

Stadt Eberswalde

Entwurf Bebauungsplan Nr. 503, „Eberswalder Straße 20“

Einfacher Bebauungsplan sowie Bebauungsplan der Innenentwicklung, gemäß § 13a BauGB

Begründung

Eberswalde, 07.11.2025

Inhalt

1. EINFÜHRUNG	3
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
1.3 Plangrundlage der Bebauungsplanzeichnung	6
1.4 Art des Verfahrens	6
2. AUSGANGSSITUATION DES PLANGEBIETES	8
2.1 Regionale, landschafts- und stadträumliche Einbindung	8
2.3 Bebauung und Nutzung	9
2.4 Erschließung	9
2.5 Ver- und Entsorgung	9
2.6 Landschaft und Umwelt.....	10
2.7 Eigentumsverhältnisse	10
3. PLANUNGSBINDUNGEN	11
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2 Landes- und Regionalplanung	12
3.3 Flächennutzungsplan	13
3.4 Landschaftsplan	14
3.5 INSEK Eberswalde	14
3.6 Einzelhandelskonzept	14
4. PLANUNGSKONZEPT	16
4.1 Planungserfordernis	16
4.2 Ziele und Zwecke der Planung	17
4.3 Gutachten zur Überprüfung der Planungsüberlegungen	17
5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG).....	19
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	25
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	25
6.2 Verkehr und Lärm	25
6.3 Umwelt.....	25
6.4 Kosten und Finanzierung	26
7. VERFAHREN	26
7.1 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	26
8. RECHTSGRUNDLAGEN.....	27
Anhang	27

1. EINFÜHRUNG

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In den Räumen des bisherigen Bau- und Einrichtungsmarktes Frick in der Eberswalder Straße 20 in 16227 Eberswalde sollen auf knapp 800 m² Verkaufsfläche ein Einzelhandelsbetrieb als Non-Food-Discounter / Sonderpostenmarkt eingerichtet werden. Für die Zulassung des Discountermarktes ist eine Nutzungsänderung hinsichtlich der Ausweisungen im bestehenden Bebauungsplanes Nr. I erforderlich, da die Warenangebote des vorgesehenen Non-Food-Discounters nicht über den Bebauungsplan Nr. I gedeckt werden.

Gemäß Bauantrag zur Nutzungsänderung von einem Bau- und Einrichtungsmarkt zu einer Action-Filiale (Einzelhandelsbetrieb, Non-Food-Discounter) durch die von den zukünftigen Betreibern beauftragten Architekten zeichnet sich das Action-Sortiment durch eine geringe Sortimentstiefe aus. Es gibt kein eindeutiges Kernsortiment. Die von Action gehandelten Artikel streifen eine Vielzahl von Warengruppen, wobei jede Warengruppe nur in einem sehr schmalen Ausschnitt angeboten wird, wie zum Beispiel: Haushaltwaren, Elektrogeräte und -zubehör, Putzmittel, Reinigungsmittel, Heimtextilien und Dekoartikel, Gartenartikel, Sportartikel, Lebensmittel (ausschließlich trocken, ungekühlt und verpackt), Handwerkerbedarf, Fahrzeug- und Fahrradzubehör, Sonstiges. Insgesamt werden ca. 6.000 Produkte gehandelt, von denen jedoch nur ein Drittel dauerhaft im Sortiment vorrätig ist.¹ Die vorzunehmende Nutzungsänderung bezieht sich auf die Besonderheiten eines Sonderpostenmarktes (Non-Food-Discounter) und dessen unspezifisches und wechselndes Sortiment mit Restposten aller Art.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes konzentriert sich auf das betroffene Gebäude. Die vorgesehene Nutzungsänderung erfolgt ausschließlich für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 503. Der Bebauungsplan soll diese veränderten Nutzungsziele steuern und sichern. Über die Nutzungsänderung hinaus trifft der Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen.

¹ Vgl. VON EY ARCHITEKTUR, Sortimentsbeschreibung ACTION Deutschland GmbH, Berlin 2022

1.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches

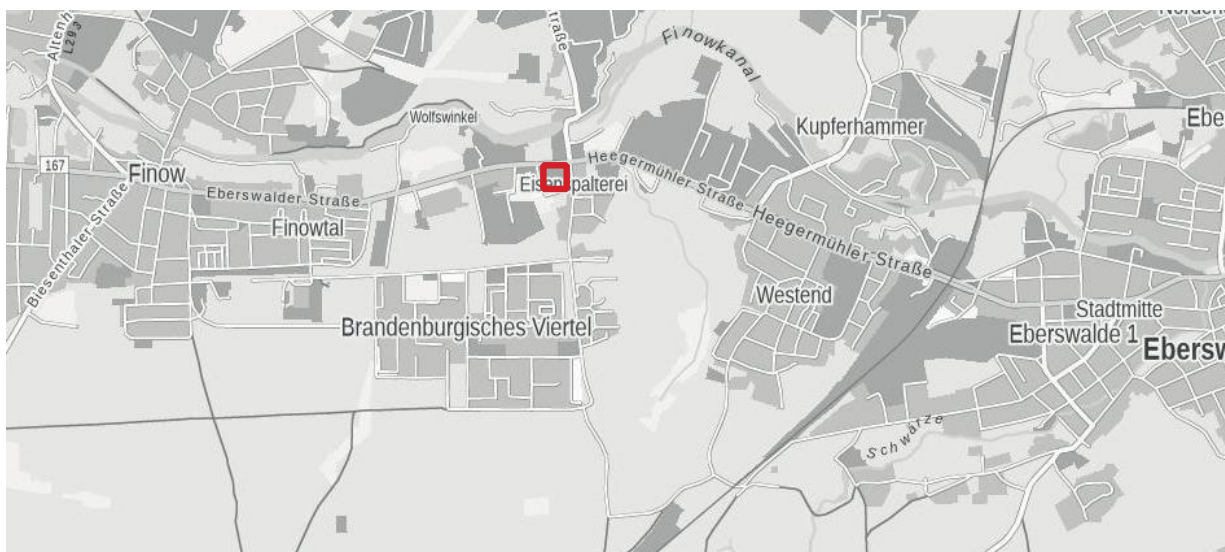


Abb. 1: Verortung des Bebauungsplanes in Eberswalde

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Eberswalder Straße Ecke Spechthausener Straße und gehört zum Ortsteil Finow.

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 503 „Eberswalder Straße 20“ gehören die folgenden Flurstücke: Gemarkung Finow, Flur 17, Flurstücke 89 tw., 95 tw.. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,1ha.

