

VEP 401 „Ko-Fland“
Eberswalde-Finow

**Vorhaben- und
Erschließungsplan**

SB-Warenhaus

an der Industriesammelstraße
in Eberswalde-Finow

der

Unternehmensgruppe

**Lidl & Schwarz
Stiftung & Co. KG**

Inhaltsverzeichnis

- I. Bestandsdaten

- II. Vorhaben- und Erschließungsplan "SB-Warenhaus an der Industriesammelstraße" in Eberswalde-Finow

- III. Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan
 1. Anlaß der Planung
 2. Voraussetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 3. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 4. Ordnung der städtebaulichen Entwicklung
 5. Ziele und Erfordernisse der Raumordnung
 6. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
 7. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung
 8. Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 9. Auswirkungen auf den Verkehr
 10. Erschließung

- IV. Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- V. Anlagen
 1. Auszug aus dem Stadtplan Maßstab 1:13.000
 2. Auszug aus der Landkarte Maßstab 1:500.000

I.

Bestandsdaten

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan für das SB-Warenhaus an der Industriesammelstraße in Eberswalde-Finow

Das Unternehmen Lidl & Schwarz hat im Jahre 1991 von der Märka-Märkische Kraftfutter GmbH und der Treuhandanstalt Frankfurt/Oder das Objekt an der Industriesammelstraße in Eberswalde gekauft und betreibt dies derzeit als provisorisches "Kaufland" SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.600 m². Die Genehmigung für das Objekt ist baurechtlich befristet bis zum 18.02.1994.

Das Unternehmen beabsichtigt, das Provisorium auszubauen und geringfügig zu erweitern. Es soll eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.500 m² erhalten. Dies entspricht einer Erweiterung um 900 m².

2. Lage

Das Objekt befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Eberswalde-Finow an der Industriesammelstraße. Es handelt sich dabei um den Grundbesitz der im Liegenschaftsblatt von Eberswalde Nr. 2294 auf der Gemarkung Eberswalde eingetragen ist. Dies sind zum einen in Flur 4 Flurstück 123/6 mit 7.847 m² und zum anderen in Flur 4 Flurstück 123/5 mit 30.323 m².

Die genaue Lage der Grundstücke ist dem anliegenden Plan zu entnehmen.

3. Vorhabensträger

Der Träger des Vorhabens ist:

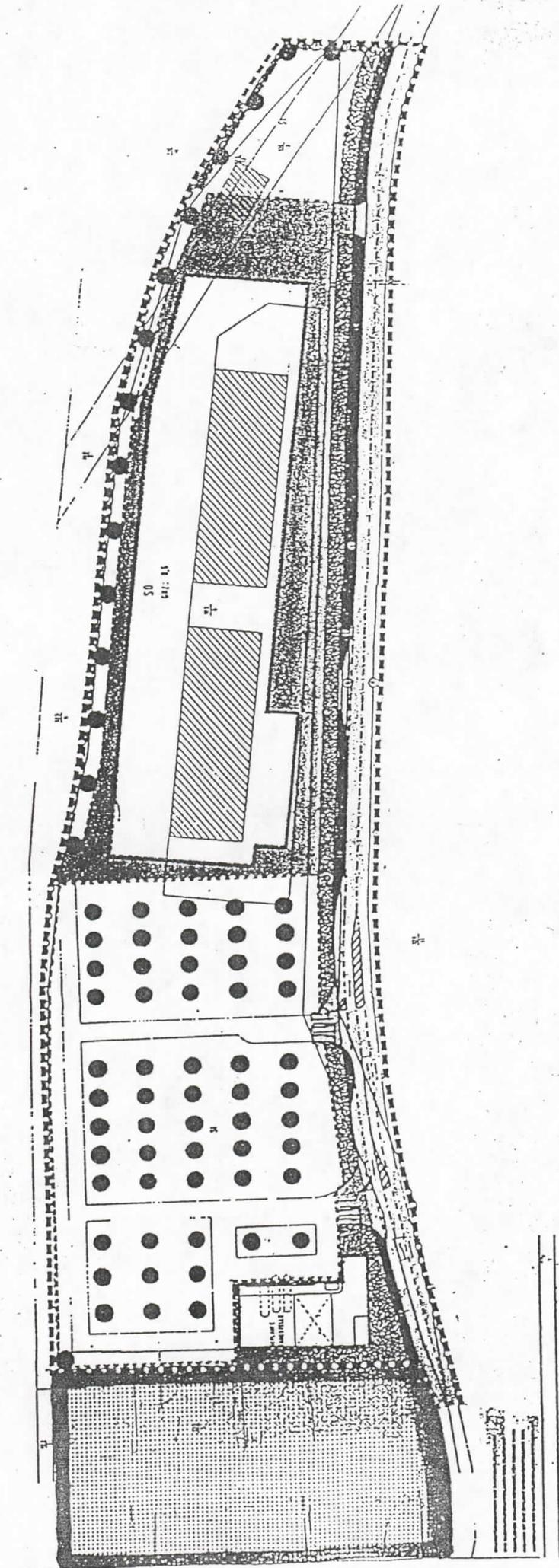
Dieter Schwarz
geschäftsansässig Rötelstraße 35
W-7107 Neckarsulm

Teltow, ~~23. Oktober 1992~~

H.-G. Böker
 (Prokurist - Objektentwicklung/öffentliches Recht)

Lidl & Schwarz
 Stiftung & Co. KG
 Oderstraße 74/76
 GRW-Direktionsgebäude
 O-1530 Teltow

II.



III.

