ist von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Die Sortimentsklasse Uhren und Schmuck wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	47.78.2 Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Foto-, Kino- und Projektionsgeräten und Zubehör dafür – Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen, z. B. Lupen, Ferngläser, Mikroskope – Einzelhandel mit feinmechanischen Mess- und Prüfinstrumenten u. Ä.	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind vornehmlich in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen und den ergänzenden Einzelhandelsstandorten ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese Sortimente sollen zukünftig in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Daher werden diese in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.78.3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Andenken, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Devotionalien – Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen – Einzelhandelsleistungen kommerzieller Kunstgalerien	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansässig und das Angebot prägend. Die benannten Sortimente werden regelmäßig in zentralen Lagen angeboten und nachgefragt. Die Sortimentsklasse Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.78.9 (tlw.)	Baby- und Kleinkindartikel	Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Baby- und Kleinkindausstattung	Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme befinden sich ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ Fachgeschäfte mit einem Angebot von Baby-

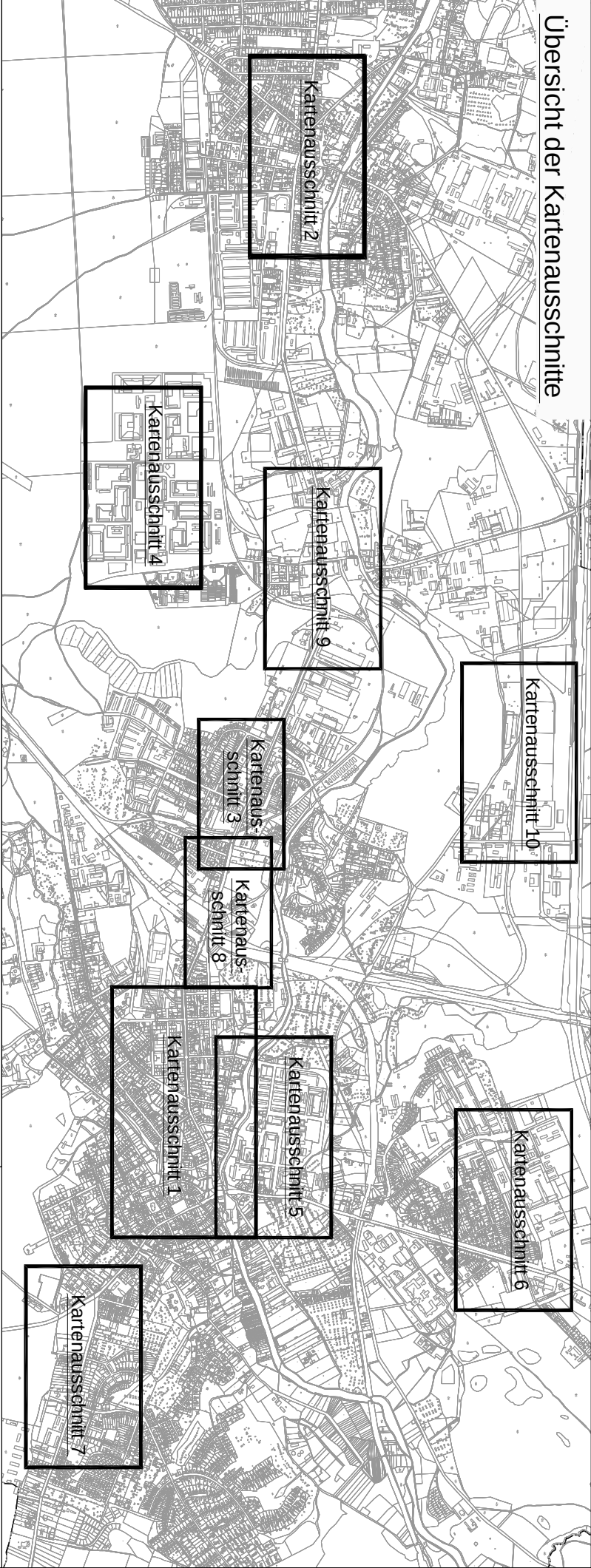
Fortschreibung 2010

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		<u>Nicht aber:</u> – Spielwaren (siehe 47.65.0) – Bekleidung (siehe 47.71.0) – Schuhe (siehe 47.72.1)	und Kleinkindausstattung. Da es sich bei dieser Sortimentsklasse regelmäßig um ein höherwertiges und spezialisiertes Angebot handelt, welches zur Qualifizierung der Angebotssituation in den zentralen Bereichen beitragen kann, wird die Sortimentsklasse Baby- und Kleinkindartikel in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.