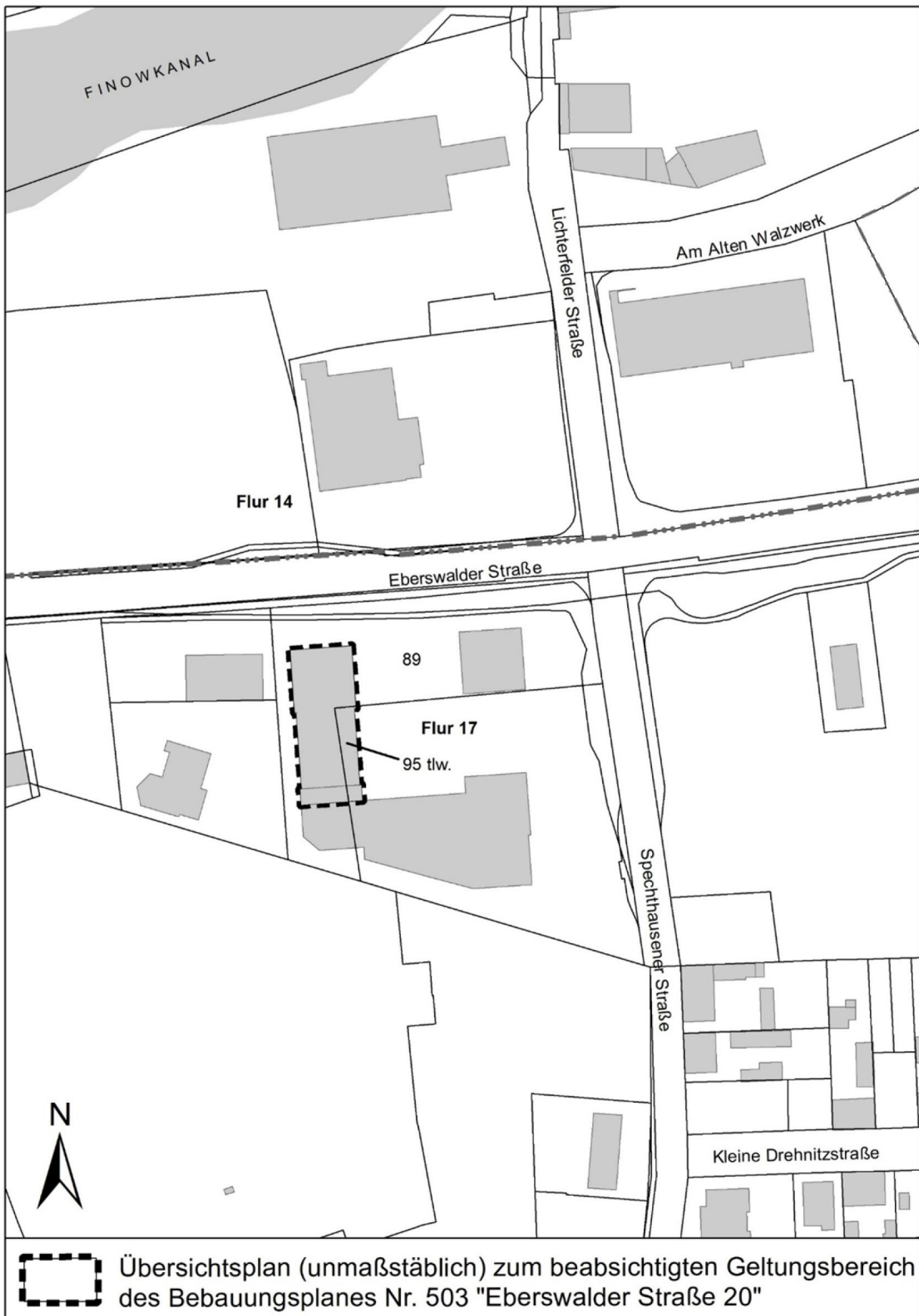


Abb. 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Kartengrundlage: ALKIS@GeoBasis-DE/LGB 2024, Stadt Eberswalde

1.3 Plangrundlage der Bebauungsplanzeichnung

Ein Vermesserplan eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs liegt für das Grundstück nicht vor. Die Planzeichnung erfolgt auf der Basis des Katasterplans der Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg (Datenlizenz Deutschland - GeoBasis-DE/LGB - Version 2.0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Dies ist in diesem Fall möglich, da sich der Bebauungsplan auf die Festsetzung der Art der Nutzung konzentriert. Gemäß Nr. 4 der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches vom 16. April 2018 - ist jedoch auf dem Original eines Bebauungsplanes eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung abzugeben.

Am 21.10.2025 hat die Stadt Eberswalde beantragt, dass der Stadt gemäß Nr. 7 der Verwaltungsvorschrift, dass vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung von der Erforderlichkeit einer vermessungs- und katasterrechtlichen Bescheinigung für den einfachen Bebauungsplan Nr. 503 "Eberswalder Straße 20" eine Befreiung erteilt wird. Dem hat das brandenburgische Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat 23 – Städtebaurecht mit Mitteilung vom 27.10.2025 zugestimmt.

1.4 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 503 wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 aufgestellt, da er ausschließlich die Art der Nutzung festlegt.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 503 wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Voraussetzungen für die Anwendung

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 503 soll die Voraussetzungen für die Weiternutzung des Verkaufsbäudes im Geltungsbereich schaffen.

Die Überplanung durch den Bebauungsplan erfüllt damit die Tatbestände der Wiedernutzung, der Nachverdichtung sowie der anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Schwellenwerte

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt, die an die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der Grundfläche anknüpfen. Außerdem sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Grundflächen von zusammen rd. 1.000 m² und damit deutlich weniger als der Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfasst. Bebauungspläne in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang existieren nicht.

Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 503 kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1 (Liste Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Einzelhandelsbetriebe gemäß Nummer 18.6 sind im Bebauungsplan nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig.

Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Im Geltungsbereich sind solche Flächen nicht vorhanden. Ferner bezieht sich der Bebauungsplan ausschließlich auf ein Bestandsgebäude.

Die Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und der damit einhergehende Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung, ist damit gerechtfertigt.

Die Belange der Umwelt als abwägungsrelevanter Belang sind in Kapitel 2.6 Landschaft und Umwelt dargestellt.

2. AUSGANGSSITUATION DES PLANGEBIETES

2.1 Regionale, landschafts- und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Eberswalde im Übergang zwischen der Bahnhofsvorstadt und dem Stadtteil Finow, in einem durch Gewerbe geprägten Gebiet.