Stadtverwaltung Eberswalde-Finow

Bogedeinplatz
O-1300 Eberswalde-Finow

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan "SB-Warenhaus Angermünder Straße"

1. Anlaß der Planung

In Eberswalde-Finow besteht derzeit ein erhebliches Defizit im Bereich des Einzelhandels. Nach einem Gutachten der GfK Kommunale Entwicklungsplanung vom Oktober 1991, das vom Landkreis Eberswalde in Auftrag gegeben wurde, existieren in der Stadt Eberswalde-Finow derzeit 296 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 22.918 qm. Den künftigen Verkaufsflächenbedarf in der Stadt Eberswalde-Finow prognostiziert die GfK auf 104.000 qm. Das Verkaufsflächendefizit beträgt danach rd. 81.000 qm. Aufgrund des im Verhältnis zu den alten Bundesländern geringeren Kaufkraftniveaus geht die GfK allerdings davon aus, daß derzeit nur ein aktuelles Verkaufsflächendefizit von ca. 27.000 qm Verkaufsfläche besteht.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe prognostiziert die GfK einen künftigen Verkaufsflächenbedarf von 56.000 qm. Diesem Bedarf steht nach den Erhebungen der GfK ein sehr geringer Bestand gegenüber. Das aktuelle Verkaufsflächendefizit für diese Betriebsform beträgt nach Auffassung der GfK beim derzeitigen Niveau der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ca. 25.000 qm.

Die Ansiedlung und Erweiterung eines SB-Warenhauses im Planbereich ist geeignet, diesem Mangel und der damit einhergehenden unbefriedigenden Versorgung der Bevölkerung abzuhelpfen. Mit dem beabsichtigten Vorhaben soll das bestehende provisorische SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.600 qm auf 4.500 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Das bestehende und künftig wachsende Defizit an Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe kann damit teilweise abgebaut werden.

Die Ansiedlung ist außerdem geeignet, die schwierige Arbeitsmarktsituation in der Stadt Eberswalde-Finow zu verbessern und außerdem die Grundlagen für die Fortführung einer ehemaligen Betriebsstätte der Märka GmbH zu legen. Aufgrund des marktwirtschaftlichen Anpassungsprozesses war die Märka GmbH nicht mehr in der Lage, sämtliche Grundstücke mit den vorhandenen baulichen Anlagen zu nutzen und ihren Betrieb dort fortzuführen. Aus diesem Grunde veräußerte die Märka GmbH das Flurstück 123/6 mit 2 bestehenden Lagerhallen an Herrn Dieter Schwarz.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, auf diesem Grundstück einen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen und fortzuführen und damit Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen. Dies ist angesichts der Arbeitsmarktsituation in Eberswalde-Finow dringend erforderlich. Nach Angaben des Arbeitsamtes Eberswalde waren im Bereich des Hauptamtes Eberswalde, das in etwa dem Gebiet der Stadt Eberswalde-Finow entspricht, Ende Dezember 1991 5.360 Arbeitslose gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 12,2 %. Diese Quote liegt deutlich über den Arbeitslosenquoten in den alten Bundesländern. Diese Arbeitslosigkeit gilt es abzubauen, und zwar durch die Ansiedlung leistungsstarker Unternehmen, die die Gewähr für neue und zukunftssichere Arbeitsplätze bieten. Die Arbeitslosenquote gibt zudem die Arbeitsmarktsituation nur unzureichend wieder. Aussagekräftig ist insoweit die Zahl der Arbeitssuchenden, die nach Angaben des Arbeitsamtes Eberswalde für den Bereich Hauptamt Eberswalde Ende Dezember 1991 bei 11.056 lag. Aus dieser Zahl ergibt sich, daß weit mehr Menschen einen Arbeitsplatz suchen, als Arbeitslose gemeldet sind. Auch diese Menschen sind auf zukunftssichere Arbeitsplätze angewiesen.

2. Voraussetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 BauZVO kann die Gemeinde durch Satzung Vorhaben durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan zulassen. Dies setzt voraus, daß die Vorhaben ohne Aufstellung

eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden können. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Für das Vorhaben reichte der Vorhabenträger bereits einen Bauantrag bei der Kreisverwaltung Eberswalde ein. Dieser Bauantrag wurde mit Bescheid vom 21.11.1991 mit der Begründung abgelehnt, nach dem gegenwärtigen Stand der Planung sei das Vorhaben unzulässig, weil ein Bebauungsplan fehle, der das Grundstück als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetze.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt weiter voraus, daß die Durchführung des Vorhabens für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen oder für erforderliche Infrastrukturmaßnahmen dringlich ist. Auch diese Voraussetzungen liegen vor. Durch die Verwirklichung des Vorhabens werden eine Vielzahl von Dauerarbeitsplätzen gesichert und geschaffen. Im Kaufvertrag mit der Märka GmbH verpflichtete sich Herr Dieter Schwarz bereits, den Mitarbeitern der Märka GmbH mindestens 80 Anstellungen anzubieten. Damit werden 80 Arbeitsplätze im Rahmen der vorhandenen provisorischen Verkaufseinrichtung mit ca. 3.600 qm Verkaufsfläche gesichert. Baurechtlich ist die provisorische Verkaufseinrichtung allerdings nur befristet bis zum 18.02.1994 genehmigt. Zur weiteren Sicherung dieser Arbeitsplätze ist es daher dringlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortführung des Vorhabens zu schaffen. Hinzu kommt, daß mit der beabsichtigten Erweiterung des SB-Warenhauses auf 4.500 qm Verkaufsfläche weitere Arbeitsplätze geschaffen

werden. In einem Investitionsplan nach § 1 Abs. 3 BInvG vom 26.03.1991 legte der Vorhabenträger insoweit glaubhaft dar, daß bei einem Ausbau auf eine Verkaufsfläche von ca. 7.000 qm insgesamt ein Arbeitskräftebedarf für 200 Mitarbeiter besteht. Dabei handelt es sich um kaufmännische Angestellte, Handwerker, Kassiererinnen und Hilfskräfte, die teilweise in Teilzeitarbeit beschäftigt werden. Bei nur noch 4.500 qm Verkaufsfläche wird der Arbeitskräftebedarf etwa bei 120 Mitarbeitern liegen. Angesichts der dargelegten Arbeitsmarktsituation in Eberswalde-Finow ist die Schaffung solcher Arbeitsplätze dringlich. Die Stadt Eberswalde-Finow verkennt dabei nicht, daß Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nicht arbeitskräfteintensiv sind. Gleichwohl werden durch sie eine Vielzahl sicherer Arbeitsplätze geschaffen, die in der derzeitigen Situation und auch für die Zukunft dringlich sind.