Fortschreibung Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde

Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Einzelhandelsstandorte

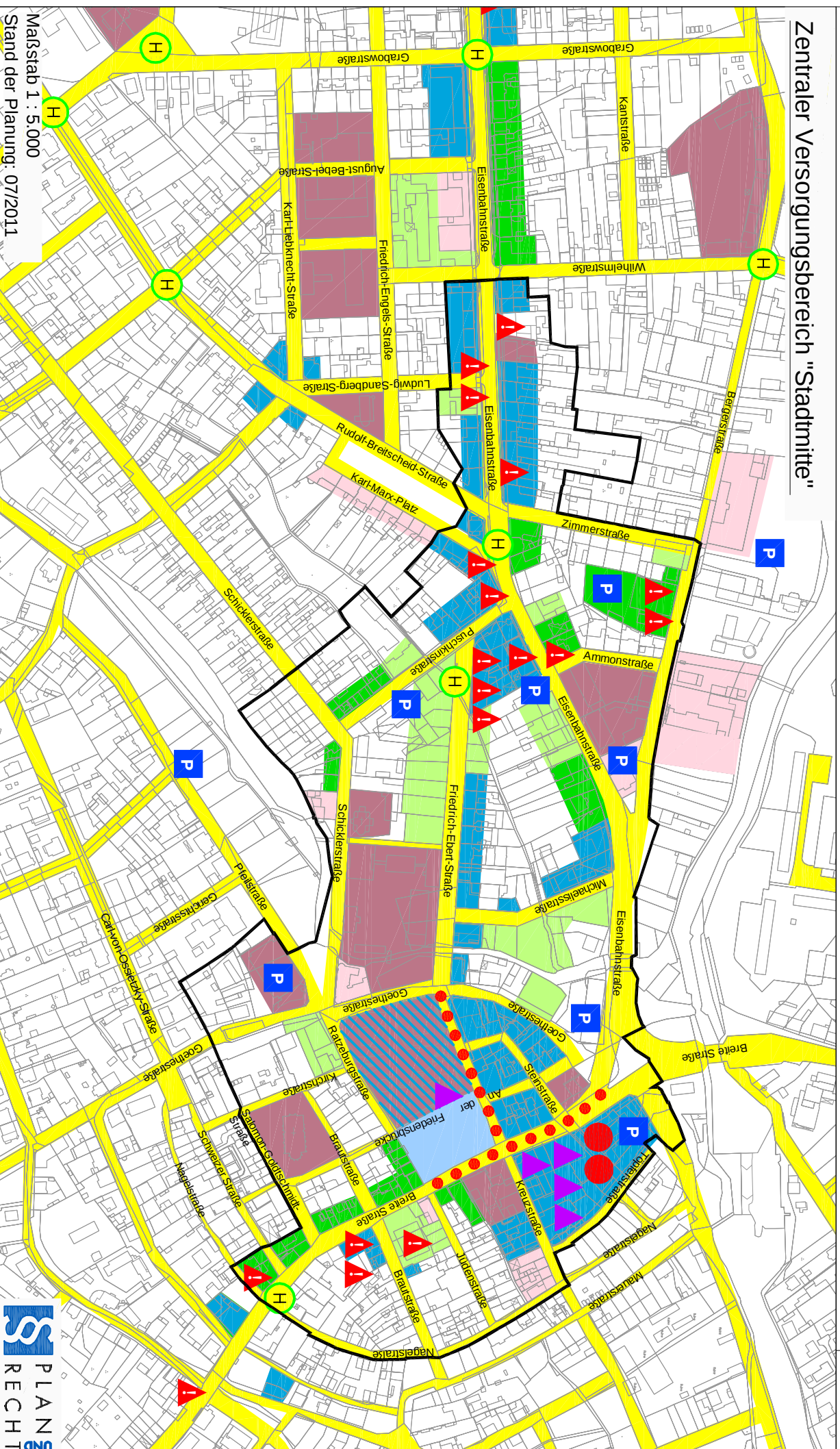
Übersicht der Kartenausschnitte



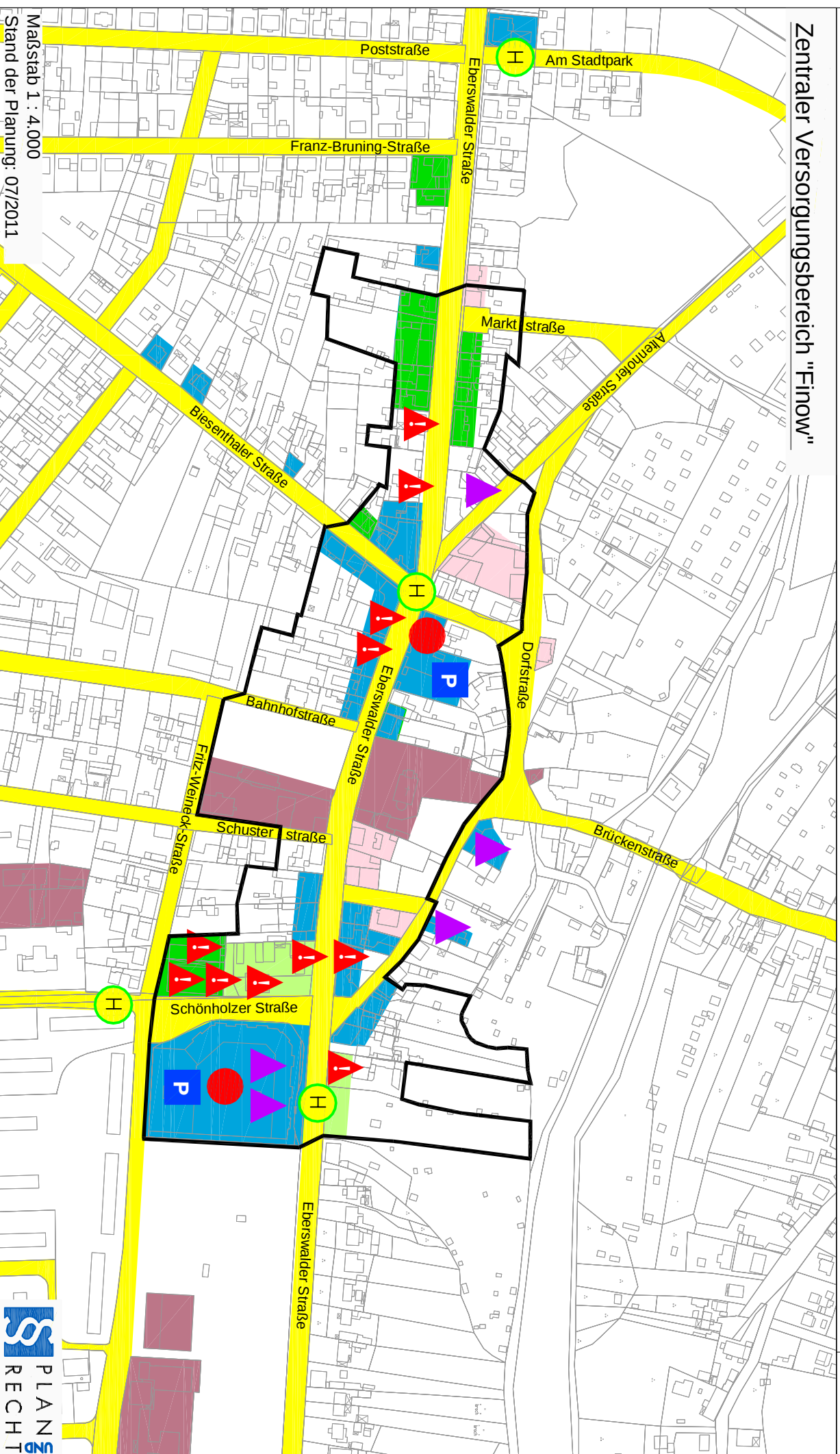
Erklärung der Planzeichen

- | | | | | | |
|--|--|---|--|---|----------------------------|
|  | Geschäftsbesatz mindestens 50 % der Fassadenlänge |  | Gemeinbedarfseinrichtung |  | Lebensmittelmarkt |
|  | Geschäftsbesatz mindestens 30 % der Fassadenlänge |  | Gemeinbedarfseinrichtung und mindestens 50 % Geschäftsbesatz der Fassadenlänge |  | Fachmarkt |
|  | Marktplatz |  | zentraler Versorgungsbereich (ZV) |  | Leerstand von Ladenlokalen |
|  | Erweiterungs-/Potenzialfläche |  | ergänzender Einzelhandelsstandort (EHS) |  | Haltestelle ÖPNV |
|  | sonstige Dienstleistungen |  | Verkehrsberuhigter Bereich (geplant) |  | Parkplatz |
|  | Erweiterungsfläche für den Einzelhandel in Kombination mit sonstigen Dienstleistungen und Wohnen |  | Straße |  | Tankstelle |
| | |  | Hauptverkehrsstraße | | |

Kartengrundlage: Auszug aus der ALK 2008
Stand der Planung: 07/2011



Zentraler Versorgungsbereich "Finow"