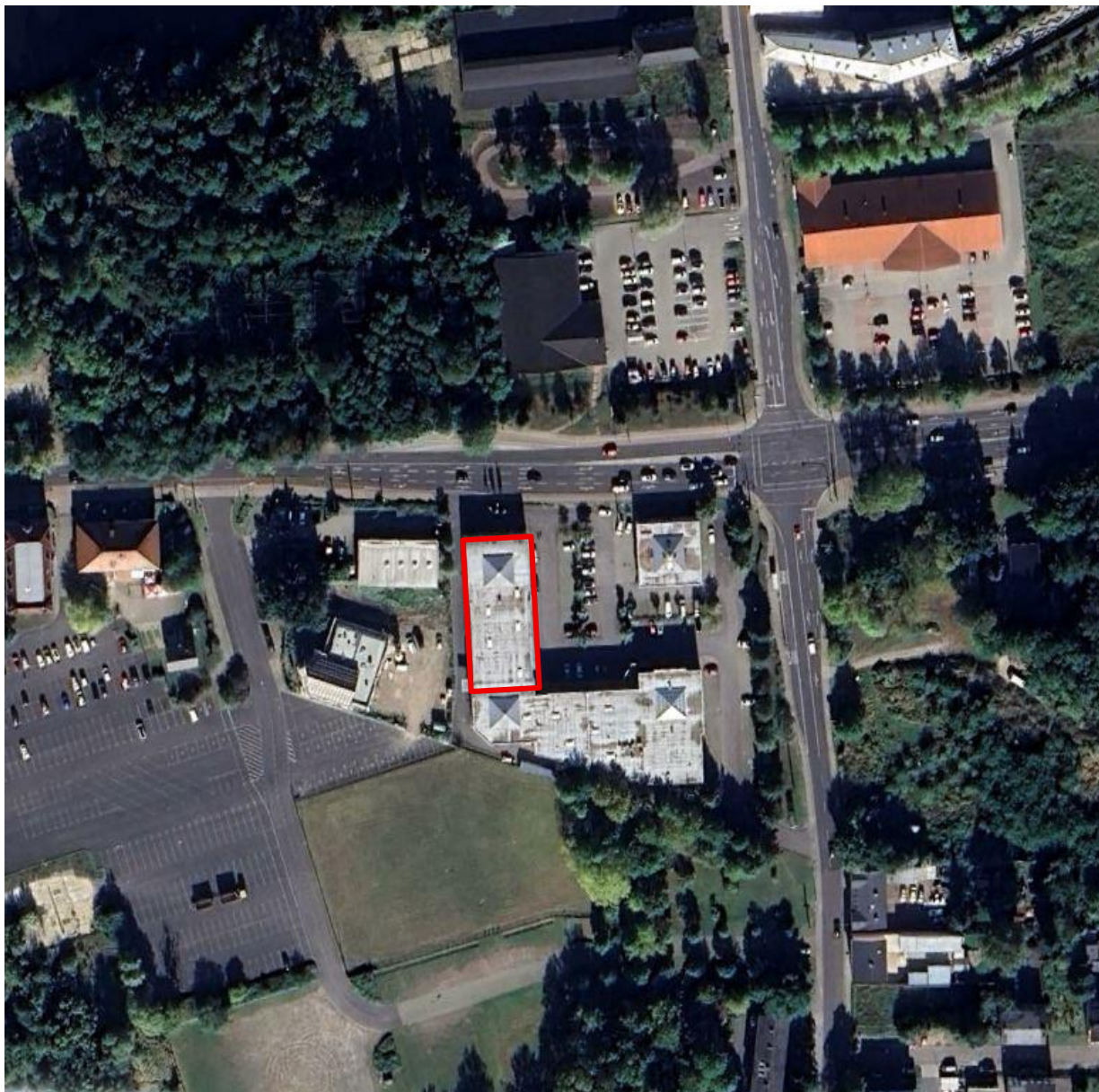


Abb. 3: Luftbild ohne Maßstab (Google Earth Pro, abgerufen am 05.11.2025), mit Markierung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich beschreibt ein Bestandgebäude, als Teil eines gewerblichen Ensembles, das an der Kreuzung Eberswalder Straße Ecke Spechthausener Straße (südwestliche Ecke) gelegen ist. Die Eberswalder Straße verläuft in westöstlicher Richtung und verbindet als Bundesstraße den Ortsteil Finow mit der Eberswalder Kernstadt. Sie verläuft südlich und überwiegend parallel zum Finowkanal und ist gesäumt von klein- und großflächigen Ansiedlungen von Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Gewerbebetrieben. Die Spechthausener Straße, ab Knotenpunkt weitergeführt als Lichterfelder Straße, führt nach Norden über den Finowkanal u.a.

zum Rofinpark Eberswalde. Im Süden stellt sie die Hauptanbindung zum Brandenburgischen Viertel, eine Großwohnsiedlung aus den 1970er- und 80er-Jahren, dar.

Das direkte Umfeld des Ensembles ist durch Einzelhandel, Brachflächen und Parkplätze geprägt (siehe Luftbild). Westlich angrenzend liegt ein Kfz-Dienstleister (Carglass) sowie die 2024 neu errichtete Neuapostolische Kirche, die im Oktober 2025 geweiht wurde. Dahinter schließt sich der große öffentliche Parkplatz auf Flächen der Alten Chemischen Fabrik an sowie der erhaltene denkmalgeschützte Gebäudebestand dieser, in deren Gebäude sich mittlerweile Gastronomie und ein Gesundheits- und Fitnessanbieter befinden. Nördlich der Eberswalder Straße liegt eine Industriebrache mit Altlastenverdacht, dessen Gelände inzwischen einen erheblichen Vegetationsbestand aufweist. Östlich davon an der Kreuzung Lichterfelder Straße liegt ein Discounter (Netto) mit Parkplatz. Gegenüber der Lichterfelder Straße befindet sich ein weiterer Supermarkt (Penny) mit zugehöriger Parkplatzfläche. Im Westen des Gebäudeensembles jenseits der Spechthausener Straße liegt eine Brachfläche für deren Entwicklung der Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“ vorliegt (siehe 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation). Südlich an das Ensemble grenzt eine Wiese an. Entlang der Straße Richtung Brandenburgisches Viertel befindet sich kleinteiligere Wohnbebauung.

2.3 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschreibt ein Bestandsgebäude, das derzeit als Bau- und Einrichtungsmarkt genutzt wird. Gemeinsam mit weiteren Gebäuden bildet dieses ein gewerbliches Ensemble, das um einen gemeinsamen Parkplatz angeordnet ist. Die Bebauung dieses Ensembles ist ein- bis zweigeschossig. Neben dem Bau- und Einrichtungsmarkt bestehen aktuell ein Einrichtungs- und ein Tiernahrungsmarkt sowie ein Kfz-Dienstleister (Autoreparatur und Vermietung).

2.4 Erschließung

Das Ensemble liegt am Kreuzungspunkt der Hauptverkehrsstraße Eberswalder Straße/B167 und der Spechthausener Straße, gut zwei Kilometer westlich vom Hauptbahnhof Eberswalde entfernt. Die Erschließung und Adressbildung erfolgt über die Eberswalder Straße/B167 (Adresse Eberswalder Straße 20). Über diese ist das Plangebiet sehr gut an das lokale, regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bushaltestellen „Eisenspalterei“ und „Spechthausener Straße“ befinden sich unmittelbar angrenzend. Die Haltestellen werden von mehreren Buslinien des Stadt- und Regionalverkehrs bedient.

Unmittelbar östlich vor dem Gebäude des Geltungsbereiches befinden sich 28 PKW-Stellplätze. Auf dem Gesamtgelände des Ensembles der süd-west Ecke der Kreuzung Eberswalder Straße / Spechthausener Straße befinden sich ca. 75 PKW-Stellplätze. Und wie oben erläutert, befinden sich im näheren Umfeld umfangreiche PKW-Stellplatzangebote.

2.5 Ver- und Entsorgung

Zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung liegen alle Medien vor.

2.6 Landschaft und Umwelt

Da das Vorhaben keine bauliche Entwicklung, sondern lediglich die Nutzungsänderung eines Bestandsgebäudes zum Ziel hat, ist eine tiefgehende Betrachtung der Belange von Landschaft und Umwelt nicht notwendig.