Hinzu kommt, daß die Verwirklichung des Vorhabens auch für die private Infrastruktur dringlich ist. Aufgrund der unzureichenden Einzelhandelsstruktur in der Stadt Eberswalde-Finow und ihrer Umgebung ist eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen, des mittel- und langfristigen Bedarfs nicht gewährleistet. Um diesem Mangel abzuhelpfen, müssen rasch funktionsfähige Einzelhandelsbetriebe geschaffen und erweitert werden. Das von der GfK festgestellte akute Verkaufsflächendefizit bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben in einer Größenordnung von ca. 25.000 qm belegt,

daß hier dringender Handlungsbedarf besteht. Auch hierfür ist das Vorhaben geeignet, da in einem SB-Warenhaus ein breites Sortiment von Gütern des täglichen sowie des mittel- und langfristigen Bedarfs zu regelmäßig günstigen Preisen angeboten wird.

Die Stadt Eberswalde-Finow konnte sich auch davon überzeugen, daß der Vorhabenträger in der Lage ist, das Vorhaben binnen angemessener Frist zu verwirklichen. Von der Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers konnte sich die Stadt Eberswalde bereits im Rahmen der Schaffung des provisorischen SB-Warenhauses überzeugen. Es bestehen keine Zweifel, daß der Vorhabenträger auch in der Lage ist, das Erweiterungsvorhaben binnen angemessener Frist zu verwirklichen. Der Vorhabenträger ist eine Gesellschaft der Lidl & Schwarz-Gruppe, einem mittelständischen Einzelhandelsunternehmen, das in den alten Bundesländern eine Vielzahl vergleichbarer SB-Warenhäuser betreibt und im Jahre 1991 einen Einzelhandelsumsatz von 8 Mrd. DM erzielte.

3. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

3.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der Zentren von Eberswalde und Finow. Es wird durch die Angermünder Straße erschlossen. Das Plangebiet umfaßt zum einen das Flurstück 123/6 mit einer Fläche von rd.

7.800 qm und eine Teilfläche des Flurstücks 123/5 mit einer Fläche von ca. 30.170 qm. Das Straßengrundstück der Angermünder Straße ist nur insoweit in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen, als auf ihm Ausbaumaßnahmen für Abbiegespuren zum Vorhaben erforderlich sind.

Das Flurstück 123/6 wurde früher von der Märka GmbH genutzt. Es ist mit 2 Lagerhallen bebaut, die eine Grundfläche von ca. 4.000 qm aufweisen. In diesen Hallen ist derzeit das provisorische SB-Warenhaus untergebracht. Auf dem Grundstück befindet sich darüber hinaus ein Teil der Stellplätze, die dem SB-Warenhaus zugeordnet sind.

Das Flurstück 123/5 ist teilweise mit Wald bestockt. Der bestehende Wald wird für das Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Eine Teilfläche von ca. 5.700 qm wurde aufgrund einer Rodungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 BWaldG gerodet, die der Staatliche Forstwirtschaftsbetrieb Eberswalde unter dem 07.03.1991 erteilte. In der Rodungsgenehmigung wurde festgelegt, daß Ausgleichspflanzungen in Form einer Ersatzaufforstung oder Begrünungsmaßnahmen durchzuführen sind, die mit dem Umweltamt der Stadt Eberswalde abzustimmen sind. Herr Dieter Schwarz hat sich daraufhin im notariellen Kaufvertrag mit der Treuhandanstalt verpflichtet, an die Stadt

Eberswalde-Finow einen zweckgebundenen Betrag in Höhe von DM 40.000,-- für Begrünungsmaßnahmen im Stadtgebiet zu zahlen.

3.2 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung ist in Anlehnung an § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe vorgesehen. Ursprünglich war eine Verkaufsfläche von 9.000 qm vorgesehen, sie wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger auf 4.500 qm reduziert.

Die Stadt Eberswalde-Finow geht dabei davon aus, daß unter Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche verstanden wird, auf dem üblicherweise Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände - soweit sie dem Kunden zugänglich sind - sowie innerhalb der Verkaufsfläche befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge). Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs zählen dagegen nach Auffassung der Stadt Eberswalde-Finow nicht zur Verkaufsfläche.

Neben großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollen auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Sie können in das SB-Warenhaus integriert werden

und das Angebot abrunden. Außerdem ist eine Tankstelle im Plangebiet vorgesehen.

Ausnahmsweise sind außerdem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Durch die Ausgestaltung dieser Nutzung als Ausnahme ist sichergestellt, daß sie nur in untergeordnetem Umfang im Plangebiet ausgeübt werden kann.

3.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird in Anlehnung an § 16 BauNVO durch eine GRZ von 0,6 und die maximale Gebäudehöhe von 10 m bestimmt. Dies entspricht etwa der Höhe der auf dem Grundstück bestehenden Hallen.

Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist das Geländeniveau von 37,55 m über NN. Es entspricht der Erdgeschoßfußbodenhöhe der bestehenden Hallen. Weiter wurde festgelegt, daß die maximale Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von bis zu 1.000 qm und bis zu 4 m überschritten werden darf. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, daß das Gebäude in Teilbereichen 2-geschossig errichtet werden soll.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan durch Baugrenzen abgegrenzt. Durch sie wird die Stellung der künftigen Baukörper vorgegeben. Für die beabsichtigte Tankstelle wurden im östlichen Planbereich ebenfalls überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt. Auch die Fläche für Stellplätze ist im einzelnen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

3.5 Bauweise

Als Bauweise wurde abweichende Bauweise bestimmt. Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Für sie gilt allerdings nicht die Längenbeschränkung von 50 m, die § 22 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich für die offene Bauweise vorsieht. Eine Längenbeschränkung von 50 m ist bei gewerblich genutzten Baukörpern häufig nicht einzuhalten. Die konkret festgelegte Bauweise entspricht im übrigen dem vorhandenen Gebäudebestand. Auch die beiden vorhandenen Lagerhallen überschreiten die Längenbeschränkung von 50 m.

3.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung der Anlage in die Umgebung wurden Pflanzgebotsflächen in einer Größe von ca. 3.600 qm festgelegt. Darüber hinaus wurde festgelegt, daß je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum zu pflanzen ist. Diese Maßnahmen dienen einer Durchgrünung des Plangebietes und dem Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die durch die Versiegelung herbeigeführt werden. Der bisherige Charakter des Grundstücks wird dadurch aufgewertet, weil das Grundstück bislang nur spärlich begrünt ist. Insbesondere auf den bestehenden Stellplätzen fehlt jegliche Durchgrünung.