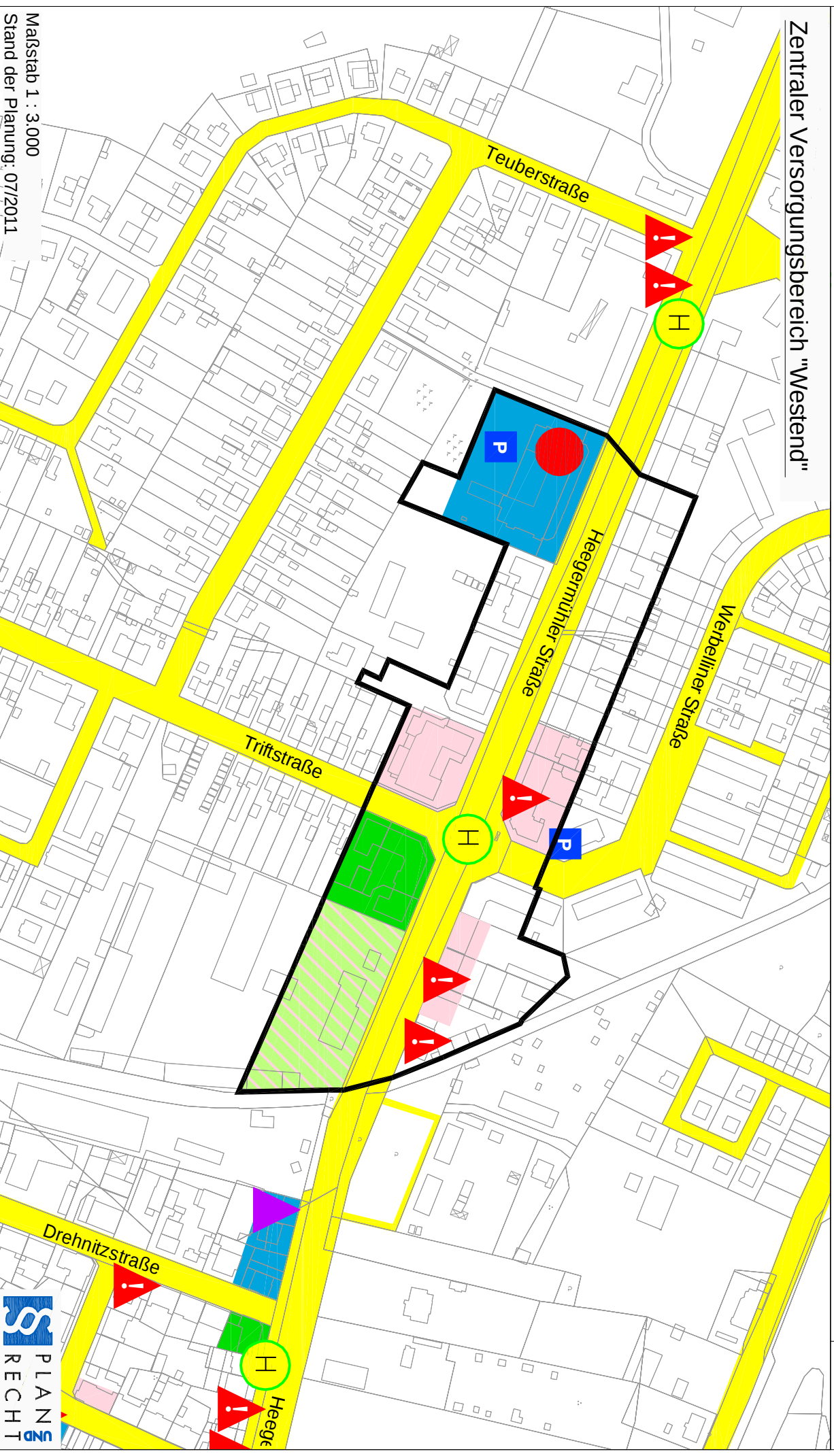


Maßstab 1 : 4.000

Stand der Planung: 07/2011

Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Einzelhandelsstandorte

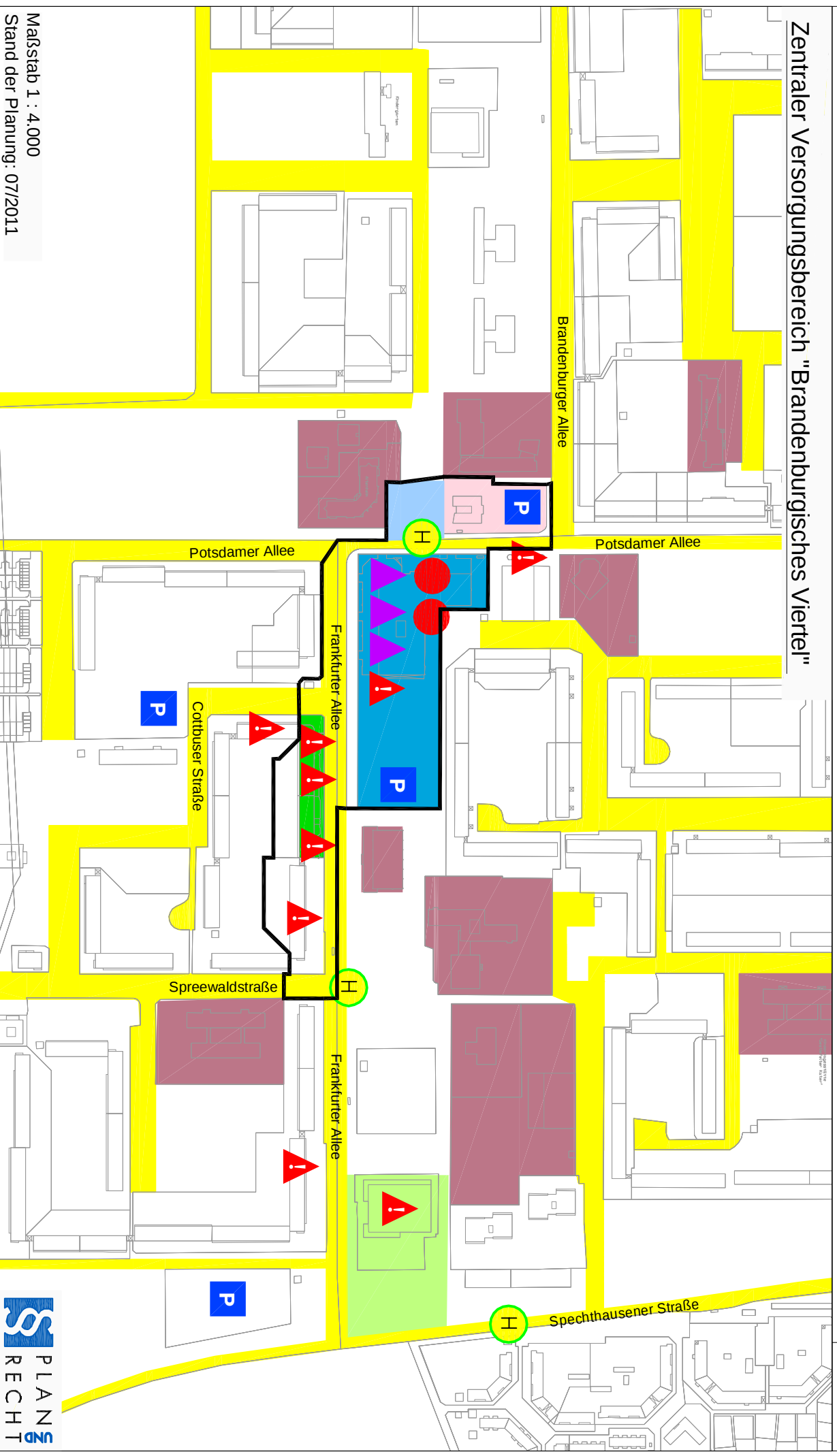
Zentraler Versorgungsbereich "Westend"



Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Einzelhandelsstandorte

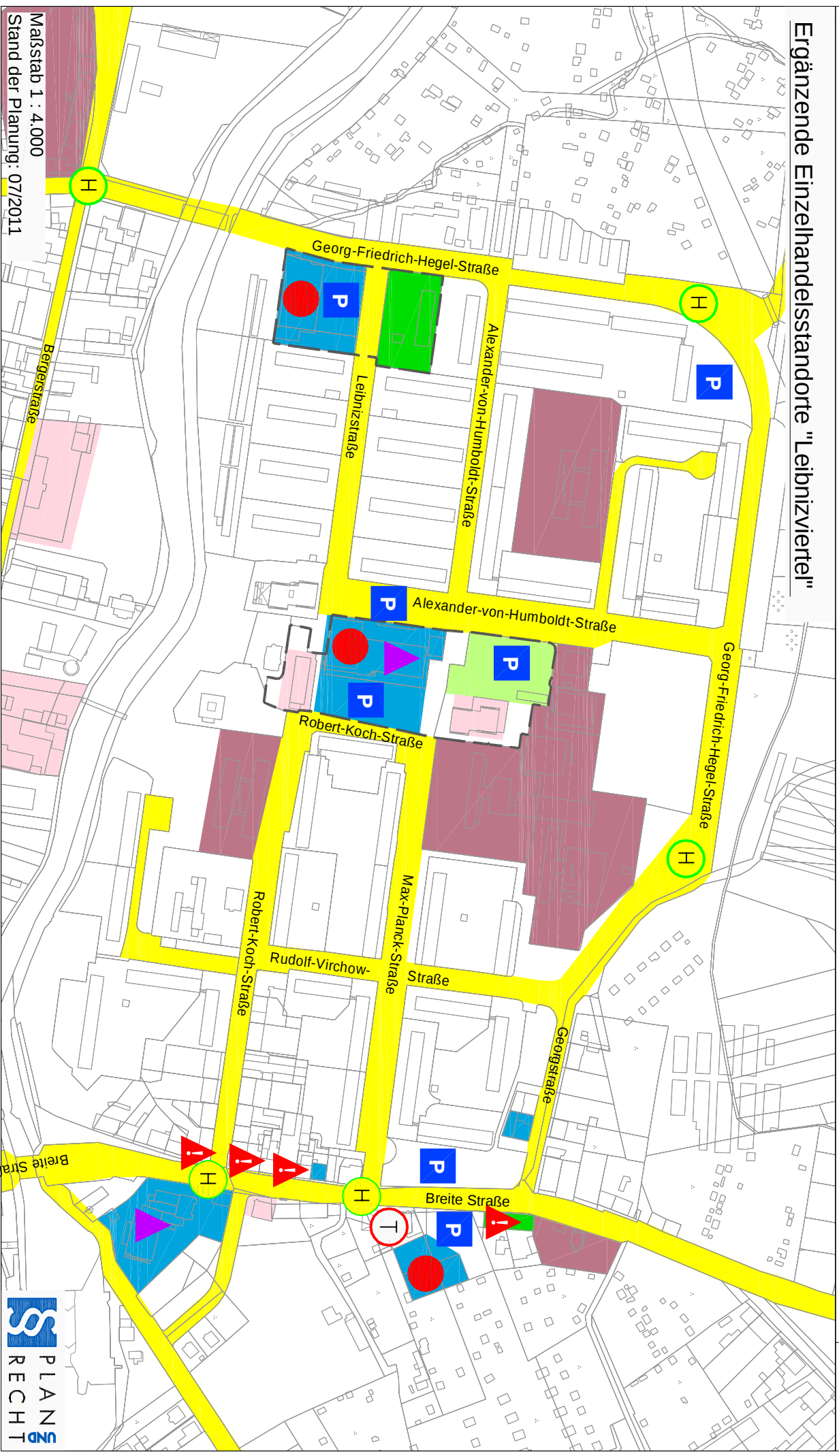
4

Zentraler Versorgungsbereich "Brandenburgisches Viertel"