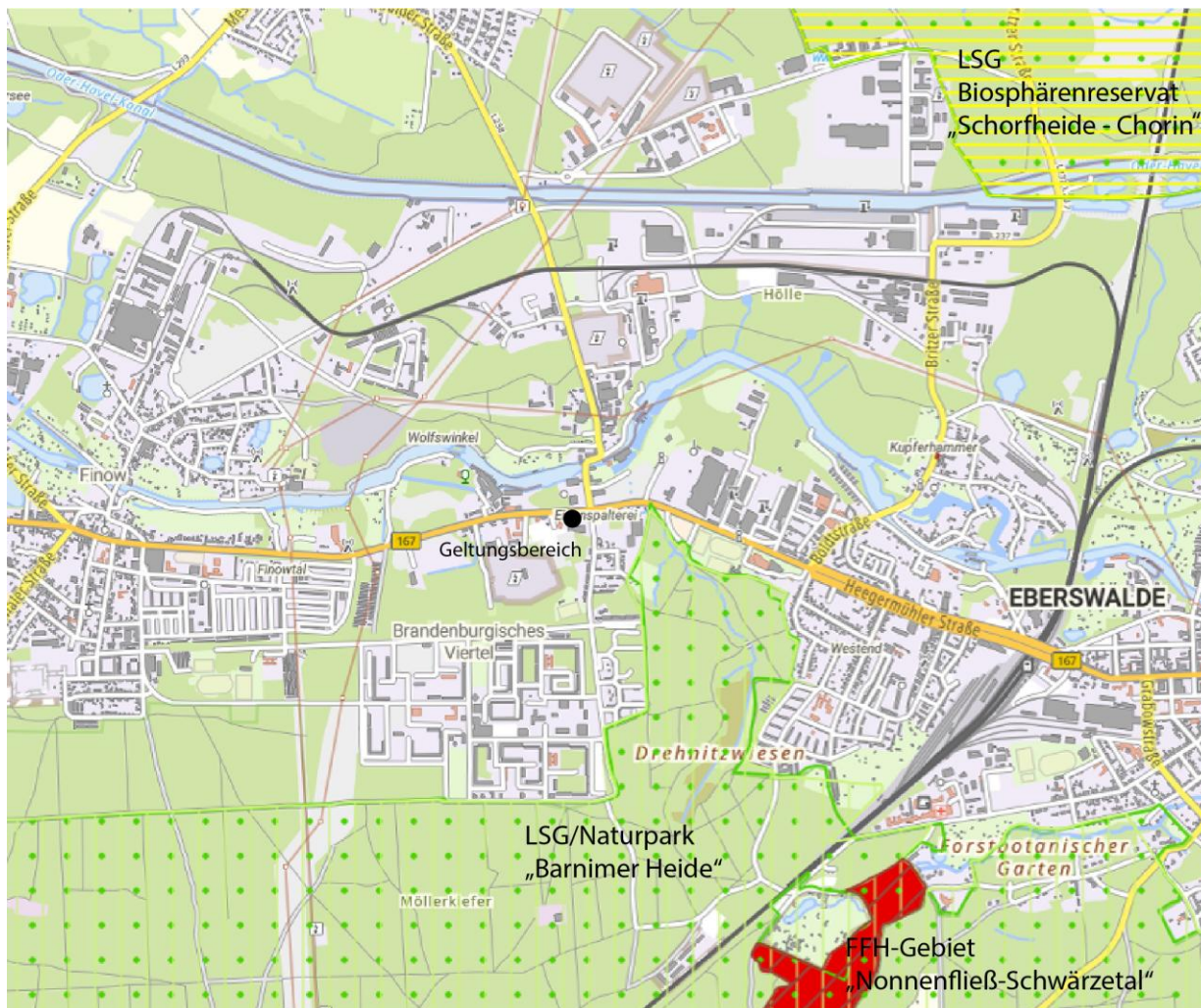


Abb. 4: Schutzgebiete (Grundlage: Geoportal Brandenburg, abgerufen am 05.11.2025)

Weder innerhalb des Geltungsbereichs noch im direkten Umfeld befinden sich ausgewiesene Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet Barnimer Heide im Süden Eberwaldes liegt an seinem nächsten Punkt ca. 350 Meter entfernt. Das FFH-Gebiet Nonnenfließ-Schwärzetal befindet sich ebenfalls südlich in gut 2.000 Meter Entfernung. Nordöstlich liegt zu dem das Biosphärenreservat Schorfheide – Chorin.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. I (BPL I) „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde mit Satzungsfassung vom 25.05.2012 hat zum Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche (Stadtmitte und Finow) in Eberswalde in ihrer Erhaltung und Entwicklung zu stärken. Der Geltungsbereich erstreckt sich über weite Teile des Stadtgebiets, die mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nach § 30 überplant sind oder zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Plans nach § 34 BauGB zu beurteilen waren. Exkludiert sind u.a. die zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“, die im Einzelhandel-Zentrenkonzept (EZK) räumlich definiert wurden. Der B-Plan setzt gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ein zentrenrelevantes Sortiment in Form einer Sortimentsliste fest, die den Versorgungsbereichen (Stadtmitte und Finow) vorbehalten bleibt und schränkt die Zulässigkeit von bestimmten Arten von Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans dementsprechend ein oder schließt sie aus. Die Liste ist hinsichtlich der Kategorisierung der Nahversorgungsangebote und der sonstigen relevanten Angebote deckungsgleich mit der im EZK aufgeführten Liste, führt jedoch nicht die nicht zentrenrelevanten Angebote auf.

Das hier vorliegende Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des BPL I im Teilgebiet A. Für dieses sind die textlichen Festsetzungen (TF) 2,3,5 und 6 maßgebend, von denen hier TF 2 und 3 wichtig sind.

Gemäß TF 2 Abs. 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment, welches zentrenrelevantes Sortiment umfasst, allgemein nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment sind nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig und dürfen auf max. 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevantes Sortiment als Randsortiment anbieten.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß TF 3 nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (max. 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche), wenn ihr Kernsortiment ausschließlich aus nahversorgungsrelevantem Sortiment besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.

An ergänzenden Standorten, wie dem Standort Spechthausener Straße / Eberswalder Straße:

- sind **sonstige zentrenrelevante Angebote** (u.a. Elektronik, Sportartikel, Textilien, Musikinstrumente, Spielwaren, Bekleidung, Lederwaren, Schmuck, Fotoerzeugnisse, Kunstgegenstände und Babyartikel) **nicht zulässig**
- **Nahversorgungsangebote** (u.a. Nahrung, Apotheke, Schreibwaren und Bücher, Optiker, Putzmittel und Drogerieartikel) können gemäß TF 3 **ausnahmsweise zugelassen** werden (Verkaufsfläche max. 800 m²) und
- **nicht zentrenrelevante Angebote** (u.a. Thema Kfz / Rad, Einrichtung, Heimhandwerker- und Baubedarf) sind gemäß TF 2 **zulässig** (siehe EZK).

Das Warenangebot des geplanten Non-Food-Discounters wurde im Ablehnungsbescheid zu 75% der Kategorie zentrenrelevantes Sortiment (nicht explizit untergliedert in Nahversorgungsangebot und sonstiges zentrenrelevantes Angebot) zugeordnet und ist deshalb nicht mit dem BPL I vereinbar.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen zwei rechtswirksame Bebauungspläne vor. Östlich der Spechthausener Straße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“ mit öffentlicher

Bekanntmachung vom 21.07.2023. Dieser Bebauungsplan ermöglicht eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches der süd-östlichen Ecke der Kreuzung mit einer bis zu viergeschossigen Randbebauung an der Kreuzung für Gewerbe- und Dienstleistungen und einer davon vom Straßenlärm abgeschirmten Wohnbebauung im süd-östlichen Bereich des Grundstückes. Diese Wohnbebauung kann maximal drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss bekommen und ist mit Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise geplant.

Nordöstlich der Kreuzung liegt der Bebauungsplan Nr. 520/3 „Eisenspalterei Ost“ nach der 2. Änderung in der Fassung vom 11.08.2004 vor. Der Bebauungsplan Nr. 520/3 setzt entlang der B 167 zwei Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels (Lebensmittelmarkt und Möbelmarkt) fest und sichert die damals vorgenommene Neugestaltung des Eingangsbereiches zum Familiengarten planungsrechtlich.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35).

Die Stadt Eberswalde erfüllt nach Ziel 3.6 LEP HR die Funktion eines Mittelzentrums im weiteren Metropolenraum der Hauptstadtregion und nimmt damit eine zentralörtliche Versorgungsfunktion im Landkreis Barnim war.

Gemäß Z 3.6 Abs. 4 Satz 2 LEP HR sind in Mittelzentren Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren. Ziel 3.1 LEP HR sieht vor, dass übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren sind.

Der LEP HR führt zahlreiche Ziele und Grundsätze zur Steuerung der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels auf. Da die Verkaufsfläche des Vorhabens 800 Quadratmeter nicht überschreitet, handelt es sich nicht um großflächigen Einzelhandel (vgl. BVerwG, 4 C 10.04 = BRS 69 Nummer 71). Somit berührt es eine Vielzahl an Ziele und Grundsätze des LEP HR (u.a. Z 2.6, Z 2.7, G 2.8, Z 2.10, G 2.11, Z 2.12, Z 2.13) nicht.