4. Ordnung der städtebaulichen Entwicklung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt nicht die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes voraus. Für ihn gilt nicht das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan muß jedoch nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 2 BauZVO mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist der Fall.

Die Stadt Eberswalde-Finow ist damit befaßt, den Entwurf eines Flächennutzungsplanes auszuarbeiten. In diesem Flächennutzungsplan soll der Standort als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt wer-

den. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen. Er entspricht daher der städtebaulichen Entwicklung, wie sie die Stadt Eberswalde-Finow mit ihrem Flächennutzungsplan beabsichtigt.

5. Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

5.1 Am 19.12.1991 ist das Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg vom 06.12.1991 in Kraft getreten. Das Gesetz gibt in § 4 Ziele der Landesplanung vor. Nach § 4 Nr. 1 ist die Siedlungsstruktur nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Dabei ist von einer Stufung in Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren auszugehen. Aus Anlage 1 zum Vorschaltgesetz ergibt sich, daß die Stadt Eberswalde-Finow als Mittelzentrum ausgewiesen wurde. Nach § 4 Nr. 8 des Vorschaltgesetzes sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe vorrangig in Ober- und Mittelzentren zugelassen werden. Daraus folgt, daß das Vorhaben der Stadt Eberswalde-Finow als Mittelzentrum grundsätzlich zutreffend zugeordnet ist.

5.2 Nach § 4 Nr. 8 des Vorschaltgesetzes sollen Einrichtungen der privaten Versorgung von überörtlicher Bedeutung und großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen werden, soweit die in ihnen

zugelassenen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind. Die Stadt Eberswalde-Finow ist der Auffassung, daß die Planung auch diesem Ziel der Landesplanung entspricht.

Ein SB-Warenhaus der vorgesehenen Größenordnung entspricht der angestrebten zentralörtlichen Gliederung, weil es in einem Mittelzentrum angesiedelt wird. Aufgrund seiner Größenordnung wird es den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums nicht überschreiten und die Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Die Stadt Eberswalde-Finow ist darüber hinaus der Auffassung, daß das Vorhaben auch räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten hinreichend zugeordnet ist. Der Standort des Vorhabens liegt nördlich des Siedlungsbandes von Eberswalde-Finow. Die Stadt Eberswalde-Finow selbst hat 52.435 Einwohner. Sie bildet damit den stärksten Siedlungsschwerpunkt im Einzugsbereich des Vorhabens. Der Umstand, daß das Vorhaben nicht innerhalb des Stadtzentrums, sondern in Randlage liegt, steht dem nach Auffassung der Stadt Eberswalde-Finow nicht entgegen. § 4 Nr. 8 des Vorschaltgesetzes fordert nur eine "räumliche Zuordnung" zu den Siedlungsschwerpunkten. Sie ist im vorliegenden Fall ge-

geben. Die konkrete Standortfindung obliegt dem- gegenüber der Stadt Eberswalde-Finow im Rahmen der ihr zustehenden Planungshoheit.

6. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

6.1 Die Ansiedlung eines SB-Warenhauses kann sich auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Eberswalde-Finow und in anderen Gemeinden auswirken. Um diese Auswirkungen zu begrenzen, wurde die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens auf max. 4.500 qm begrenzt. Ursprünglich beabsichtigte der Vorhabenträger ein Vorhaben mit der doppelt so großen Verkaufsfläche von 9.000 qm. In der reduzierten Fassung führt der Vorhaben- und Erschließungsplan dazu, daß das bestehende Provisorium nur um 900 qm Verkaufsfläche erweitert werden kann. Die Stadt Eberswalde-Finow ist der Auffassung, daß auf der Grundlage dieser Verkaufsflächenbegrenzungen die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche hinreichend begrenzt werden. Die Stadt verkennt dabei nicht, daß ein SB-Warenhaus in Konkurrenz zu Fachgeschäften des innerstädtischen Handels tritt. Die Stadt ist allerdings der Auffassung, daß zu einer ausgewogenen Angebotsstruktur neben dem innerstädtischen Angebot auch das Angebot in großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Stadtzentrums gehört. Insbesondere SB-Warenhäuser außerhalb des Stadtzentrums können

dazu dienen, den Wettbewerb anzuregen. Sie bieten ihre Waren regelmäßig für den privaten Verbraucher preisgünstig an. Die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Stadtzentren verhindern sie nicht. Sie ergänzen vielmehr das innerstädtische Angebot.

- 6.2 Empfehlungen zur Einzelhandelsausstattung der Stadt Eberswalde-Finow gibt das vom Landkreis Eberswalde in Auftrag gegebene Gutachten der GfK. Die GfK geht davon aus, daß die Stadt Eberswalde-Finow als Mittelzentrum ein Marktgebiet mit ca. 124.370 Einwohnern umfaßt. Die GfK geht weiter davon aus, daß das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau je Einwohner im Marktgebiet derzeit um ca. 52 % unter dem Niveau der alten Bundesländer liegt. Nach Auffassung der GfK ist davon auszugehen, daß die Angleichung des Kaufkraftniveaus an den Stand der alten Bundesländer voraussichtlich im Jahre 2000 zu erwarten ist. Auf dieser Grundlage schätzt die GfK die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet für das Jahr 1991 auf 603 Mio.DM. Im Jahr 2000 soll sie zwischen 1.023 Mio.DM und 1.489 Mio.DM liegen.