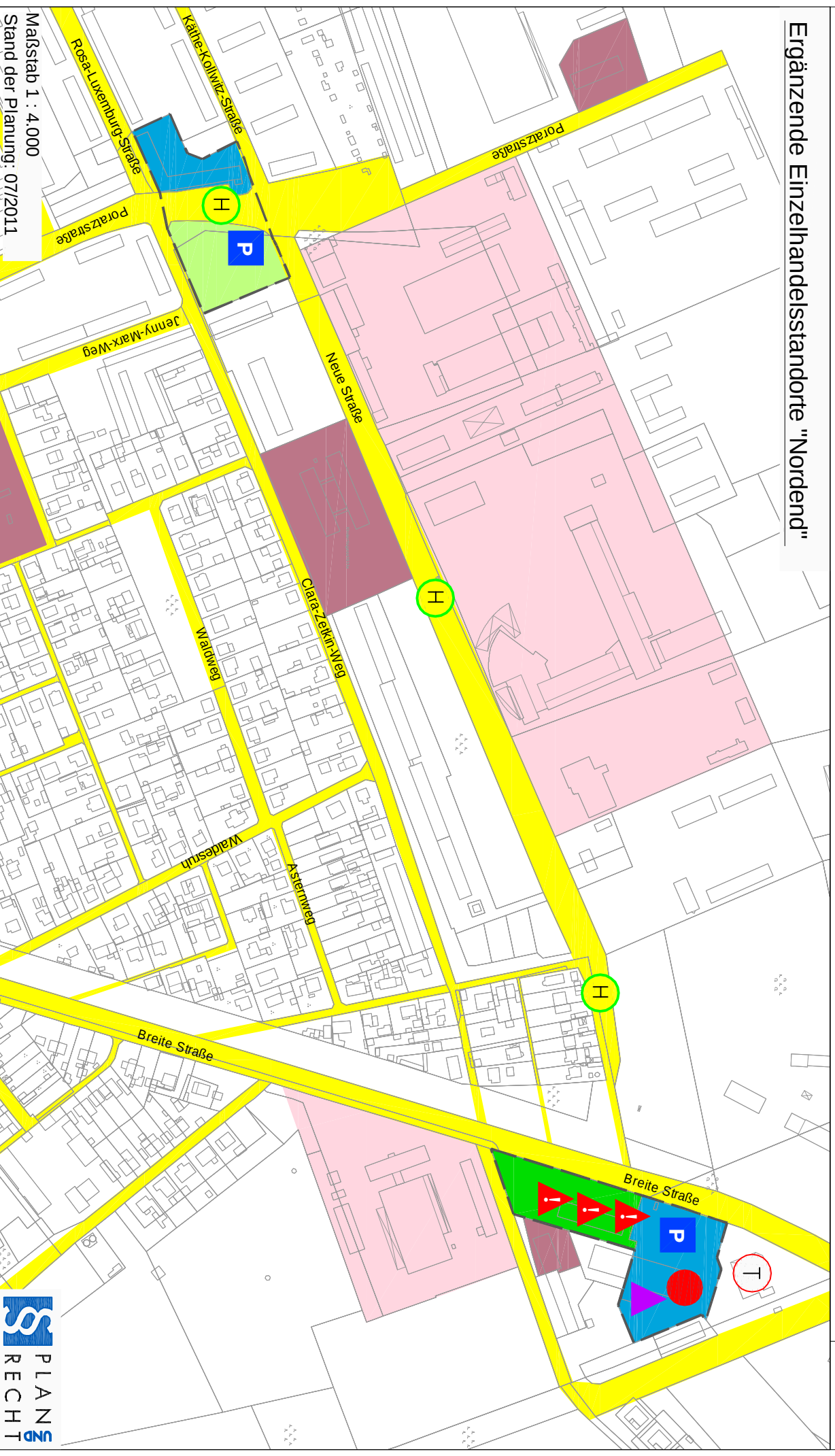
Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Einzelhandelsstandorte

Ergänzende Einzelhandelsstandorte "Leinizviertel"



Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Einzelhandelsstandorte

Ergänzende Einzelhandelsstandorte "Nordend"