Gemäß Z 2.14 (LEP HR) ist der Bildung von Agglomerationen nicht großflächigen Einzelhandels entgegenzuwirken. Bei dem Vorhaben und seinem Umfeld handelt sich zwar um eine solche Agglomeration, allerdings um eine bereits bestehende, die der Darstellung im FNP entspricht.

Der LEPro 2007 räumt der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung ein (§ 5 Abs. 2). Auch der LEP HR zielt darauf, dass Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen stattfinden soll (G 5.1 (1)). Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Innenentwicklung, da es die Grundlage dafür schafft, dass eine bestehende Einzelhandelsfläche weiter genutzt werden kann.

Der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020) legt die Grundfunktionalen Schwerpunkte fest und trifft keine für das Vorhaben relevante Aussagen.

Der integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim mit Satzungsbeschluss vom 21. Mai 2024 legt Gewerbestandorte fest. Das Vorhabengebiet ist nicht in einem solchen gelegen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Grundsatz G 4.1 ein Vorbehaltsgebiet Siedlung (VB Siedlung) festgelegt (siehe Festlegungskarte). Nach G 4.1 ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ein besonderes Gewicht beizumessen. Da es sich bei dem Vorhaben um die Nutzungsänderung eines bestehenden Einzelhandelsgebäudes handelt, ist eine solche Abwägungssituation nicht gegeben.

Das Vorhaben steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Belangen der Regionalplanung nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde wurde am 19.01.2022 in der Fassung der 1. und 2. Änderung sowie der 1. Berichtigung für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Eberswalde gemäß § 6 Abs. 6 BauGB als „Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde 2021“ neu bekanntgemacht. Er trägt die Bezeichnung „Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde 2021“ kurz FNP 2021. Der FNP 2021 weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel aus.

Nördlich der Eberswalder Straße ist eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel ausgewiesen und südlich eine mit der Zweckbestimmung Festplatz. Die Bereiche westlich und östlich sind als gemischte Baufläche dargestellt. Die Eberswalder Str. ist gemäß FNP 2021 als Straßenverkehrsfläche dem Hauptnetz zugehörig und die an das Grundstück angrenzenden Abschnitte der Eberswalder Straße und Spechthausener Straße gelten als stark emittierende Straßenabschnitte. Entlang der Eberswalde Straße verläuft zudem das Hauptnetz Radweg und die Trinkwasserhauptleitung (Beikarte 13 Verkehrskonzept). Gemäß Beikarte 16 des FNP 2021 handelt es sich bei dem Plangebiet um einen sanierten Altlastenstandort.

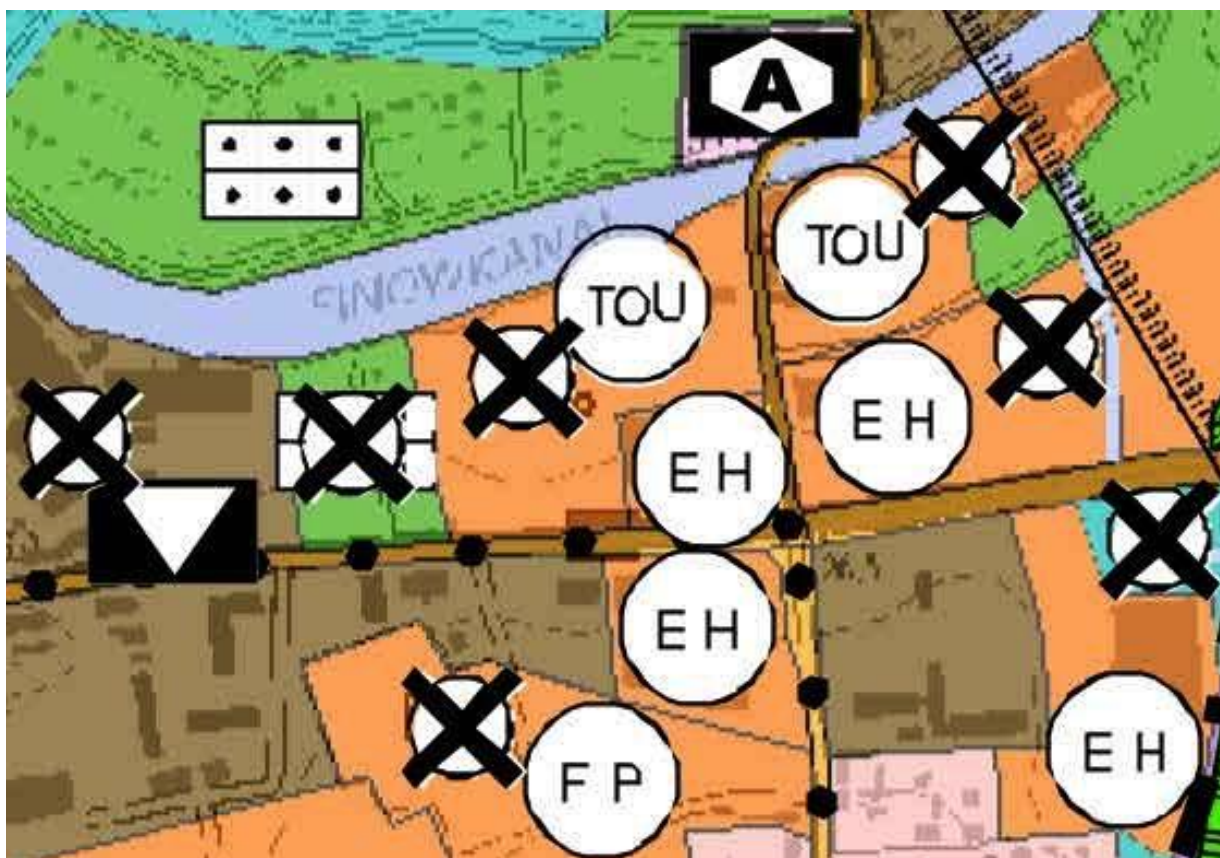


Abb. 5: Ausschnitt Planzeichnung FNP 2021

3.4 Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Eberswalde von 1997 gehört der Geltungsbereich zu einem Siedlungsflächenzuwachs. Die beiden angrenzenden Straßenabschnitte sind mit Straßenbepflanzung, Allee dargestellt. Da sich der vorliegende Bebauungsplan ausschließlich auf eine Nutzungsänderung für ein Bestandsgebäude bezieht, hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

3.5 INSEK Eberswalde

Die Fortschreibung INSEK Eberswalde »Meine Stadt – Eberswalde 2035« von 2024 bekräftigt, dass der Handel in der Stadt gestärkt werden soll, dass die Stadt wachsen soll und dass die Innenentwicklung Vorrang hat. Hierzu gehört auch, dass ‚Flächenpotenziale für die wirtschaftliche Entwicklung bedarfsgerecht bereitgestellt werden‘ (INSEK 2024, Seite 104).

3.6 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandels-Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Eberswalde wurde 2007 erstellt und in seiner Fortschreibung von 2010 in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde vom 26.04.2012 gebilligt. Ziel des EZK ist es, die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nachhaltig zu steuern. Als städtebauliches Entwicklungskonzept ist das EZK im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (EZK S. 9).

Um die Ziele und Handlungsrichtlinien des EZK in eine verbindliche Bauleitplanung zu übertragen wurde 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ beschlossen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde das EZK fortgeschrieben. Die Identifikation und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche standen dabei im Vordergrund.