Die GfK ist weiter der Auffassung, daß als Richtwert für den künftigen Verkaufsflächenbestand in der Stadt Eberswalde-Finow von 104.000 qm auszugehen ist. Hiervon sollen 40.000 qm auf den Haupteinkaufsbereich von Eberswalde entfallen. Speziell

für Einzelhandelsgroßbetriebe mit mehr als 1.000 qm Verkaufsfläche geht die GfK von einem künftigen Richtwert von 56.000 qm Verkaufsfläche aus. Angesichts des derzeitigen Kaufkraftniveaus und dem nahezu gänzlichen Fehlen großflächiger Einzelhandelsbetriebe meint die GfK, daß von einem akuten Verkaufsflächendefizit im Bereich großflächiger Einzelhandelsbetriebe von ca. 25.000 qm auszugehen sei. Für die einzelnen Betriebstypen ergibt sich nach Auffassung der GfK folgendes Bild:

	Defizit gem. Richtwert in qm Verkaufsfläche	Defizit gem. einzelhandelsrelevanter Kaufkraft
SB-Warenhaus/ Verbrauchermarkt	16.000	7.680
Baumarkt/ Gartencenter	8.000	3.840
Warenhaus/ Kaufhaus	9.000	4.320
Bekleidungshaus	7.000	3.360
Möbelmarkt/ Einrichtungsmarkt	16.000	7.680

Diese von der GfK ermittelten Zahlen belegen, daß ein SB-Warenhaus der geplanten Größenordnung grundsätzlich in der Stadt angesiedelt werden kann, ohne die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsberei-

che zu beeinträchtigen. Mit einer Verkaufsfläche von 4.500 qm deckt das Vorhaben noch nicht einmal das akute Verkaufsflächendefizit auf der Basis des Kaufkraftniveaus von 1991 ab. Hinzu kommt, daß für das Jahr 2000 ein Richtwert von 16.000 qm Verkaufsfläche zugrunde gelegt wird. Der Verkaufsflächenbedarf wird bis zu diesem Zeitpunkt stetig wachsen, und zwar parallel zum Anstieg des Kaufkraftniveaus. Das Vorhaben zielt jedoch nicht auf das Kaufkraftniveau des Jahres 1991, es wird vielmehr erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet sein, zu dem das Kaufkraftniveau bereits gewachsen ist. Es wird dann einen noch geringeren Teil der Kaufkraft aus der Angebotssparte SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt an sich binden.

6.3 Die GfK setzt sich in ihrem Gutachten auch mit dem geplanten Vorhaben in seiner ursprünglichen Größenordnung mit 9.000 qm Verkaufsfläche auseinander. Sie lehnt es allerdings wegen seines Standortes ab. Die GfK empfiehlt für die Stadt Eberswalde-Finow aus der Sparte SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt folgende Vorhaben:

- 1 SB-Warenhaus mit 4.000 bis 6.000 qm VK in Eberswalde
- 1 Verbrauchermarkt mit 3.000 qm VK in Finow
- 1 Verbrauchermarkt mit 3.000 qm VK in der Max-Reimann-Siedlung.

Sie empfiehlt weiter, zur Entwicklung eines innerstädtischen Zentrums mit Citycharakter das SB-Warenhaus - soweit möglich - in einem zentralen Bereich des Stadtteiles Eberswalde als Frequenzbringer anzusiedeln.

Die GfK meint, das ursprünglich geplante Vorhaben werde mit einer Verkaufsfläche von 8.150 qm (SB-Warenhaus) eine zu hohe Verkaufsfläche binden, so daß für die Entwicklung des Stadtzentrums und der Stadtteilzentren die vorgeschlagenen Verkaufsflächen für SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte nicht mehr realisiert werden könnten und Magnetbetriebe als Impulsgeber fehlten. Daher seien Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche anzunehmen. Zudem erschwerten die zu erwartenden hohen Anteile an innenstadtrelevanten Randsortimenten die Entwicklung eines Fachgeschäftsbesatzes in der Innenstadt von Eberswalde, da diese Geschäfte aufgrund der noch geringen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft Sortimente im gleichen Preis- und Qualitätsniveau wie das SB-Warenhaus anbieten müßten.

Weiter meint die GfK, der Standort des Vorhabens sei nicht integriert. Er liege peripher an der Angermünder Straße und abseits der Hauptverkehrsstraße. Eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung sei nicht gewährleistet, das vorhandene Verkehrsnetz sei nicht auf das Vorhaben ausgerichtet. Da

das Vorhaben einen über das Stadtgebiet hinausgehenden Einzugsbereich erschließe, induziere es Verkehrsströme durch das Stadtgebiet.

- 6.4 Dieser Empfehlung der GfK schließt sich die Stadt Eberswalde-Finow für das auf 4.500 qm Verkaufsfläche reduzierte Vorhaben nicht an.

Festzuhalten ist zunächst, daß die Verwirklichung des Vorhabens die Ansiedlung der von der GfK empfohlenen Verbrauchermärkte in den Stadtteilzentren mit insgesamt 6.000 qm Verkaufsfläche nicht verhindert. Die empfohlenen Verbrauchermärkte in Finow und der Max-Reimann-Siedlung werden nicht der überörtlichen Versorgung, sondern der Nahversorgung der jeweiligen Siedlungsgebiete dienen. Mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 6.000 qm schöpfen sie den Richtwert von 16.000 qm bei weitem nicht aus. Die infrastrukturelle Ausstattung der Stadtteilzentren wird daher durch die Ansiedlung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Gleiches gilt nach Auffassung der Stadt Eberswalde-Finow auch für das Zentrum von Eberswalde. Werden das verkleinerte Vorhaben und die beiden empfohlenen Verbrauchermärkte verwirklicht, so ergibt sich für die Sparte SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt eine Verkaufsfläche von ca. 10.500 qm. Das von der GfK für die Innenstadt von Eberswalde empfohlene

SB-Warenhaus in einer Größenordnung von 4.000 bis 6.000 qm Verkaufsfläche könnte auch dann noch realisiert werden. Der Richtwert von 16.000 qm Verkaufsfläche wäre noch eingehalten.

Nach Auffassung der Stadt sind auch die in dem SB-Warenhaus zu erwartenden Anteile an innenstadtrelevanten Randsortimenten vertretbar. Richtig ist, daß ein SB-Warenhaus solche Waren preisgünstig anbietet. Dies spricht jedoch für ein solches Vorhaben, da dem Verbraucher preisgünstige Einkaufsmöglichkeiten geboten werden und der Wettbewerb angeregt wird. Zudem würde die Entwicklung eines Fachgeschäftsbesatzes in der Innenstadt stärker erschwert, wenn ein solches SB-Warenhaus in der Innenstadt in unmittelbarer räumlicher Nähe zu diesen Fachgeschäften angesiedelt würde. Die Wettbewerbssituation zwischen den Fachgeschäften der Innenstadt und dem SB-Warenhaus würde sich dann verschärfen.