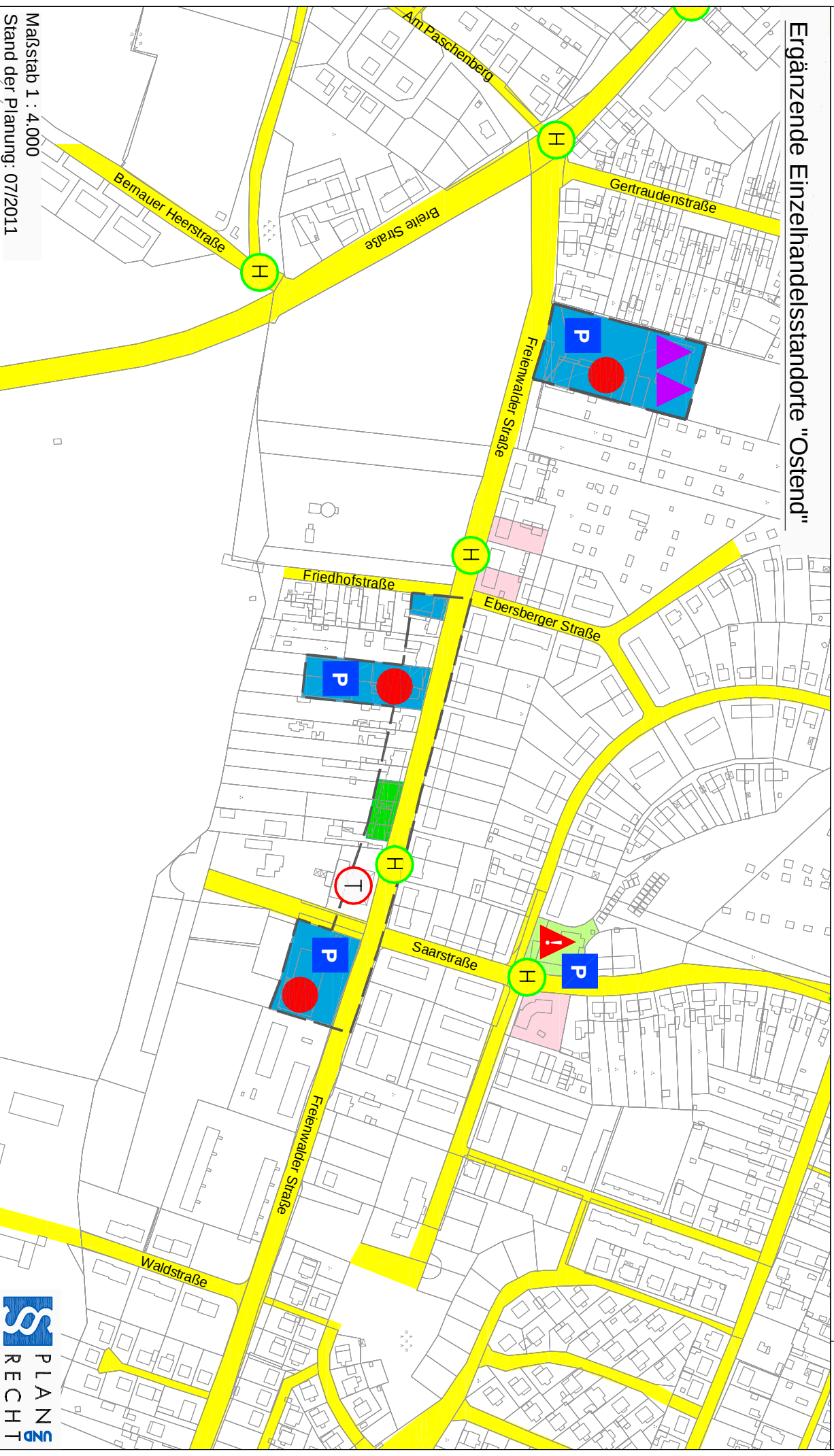
Maßstab 1 : 4.000

Stand der Planung: 07/2011

Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Einzelhandelsstandorte

7

Ergänzende Einzelhandelsstandorte "Ostend"