Das EZK setzt sich aus drei Bausteinen, den Leit-Thesen / Leitbild Zentrenstruktur, dem Standortkonzept und der Eberswalder Sortimentsliste zusammen.

Das Standortkonzept definiert räumlich zentrale Versorgungsbereiche. Zu ihnen zählt das Hauptzentrum „Stadtmitte“, das Nebenzentrum „Finow“ und die beiden Grund- und Nahversorgungszentren „Brandenburgisches Viertel“ und „Westend“.

Darüber hinaus werden ergänzende Einzelhandelsstandorte identifiziert, darunter u.a. der Standort Kreuzung Eberswalder Straße / Spechthausener Straße. Für die Kreuzung Eberswalder Straße / Spechthausener Straße wird die Entwicklungsperspektive als „Einrichtungs-Kompetenz-Standort“ vorgeschlagen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I sollten am Standort Kreuzung Eberswalder Straße / Spechthausener Straße alle nicht zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden können (EZK S. 65). Nahrungsversorger in dieser Lage sind entsprechend EKZ nicht erwünscht, denn es handele sich um keinen integrierten, fußläufig erreichbaren Standort, sondern einen, der sich an motorisierte Kundschaft richte. Durch Abzug von Kaufkraft wird ein negativer Einfluss auf den Bestand und die Entwicklung der nächstgelegenen zentralen Versorgungsstandorte Brandenburgisches Viertel und Westend befürchtet.

Für die räumliche Steuerung des Einzelhandels in Eberswalde werden im EZK sechs Grundsätze aufgestellt:

Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.

Grundsatz 2: Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.

Grundsatz 3: Der großflächige Einzelhandel muss durch die 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.

Grundsatz 6 zielt auf die Nachnutzung leerstehender Einzelhandelsflächen unter 800 m² Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und auf die identifizierten ergänzenden Einzelhandelsstandorte und regelt die ausnahmsweise Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Sortiment. (EZK S. 40)

Die Eberswalder Sortimentsliste führt auf, bei welchen Angeboten es sich um Nahversorgungsangebote, sonstige zentrenrelevante Angebote und nicht zentrenrelevante Angebote handelt (EZK S. 70 – 74).

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Planungserfordernis

Der bestehende Bau- und Einrichtungsmarkt wird sein Geschäft 2025 / 2026 aufgeben. Das Gebäude ist instandsetzungsbedürftig. Ein längerfristiger Leerstand des Gebäudes würde zu einem städtebaulichen Missstand führen. Eine städtebaulich wünschenswerte generelle Neustrukturierung des Standortes an der für Eberswalde wichtigen Kreuzung kommt für die Grundstückseigentümer in absehbarer Zeit nicht in Betracht.

Mit der potenziellen Neunutzung durch den Non-Food-Discounter würde der Gebäudekomplex erneuert und auf absehbare Zeit weitergenutzt. Der Non-Food-Discounter ist kein typischer Einzelhandel mit einem festen Warensortiment und daher nicht mit den üblichen Kategorien von täglichem, periodischem und aperiodischem Bedarf sowie zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant zu fassen. Dies resultiert auch daraus, dass der Non-Food-Discounter ein Sortiment übergreifendes und wechselndes Angebot bietet. Damit ist das Angebot nicht Sortiment spezifisch, sondern es ist eher Zielgruppen spezifisch. Und hier wird weniger der gesamte Bewohnerquerschnitt von Eberswalde angesprochen, sondern eher Personengruppen, die nach besonders preisgünstigen Angeboten suchen. Insofern widerspricht das Vorhaben generell auch nicht den wichtigsten Zielen des BPL I, nämlich die Zentrenentwicklung zu stärken und keine Konkurrenzen dazu aufzubauen, sondern entspricht sogar dem Ziel, den Standort Kreuzung Eberswalder Straße / Spechthausener Straße als ergänzenden Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Das Vorhaben widerspricht auch nicht der Entwicklungsperspektive als „Einrichtungskompetenz-Standort“, sondern bietet Teilsegmente dazu an. Des Weiteren können verschiedene überörtliche und städtische Entwicklungsziele mit der Zulassung des Non-Food-Discounters erfüllt werden. So kann mit dem Non-Food-Discounter der Einzelhandelsstandort Eberswalde insgesamt gegenüber den großflächigen Einzelhändlern außerhalb des Siedlungszusammenhangs (auf der grünen Wiese) gestärkt werden; bestehende Baulichkeiten können weitergenutzt werden; eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV liegt vor und für spezifische Angebote gilt der Standort als geeignet.

Für den vorgesehenen Sonderpostenmarkt ist folgende Sortimentsverteilung nach Verkaufsfläche vorgesehen:²

- 26 % nahversorgungsrelevant
- 49 % zentrenrelevant
- 18 % nicht zentrenrelevant
- 10 % nicht differenzierbar

(die Abweichung der Summe 103 zu 100% ergibt sich wahrscheinlich aus Rundungsfehlern oder Zuordnungsungenauigkeiten)

Trotzdem ist der Non-Food-Discounter entsprechend dem bestehenden Planungsrecht gemäß BPL I nicht zulässig. Dies bescheinigt auch der Ablehnungsbescheid der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Eberswalde zum Antrag zum Vorhaben „Nutzungsänderung von einem Bau-

² Vgl. BBE Handelsberatung GmbH, Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Action Non-Food-Discountermarktes am Standort Eberswalder Straße 20 in Eberswalde, Seite 11, Köln 2022 (unveröffentlichtes Gutachten)

und Einrichtungsmarkt zu einer Action-Filiale (Einzelhandelsbetrieb, Non-Food-Discounter)“ vom 10.11.2022. Hier wird festgestellt, dass der Non-Food-Discounter gemäß des bestehenden Bebauungsplanes Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde nicht zulässig ist.

Damit besteht das Erfordernis für den Standort eine entsprechende Nutzungsänderung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes herbeizuführen.

Die Abwägung des Widerspruchs zwischen den Planungszielen einerseits und dem Einzelhandel-Zentrenkonzept (EZK) und dem Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ (BPL I) andererseits erfolgt mit der Begründung der textlichen Festsetzung 1 des vorliegenden Bebauungsplanes.

4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Zulassung des Non-Food-Discounters im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen sich auf die zulässigen Nutzungen (Art der Nutzung) konzentrieren.

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: dient der Unterbringung von Non-Food-Discountern und der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, festgesetzt. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Nur die in der Festsetzung, siehe (1) bis (3), genannten Einzelhandelsbetriebe sind zulässig. Daraus folgt, dass nicht aufgeführte Einzelhandelsbetriebe (z. Bsp. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment wie Netto, Lidl, Aldi usw. oder Modeketten wie AWG, NKD, Takko) unzulässig sind.

Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich, da sich der Bebauungsplan auf die Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes konzentriert.

4.3 Gutachten zur Überprüfung der Planungsüberlegungen

Im Auftrag der Action Deutschland GmbH hat die BBE Handelsberatung GmbH 2022 das Gutachten „Auswirkungsanalyse – zur geplanten Ansiedlung eines Action Non-Food-Discountmarktes am Standort Eberswalder Straße 20 in Eberswalde“ vorgelegt.