Die Stadt Eberswalde-Finow ist weiter der Auffassung, daß für das Vorhaben eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung gewährleistet ist. Verkehrlich wird das Vorhaben über die Angermünder Straße erschlossen. Diese Straße ist an das Verkehrsnetz von Eberswalde-Finow gut angebunden, und zwar aus Richtung Westen über die Angermünder Straße, aus Norden über die Eberswalder Straße und die Hege-

mühlerstraße, aus Süden über die Lichterfelder Straße und die Boldtstraße. Hinzu kommt, daß die verkehrliche Anbindung des Standortes künftig mit erheblicher Wahrscheinlichkeit verbessert werden wird. Derzeit ist die Stadt Eberswalde-Finow mit der Ausarbeitung einer Verkehrsplanung befaßt. Vorgesehen sind zwei Umgehungsstraßen für Eberswalde-Finow. Eine Umgehungsstraße soll von der Autobahnausfahrt Eberswalde-Finow südlich von Finow bis zur Max-Reimann-Siedlung und dann nach Norden entlang des Oder-Havel-Kanales über die Angermünder Straße auf die B 2 geführt werden. Die weitere Umgehungsstraße soll von der Autobahnausfahrt Oder-Havel-Kreuz südlich des Oder-Havel-Kanales über die Angermünder Straße ebenfalls an die B 2 angeschlossen werden. Der Standort wäre an beide Umgehungsstraßen angebunden und läge damit an den Hauptverkehrsstraßen. Diese zukunftsorientierten Aspekte stellt die Stadt Eberswalde-Finow ebenfalls in die Abwägung ein.

- 6.5 Zusammenfassend ist die Stadt Eberswalde-Finow der Auffassung, daß die Ansiedlung des deutlich reduzierten Vorhabens zwar Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Eberswalde haben wird. Diese Auswirkungen werden jedoch nicht dazu führen, daß die Funktionsfähigkeit von Stadtteilzentren und dem Haupteinkaufsbereich in Eberswalde

gefährdet wird. Für die Entwicklung dieser Zentren wird vielmehr genügend Kaufkraft verbleiben.

Den geplanten Standort hält die Stadt Eberswalde-Finow für geeignet, auch wenn er nicht unmittelbar dem Zentrum angelagert ist. Diesem von der Gfk als Nachteil angesehenen Faktor stehen erhebliche Vorteile gegenüber.

Zum einen führt die Ansiedlung des Vorhabens in Randlage dazu, daß die Verkehrsströme entflochten werden. Der Einkaufsverkehr wird nicht ausschließlich auf die Innenstadt und andere Zentren konzentriert. Hinzu kommt, daß der Standort aufgrund seiner Randlage Beeinträchtigungen von Wohnsiedlungen durch Lärm- und Abgasimmissionen vermeidet. Positiv ist weiter in Rechnung zu stellen, daß die Ansiedlung des Vorhabens auch dazu dient, eine Industriebrache zu verhindern, die entstünde, wenn für das bislang von der Märka GmbH benutzte Grundstück keine dauerhafte Folgenutzung gefunden wird.

Diese Vorteile und die positiven Aspekte des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung und die Arbeitsmarktsituation rechtfertigen nach Auffassung der Stadt Eberswalde-Finow die Planung am konkreten Standort auch vor dem Hintergrund möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt und in anderen Gemeinden.

7. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

- 7.1 Nach § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dies bedeutet jedoch nicht, daß keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Stadtzentren angesiedelt werden dürfen. Es wird nur ein Belang von anderen benannt, der einer Abwägung durch die planende Gemeinde zugänglich ist.
- 7.2 Die Ansiedlung des Vorhabens hat zweifellos Auswirkungen auf den Belang der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Das SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von max. 4.500 qm wird einen Sortimentsschwerpunkt bei Nahrungs- und Genußmitteln haben. Grundsätzlich gilt, daß der Verbraucher seinen Bedarf an Nahrungs- und Genußmitteln möglichst auch in fußläufiger Entfernung befriedigen können soll. Die Stadt Eberswalde-Finow geht davon aus, daß dem Verbraucher daneben auch Einkaufsmöglichkeiten in großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren außerhalb der Stadtzentren zur Verfügung stehen sollen. Diese Betriebsformen gehören zu einer ausgewogenen Angebotsstruktur. Sie regen den Wettbewerb an. Belegt wird dies durch die Entwicklung in den alten Bundesländern.

Aufgrund der Beschränkung der Verkaufsfläche wird nach Einschätzung der Stadt Eberswalde-Finow genügend Kaufkraft verbleiben, um neben dem anzusiedelnden Vorhaben auch Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum, in Stadtteilzentren und in den umliegenden Gemeinden anzusiedeln, die der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und einer hierauf aufbauenden mittelständischen Struktur der Wirtschaft dienen. Dies belegt das Gutachten der GfK, das zwischen Verkaufsflächen für Einzelhandelsgroßprojekte und Verkaufsflächen für die Nahversorgung unterscheidet. Das geplante Vorhaben betrifft die Flächen für die Nahversorgung danach nicht.

Im übrigen ist das Vorhaben auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Bereits derzeit befindet sich beim Vorhaben eine Bushaltestelle, die gut an den Busbahnhof von Eberswalde, die Max-Reimann-Siedlung und Finow angebunden ist. Damit wird - jedenfalls teilweise - auch den Interessen der nicht mobilen Teile der Bevölkerung Rechnung getragen.

8. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- 8.1 Das Flurstück 123/6 wurde bislang von der Märka GmbH gewerblich genutzt. Auf diesem Grundstück befindet sich bereits Bebauung. Vorhanden sind 2 Lagerhallen einschließlich eines Verbindungsbaus

mit einer Grundfläche von ca. 4.000 qm. Im Zuge der Schaffung des provisorischen SB-Warenhauses wurden auf diesem Grundstück weitere Stellplätze geschaffen. Der Teil des Flurstücks 123/5 mit rd. 30.000 qm, der in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen ist, war teilweise mit Wald bestockt. Auf der Grundlage einer Rodungsgenehmigung vom 07.03.1991 wurde dieser Waldbestand beseitigt. Besonders erhaltenswerter und zu schützender Vegetationsbestand befindet sich auf den Grundstücken derzeit nicht mehr.