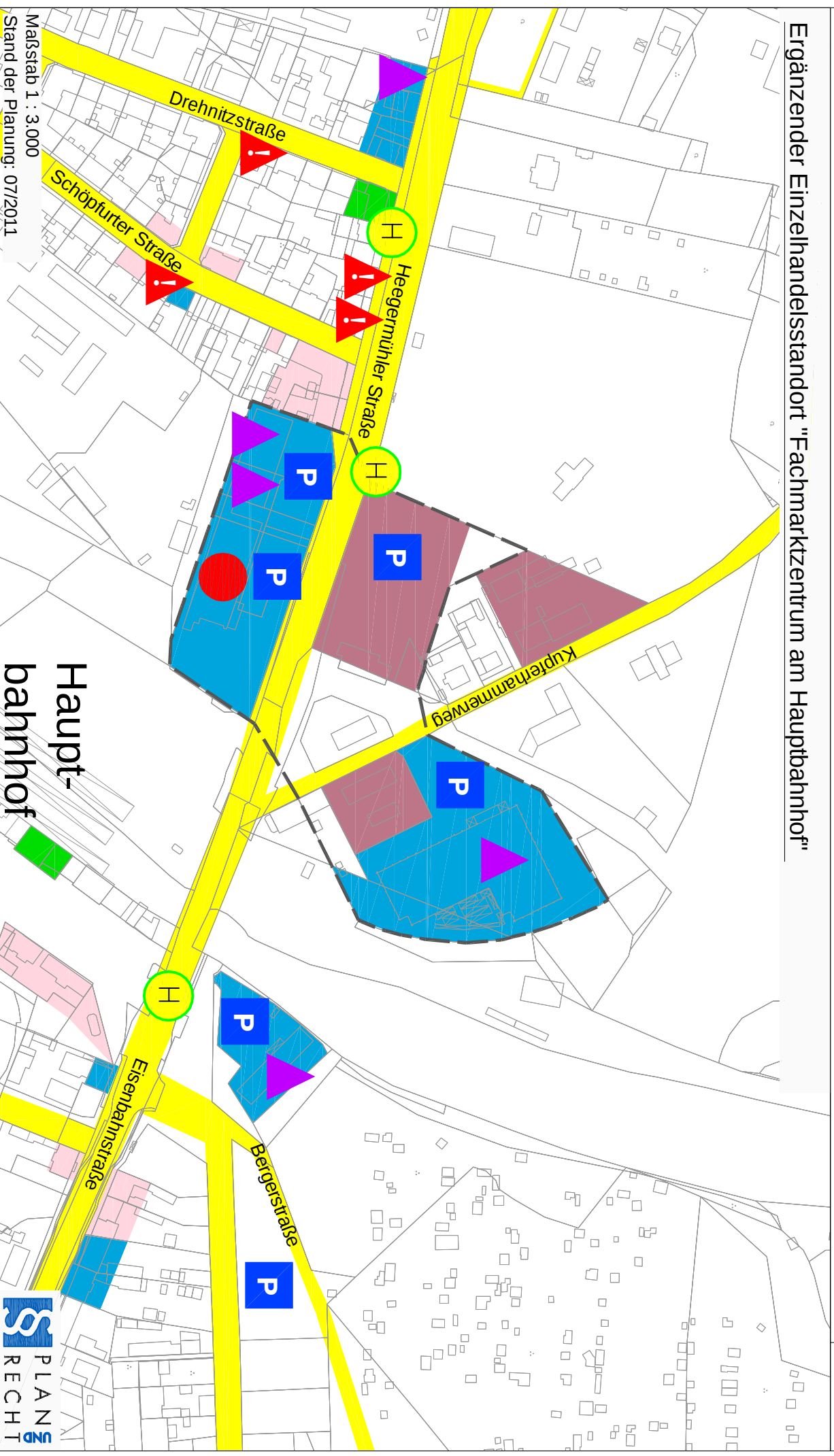
Maßstab 1 : 4.000

Stand der Planung: 07/2011

Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Einzelhandelsstandorte

8

Ergänzender Einzelhandelsstandort "Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof"

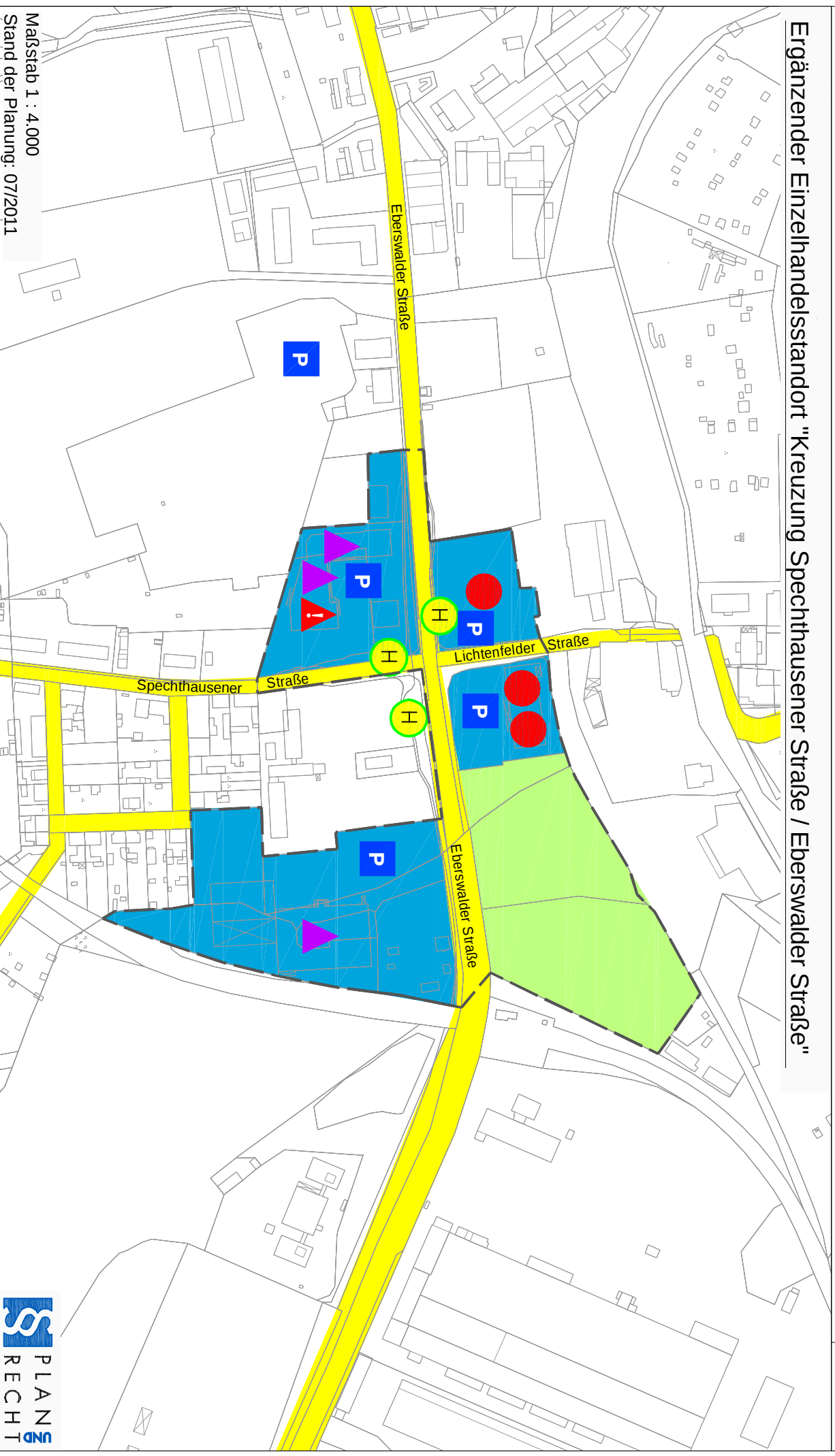


Maßstab 1 : 3.000

Stand der Planung: 07/2011

Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Einzelhandelsstandorte

Ergänzender Einzelhandelsstandort "Kreuzung Spechthausener Straße / Eberswalder Straße"



Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Einzelhandelsstandorte

10

Ergänzender Einzelhandelsstandort "Kaufland, Angermünder Straße "