Im Gutachten wird unter anderem dargelegt, dass die einzelnen Sortimente jeweils nur einen überschaubaren Verkaufsflächenanteil einnehmen und zweidrittel der angebotenen Waren wechselnde Waren sind. Daraus wird geschlussfolgert, dass es sich bei einem Action-Markt nicht um einen Facheinzelhandel oder einen spezialisierten Fachmarkt handelt. „Aufgrund dieses spezifischen Sortimentskonzeptes besitzt der Action-Markt zwar Berührungspunkte mit einer Vielzahl von Anbietern. Diese Überschneidungen sind aber als so gering anzusehen, dass einzelbetriebliche Auswirkungen als städtebaulich nicht relevant eingeschätzt werden (vgl. Kapitel 5). Somit werden auch keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Eberswalde und den Nachbarkommunen zu erwarten sein.“ (BBE 2022, Seite 29)

Das Gutachten vertritt die Einschätzung, dass die geplante Ansiedlung des Action-Marktes keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 34 Abs. 3 BauGB auslösen wird (BBE 2022, Seite 28).

5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 503 werden auf die Art der Nutzung begrenzt.

Sondergebiet

Zeichnerische Festsetzung

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO^{EH}).

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

Begründung:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde 2021 ist die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dargestellt. Entsprechend wird der Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Die Spezifizierung der Art der Nutzung erfolgt über die textliche Festsetzung 1.

TF 1: Art der baulichen Nutzung

Das im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzte Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von Non-Food-Discountern und der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht zentrenrelevantem Kernsortiment.

Im festgesetzten Sondergebiet wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind nur:

(1) Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der im Absatz (4) festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

(2) Einzelhandelsbetriebe der Kategorie Non-Food-Discounter, auch mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment, die mit "Rest- und Sonderposten" handeln.

(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.

(4) Sortimentsliste der zentrenrelevanten Sortimente

Bezifferung gemäß WZ 2008	Sortiment	davon nahversorgungsrelevant
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

Bezifferung gemäß WZ 2008	Sortiment	davon nahversorgungs- relevant
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 Vorhänge und Gardinen) (nicht aber: Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Teppiche, Brücken und Läufer)	
47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülma- schinen, 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)	
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	

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

WZ 2008 – Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008

Begründung:

Bislang wird die Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde, in Kraft getreten am 16.09.2013, gesteuert. Zu den Festsetzungen im Geltungsbereich s. 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation. Es gilt der allgemeine Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 503 sind die bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. I für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 503 nicht mehr anwendbar; sie ruhen. Die relevanten textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. I werden daher sinngemäß in den Bebauungsplan 503 übernommen.

Gemäß textlicher Festsetzung 2 (1) des Bebauungsplanes Nr. I sollen im Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches zentrenrelevante Sortimente (einschließlich nahversorgungsrelevanter Sortimente) umfasst, allgemein nicht zulässig sein. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nach Maßgabe § 34 BauGB zulässig. Auf max. 10 % ihrer Verkaufsfläche sind auch zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment zulässig (textliche Festsetzung 2 (2)). Davon ausgenommen sind Kioske³, Trinkhallen⁴ und Backshops⁵ (textliche Festsetzung 2 (3)). In der textlichen Festsetzung 3 ist geregelt, dass nicht großflächige Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen.

Da die städtebaulichen Zielsetzungen, die zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. I geführt haben, nach wie vor bestehen, werden die Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. I in den Bebauungsplan Nr. 503 inhaltlich übernommen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

³ Bei einem Kiosk handelt es sich um einen kleinen Verkaufsstand, der Artikel des kurzfristigen Bedarfs in geringer Sortimentsbreite und -tiefe (z.B. Tabakwaren, Süßigkeiten, Zeitungen; häufig kombiniert mit Getränkeausschank oder Eisverkauf) verkauft. (<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/kiosk-41433>, Zugriff am 23.11.2022)

⁴ aus Begründung zum B-Plan I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“, S.122: Trinkhallen zählen i.d.R. zu den Schank- und Speisewirtschaften. Gemäß § 7 GastG dürfen sie nur in begrenztem Umfang Zubehörowaren 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.

⁵ Bei Backshops handelt es sich um sogenannte SB-Discount-Bäcker, die ihre Waren (insbesondere Brot, Brötchen und Snacks) in eigenen Filialen oder im Franchise-System in Selbstbedienung verkaufen. Dabei greifen sie hauptsächlich auf zumeist zugekaufte Bake-off-Produkte zurück (Verband Deutscher Großbäckereien 2016b).

(https://www.boeckler.de/pdf/p_study_hbs_378.pdf, Zugriff am 23.11.2022)

In der Gemeinde Eberswalde liegt seit 2007 (fortgeschrieben 2010) ein abgestimmtes Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept heißt es zu den Flächen um den Kreuzungsbereich Eberswalder Straße / Spechthausener Straße auf S. 20:

„... 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. ...“

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet eine fundierte Abwägungsgrundlage für stadtplanerische Entscheidungen über die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Nach den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes handelt es sich im Kreuzungsbereich Eberswalder Straße / Spechthausener Straße um einen nicht integrierten Standort mit nahversorgungsrelevanten Angeboten, der durch den Abzug von Kaufkraft, Einfluss auf den Bestand und die Entwicklung der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche „Brandenburgisches Viertel“ und „Westend“ ausübt. Der Schutz integrierter Versorgungsbereiche ist ein anerkanntes städtebauliches Ziel, um die Nahversorgung in Wohngebieten zu sichern.

Der Einzelhandelsstandort im Kreuzungsbereich soll sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu einem „Einrichtungs-Kompetenz-Standort“ entwickeln, in welchem zukünftig alle nicht zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden können. Ergänzende zentrenrelevante Randsortimente sollen in beschränktem Umfang zulässig sein, jedoch nicht als eigenständige Angebote. Die Regelungen fanden ihren Niederschlag in den Festsetzungen des generellen Bebauungsplans Nr. I.

Vor diesem Hintergrund sollen im Bebauungsplan Nr. 503 gleichermaßen zentrenrelevante Sortimente nicht zugelassen werden. In der Textlichen Festsetzung 1 unter **„Zulässig sind nur:“** sind deshalb Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nicht aufgeführt. Im Absatz (4) der Festsetzung werden diejenigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Eberswalder Sortimentsliste“ benannt, die nicht zulässig sind. Nicht zentrenrelevante Sortimente sollen zugelassen werden (TF 1 (1)). Zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören:

- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und -zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- 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.)

- Werkzeug
- Metallkurz- und Eisenwaren
- Bauelemente aus Metall und Kunststoff
- Sonstiges Baumaterial- und Heimwerkerbedarf
- Sanitärbedarf
- Heimwerkerbedarf
- Farben und Lacke
- Sonstiges Baumaterial
- Fußbodenbeläge
- Tapeten
- Elektrische Haushaltsgeräte (nur: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen; nicht aber: Elektrokleingeräte)
- Wohnmöbel
- Lampen und Leuchten
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Boote
- Pflanzen, Sämereien, Düngemittel
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Kamine, Öfen
- Gartenhütten, Gartengeräte
- Heizöl, Flaschengas, Kohle, Holz (Brennstoffe)
- Waffen und Munition
- Sex- / Erotikartikel und
- Antiquitäten und antike Teppiche.