- 8.2 Eine Bebauung der Grundstücke nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird zu Eingriffen in den Naturhaushalt führen. Nach dem für das Vorhaben aufgestellten Grünordnungsplan handelt es sich beim Plangebiet allerdings überwiegend um eine versiegelte, gewerblich genutzte Fläche, die sehr stark anthropogen überformt ist. Aufgrund der schon stark beeinträchtigten Ausgangssituation seien die durch die Verwirklichung des Vorhabens zu erwartenden Konflikte relativ gering. Eingriffe in Natur und Landschaft bestünden darin, daß ca. 10.900 qm für Stellplätze und Straßen zusätzlich versiegelt würden und ca. 11.300 qm Bauflächen darstellten, die bis zu einer maximalen Grünfläche von 60 % bebaut werden dürften. Dies bedeute eine Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna sowie den Verlust an Versickerungsfläche und die damit verbun-

dene Reduzierung der Grundwasserneubildung. Durch die geplante Versiegelung und Bebauung gingen ca. 376 qm an Flächen mit Bäumen und Sträuchern verloren. Durch die Ausweisung von Stellplatzflächen und überbaubaren Grundstücksflächen würden jedoch Flächen von geringer Wertigkeit in Anspruch genommen, so daß auch nur eine geringe Beeinträchtigung der ökologischen Funktionsfähigkeit auftrete. Da das Landschaftsbild aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und dem hohen Versiegelungsgrad schon sehr stark beeinträchtigt sei, werde durch die Planung allenfalls eine Aufwertung des Landschaftsbildes zu erwarten sein.

- 8.3 Die geschilderten Auswirkungen auf den Naturhaushalt können bei Aufrechterhaltung der Planungsziele nicht vermieden werden. Durch die Festsetzungen der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden sie jedoch gemindert und ausgeglichen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft umfangreiche Festsetzungen über die Begrünung des Plangebietes. Diese Festsetzungen gehen auf die Empfehlungen des Grünordnungsplanes zurück. Bei Verwirklichung dieser Maßnahmen ist nach dem Grünordnungsplan trotz der Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt ein ökologischer Wertausgleich zu erwarten. Diese Bewertung geht auf eine Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

zurück. Für die ökologische Bilanzierung wurde die ökologische Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen vor Beginn und nach Abschluß des Vorhabens und der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes gegenübergestellt. Für den vorhandenen Bestand wurden dabei 8.958,48 ökologische Werteinheiten ermittelt. Für die Planung wurden demgegenüber 9.040,68 ökologische Werteinheiten ermittelt. Sie gehen insbesondere auf die festgesetzten Pflanzgebotsflächen und die nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu pflanzenden Einzelbäume sowie eine Fassadenbegrünung zurück. Die durch die zusätzliche Flächenversiegelung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen.

Für die Rodung des Waldbestandes auf dem Flurstück 123/5 wurde in der Rodungsgenehmigung bereits festgelegt, daß eine Ausgleichspflanzung in Form einer Erstaufforstung oder Begrünungsmaßnahmen im Stadtgebiet Eberswalde durchzuführen sind, deren Wert ca. DM 40.000,-- betragen soll. Im notariellen Kaufvertrag vom 21.05.1991 hat sich der Vorhabenträger bereits verpflichtet, an die Stadt Eberswalde einen zweckgebundenen Betrag in Höhe von DM 40.000,-- für Begrünungsmaßnahmen im Stadtgebiet als Ausgleich für die Rodungsmaßnahme zu zahlen.

Der Ausgleich dieses Eingriffs ist daher nicht mehr Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

9. Auswirkungen auf den Verkehr

9.1 Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand direkt an der in Ost-West-Richtung verlaufenden Angermünder Straße (Industriesammelstraße). In südlicher Richtung bestehen direkte Verbindungen zur Innenstadt von Eberswalde über die Straßenzüge Lichterfelder Straße / Hans-und-Hilde-Coppy-Straße sowie Boldtstraße / Britzer Straße und über die westliche Angermünder Straße zum Stadtteil Finow. Diese Straßen stellen auch die Anschlüsse an die Fernstraße B 167 her, über die die westlichen und östlichen Räume erreicht werden.

9.2 Zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde ein Verkehrsgutachten der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert eingeholt. Das Verkehrsgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu einem Ansteigen des Verkehrsaufkommens. Das Kundenverkehrsaufkommen wurde nach dem Verfahren von Faber und dem von Jantz ermittelt. Außerdem wurde es auf der Grundlage betriebswirtschaftlicher Betrachtungen bestimmt. Diese Verfahren führten zu unterschiedlichen Ergebnissen. Nach dem Verfahren von Faber ist für

das geplante SB-Warenhaus mit einem Verkehrsaufkommen von 1.919 Pkw/Tag (Freitag) zu rechnen, nach dem Verfahren Jantz liegt das Kundenverkehrsaufkommen zwischen 1.503 Kfz/Tag (Montag bis Freitag) und 1.791 Kfz/Tag (langer Samstag). Nach betriebswirtschaftlichen Berechnungen ist dagegen bei einer Verkaufsfläche von 4.500 qm mit 1.440 Pkw/Tag zu rechnen. Angesichts dieser Streubreite wurde das Verkehrsaufkommen mit 1.900 Pkw/Tag zugrunde gelegt, um auf der sicheren Seite zu liegen. Für beide Fahrtrichtungen zusammen wurde daher ein Verkehrsaufkommen von 3.800 Pkw/Tag zugrunde gelegt.

Der Anteil an der Spitzenstunde wurde mit 15 % des Tageswertes angenommen, und zwar einheitlich für den Zu- und Abfluß, so daß von 285 Pkw/Std. auszugehen ist. Daneben wurden noch 25 Pkw/Std. als zusätzlicher Tankkundenverkehr berücksichtigt. Die gerundete Spitzenstundenbelastung beträgt nach dem Verkehrsgutachten daher 310 Pkw/Std. sowohl im Zufluß als auch im Abfluß.

Abgesetzt wurde außerdem der Kundenverkehr des derzeit provisorisch betriebenen SB-Warenhauses. Grundlage der Schätzung waren auch Verkehrszählungen. Die Schätzung führte zu dem Ergebnis, daß in der Spitzenstunde im Zu- und Abfluß jeweils 172 Pkw/Std. auf das Verkehrsaufkommen des vorhandenen SB-Warenhauses mit 3.600 qm Verkaufsfläche zurückzuführen ist. Die

Zunahme aufgrund der Verwirklichung des Vorhabens liegt somit bei 138 Pkw/Std. für die Spitzenstundenbelastung.

Nach dem Verkehrsgutachten liegt die derzeitige Spitzenstundenbelastung auf der Angermünder Straße bei 250 Kfz/Std., hierin ist das derzeitige Kundenverkehrsaufkommen von 172 Pkw/Std. enthalten. Für den allgemeinen Verkehr prognostiziert das Gutachten künftig - bezogen auf das Jahr 2005 - auf der Angermünder Straße ein Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde von 260 Kfz/Std. Inclusive des Kundenverkehrsaufkommens prognostiziert das Gutachten auf der Angermünder Straße im Einzugsbereich des Vorhabens eine Gesamtbelastung zwischen 400 und 430 Kfz/Std. je Richtung.

Ausgehend von diesen Prognosen wird im Gutachten die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zwischen Angermünder Straße und den Zufahrten zum Plangebiet berechnet. Diese Berechnungen führen zu dem Ergebnis, daß beide Knotenpunkte der Angermünder Straße mit den Zufahrten zum Kundenparkplatz ohne Lichtsignalregelung ausreichend leistungsfähig sind. Mit der Anordnung von Linksabbiegespuren in der Angermünder Straße sowie zusätzlichen Aufstellspuren in den Zufahrten sei eine gute Leistungsfähigkeit mit Reserven für Belastungsspitzen gegeben. Die Anlieferungszufahrt, die gleichzeitig die Funktion einer Zufahrt

zu den Mitarbeiterstellplätzen erfülle, sei hinsichtlich der Leistungsfähigkeit unproblematisch. Insgesamt führt das Gutachten zu dem Ergebnis, daß die vom Vorhaben zusätzlich erzeugten Verkehrsbelastungen vom öffentlichen Straßennetz mit den vorgesehenen Ausbaumaßnahmen aufgenommen und abgeführt werden können. Das vorgesehene Verkehrskonzept zur inneren Erschließung und die Anschlüsse an die öffentlichen Straßen stellen sicher, daß das Plangebiet geordnet erreicht, befahren und verlassen werden kann.

- 9.3 Aus dem Verkehrsgutachten entnimmt die Stadt Eberswalde-Finow, daß das vorhandene Straßennetz geeignet ist, das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Die Leichtigkeit des Verkehrs wird nicht beeinträchtigt.

Zu berücksichtigen ist weiter, daß nach den Verkehrsplanungen der Stadt Eberswalde-Finow 2 Umgehungsstraßen als Ortsumgehungen gebaut werden sollen. Nach den derzeitigen Planungen sollen beide Umgehungsstraßen über die Angermünder Straße (Industriesammelstraße) geführt werden. Dies wird die Verkehrsanbindung des Vorhabens mittel- bis langfristig deutlich verbessern.

Die Stadt Eberswalde-Finow verkennt nicht, daß die Ansiedlung des Vorhabens und das damit verbundene

Verkehrsaufkommen zusätzliche Verkehrsbelastungen - auch in der bestehenden Ortslage - hervorrufen kann. Dies hält die Stadt jedoch für vertretbar, weil durch die Ansiedlung des Vorhabens in Randlage der Verkehr nicht ausschließlich in der Innenstadt konzentriert wird und daher dort zu einer Entflechtung der Verkehrsströme führen wird. Weiter ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet nicht in unmittelbarer Nähe von schutzbedürftigen Wohngebieten liegt. Das Verkehrsaufkommen in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens wird daher nicht zu Belästigungen der Wohnbevölkerung führen.

10. Erschließung

- 10.1 Das Plangebiet ist bereits heute mit elektrischer Energie und mit Trinkwasser versorgt. Das provisorische SB-Warenhaus ist an diese Erschließungsanlagen angeschlossen. Der durch die Erweiterung des Vorhabens entstehende zusätzliche Bedarf wird ebenfalls über die bestehenden Anlagen gedeckt werden können.
- 10.2 Die Abwasserentsorgung des provisorischen SB-Warenhauses erfolgt derzeit über eine Klärgrube, die vor der Eröffnung des Marktes gebaut wurde. Die Grube wird im Takt von 2 bis 3 Tagen entleert. Mit der Verwirklichung des Erweiterungsvorhabens besteht allerdings die Möglichkeit, das Vorhaben an die

Kanalisation der Märka GmbH anzuschließen und die
Abwasserentsorgung damit zu verbessern.

Eberswalde, den 20.11.1992 / 15.02.1993

.....
- Dr. Mai -
Bürgermeister

IV.

Lidl & Schwarz - Projekt Eberswalde
Textliche Festsetzungen - Stand 01.03.1993

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (SO).

1.1 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

1.2 Zulässig sind

1.2.1 Einkaufszentren

1.2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe

1.2.3 Schank- und Speisewirtschaften

1.2.4 Tankstellen

1.3 Die maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet beträgt 4.500 qm.

1.4 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden."

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO)

2.1 GRZ = 0,6

2.2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m. Unterer Bezugspunkt ist das Höhenniveau von 37,55 m über NN.. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.

Die maximale Gebäudehöhe darf auf einer Grundfläche von bis zu 1.000 qm um bis zu 4 m überschritten werden.

3. Bauweise (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig ist abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, für sie gilt keine Längenbeschränkung.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind auf den festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und ihre Zufahrten sind in Verbundpflaster auszuführen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Die Pflanzgebotsflächen sind standortgerecht zu bepflanzen.

6.2 Für je 6 Stellplätze (ohne Zufahrten) ist 1 einheimischer standortgerechter Baum zu pflanzen. Die in der Fläche für Stellplätze eingezeichneten Einzelbäume sind hierauf anzurechnen. Die Standorte sind nicht verbindlich.

6.3 Ungegliederte Fassaden sind zu 5 % ihrer Fläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.

V.