Mit der Zulassung eines begrenzten Randsortiments sonstiger zentrenrelevanter Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche können Einzelhändler ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern und handelsüblich abrunden (TF 1 (1)). Eine Differenzierung der Randsortimente in nahversorgungsrelevante und in sonstige zentrenrelevante Warengruppen ist bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment nicht erforderlich. Bereits mit der Einteilung in 90 % Kernsortiment und 10 % Randsortiment i. V. m. dem kleinen Geltungsbereich ergibt sich eine deutlich flächenmäßige Unterordnung und Begrenzung des Randsortiments. Negative städtebauliche Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

Entsprechend textlicher Festsetzung 1, (2) sollen Einzelhandelsbetriebe der Kategorie Non-Food-Discounter, auch mit einem zentrenrelevantem Kernsortiment, die mit „Rest- und Sonderposten“ handeln, zulässig sein. Diese auch als Sonderpostenmärkte oder -discounter klassifizierten Einzelhandelsbetriebe sind entsprechender einschlägiger Literatur z. B. Tedi, Woolworth, Mäc Geiz, KIK, Action. Diese haben zwar zu einem Teil (ca. 50 % oder mehr) sonstige zentrenrelevante Sortimente, diese jedoch weder in der Breite noch in der Tiefe wie der klassische Einzelhandel. Diese Sonderpostenmärkte weisen daher lediglich einen recht eingeschränkten Wettbewerb zum traditionellen Einzelhandel auf, der vom Kunden gezielt wegen eines bestimmenden Sortiments aufgesucht wird. Hinzu kommt, dass diese Art von Einzelhandel nicht die Breite der Gesellschaft anspricht, sondern sich gezielt an ein Publikum richtet, dass besonders günstige Angebote sucht.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde soll der Standort im Kreuzungsbereich Eberswalder Straße / Spechthausener Straße sich zu einem „Einrichtungs-Kom-

petenz-Standort“ entwickeln, in welchem zukünftig alle nicht zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden können. Die Eigentümer des Gebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die auch die Eigentümer der angrenzenden Gebäude der südwestlichen Ecke Eberswalder Straße / Spechthausener Straße sind, sind auf absehbare Zeit nicht an einer baulichen Neugestaltung dieser Grundstücke interessiert. Die bauliche Neugestaltung des Bereiches wäre jedoch eine Voraussetzung, um das Ziel zu erreichen, den Kreuzungsbereich zu einem „Einrichtungs-Kompetenz-Standort“ zu entwickeln. Sollten die Grundstücke der drei weiteren Eckbereiche der Kreuzung, auch im Sinne des Bebauungsplanes Nr. 527, demnächst erfolgen, könnte auch das Interesse der Eigentümer dieses Bereiches an einer qualitativen Aufwertung ihres Gebäudebestandes geweckt werden. Insofern kann die Zulässigkeit des Sonderpostenmarktes hier auch als Zwischennutzung gesehen werden. Ferner ist hier nochmals darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben dem landesplanerischen und kommunalen Ziel der Innenentwicklung entspricht, da es die Grundlage dafür schafft, dass eine bestehende Einzelhandelsfläche weiter genutzt werden kann.

In der Abwägung zwischen den Zielen des Bebauungsplanes I und dem städtebaulichen Interesse an dem Standort einen städtebaulichen Missstand bzw. eine städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern, ist es sinnvoll die Zulässigkeit des Non-Food-Discounters zuzulassen. Dies geschieht auch im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde, den Standort als ergänzenden Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Die sechs Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzept bleiben weitgehend gewahrt, auch wenn sich Grundsatz 6 grundsätzlich auf nahversorgungsrelevante Angebote bezieht. In dieser Abwägung gilt es auch zu berücksichtigen, dass ein weiterer Kaufkraftverlust zugunsten der großflächigen Einzelhandelszentren außerhalb des Stadtgebietes von Eberswalde zu verhindern ist.

Kioske, Trinkhallen und Backshops werden wie im BPL I zugelassen (TF 1 (3)). Hierbei handelt es sich vom Grundsatz her um Kleinstbetriebe des Einzelhandels, deren regelmäßige Zulässigkeit zu keiner Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche führt. Somit wäre eine Beschränkung unangemessen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die vorliegende Planung ermöglicht eine Nutzungsänderung des Gebäudes von einem Bau- und Einrichtungsmarkt zu einem Non-Food Discounter. Mit einer erheblichen Änderung der Nutzungspraxis ist jedoch nicht zu rechnen. Lediglich eine leichte Zunahme von Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr ist zu erwarten, da ein Restpostenmarkt eine höhere Kundenfrequenz haben wird, als der bisherige Teppichmarkt.

Die Nutzung benachbarter Grundstücke wird infolge der Nutzungsänderung nicht eingeschränkt.

6.2 Verkehr und Lärm

In der Abschätzung der durch den Restpostenmarkt hervorgerufenen Verkehrsmenge kommt das Stadtentwicklungsamt Eberswalde zu dem Schluss, „dass mit einer minimal induzierten Verkehrsmenge von 387 Fahrzeugen am Tag und mit einer maximal induzierten Verkehrsmenge von 702 Fahrzeugen pro Tag zu rechnen ist.“ (Stadtverwaltung Eberswalde, Dezernat für Bau und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Aktennotiz vom 14.10.2025, siehe Anlage) Die heute von dem Teppichmarkt induzierten Fahrten müssen von der ermittelten Verkehrsmenge abgezogen werden, um die tatsächlich zu erwartende Mehrbelastung zu ermitteln. Für die durch den Teppichmarkt induzierten Fahrten liegen jedoch keine Zahlen vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass diese wesentlich niedriger sind, als die Verkehrsmenge, die durch den Restpostenmarkt erwartet wird.

Das Gesamtverkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich Eberswalder Straße / Lichterfelder Straße / Spechthausener Straße beläuft sich gemäß Verkehrszählung vom 05.12.2022 auf 23.547 Fahrzeuge pro Tag in 24 Stunden, wobei nur auf die Eberswalder Straße in Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes davon 15.621 Fahrzeuge entfallen. (Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH 2019/2022. Die durch den Restpostenmarkt induzierte Verkehrsmenge macht somit nur einen minimalen Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen an der Kreuzung aus. Zumal das bisher durch den Bau- und Einrichtungsmarkt hervorgerufene Verkehrsaufkommen zu verrechnen ist.

Die Auswirkung der Nutzungsänderung auf den Verkehr ist vor diesem Hintergrund als unerheblich zu werten. Gleiches gilt für den durch den zusätzlichen Verkehr ausgelösten Lärm.

6.3 Umwelt

Infolge der geringfügigen Zunahme der verkehrlichen Belastung sind geringfügige Veränderung der lufthygienischen Situation zu erwarten. Es sind jedoch ebenso wie beim Lärm keine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Luft erkennbar.

Alle sonstigen Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Fläche, Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter) werden nicht beeinträchtigt. Der Erhalt und Schutz von Natura 2000-Gebieten wird aufgrund der sich nicht erheblich ändernden Nutzungspraxis sowie der großen Entfernung nicht berührt.

6.4 Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Es werden keine weiteren Kosten für die Stadt im Zuge der Planung erwartet.

7. VERFAHREN

7.1 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 29.04.2025 eingeleitet. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB zur beabsichtigten Planung fand in der Zeit vom 07.07.2025 bis 18.07.2025 statt. Im Fachbereich Stadtentwicklungsamt gingen keine Stellungnahmen ein. Mündlich wurden keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Am 16.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 zur Stellungnahme aufgefordert. 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde per E-Mail ein Informationsblatt über das Vorhaben mit der Bitte um Stellungnahme zu den Planungsabsichten übermittelt.

Es gingen 16 Stellungnahmen ein. Die wesentlichen Anregungen und Hinweise zum Vorhaben, die im Rahmen der Abwägung und Weiterbearbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen waren, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Keine der Stellungnahmen beinhaltet grundsätzliche Bedenken oder Einwände.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt, dass Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Dem Hinweis, dass die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in die Begründung zum Bebauungsplan Entwurf aufgenommen werden sollen, wurde gefolgt.

Dem Hinweis des Landesamtes für Umwelt, dass die Bestandssituation des angrenzenden Umfeldes dargelegt werden soll und dass mögliche Schutzansprüche zu prüfen sind, wurde in der Begründung gefolgt. Entsprechend des zu erwartenden induzierten Verkehrs ist eine Bewertung der Geräuschemissionen erfolgt, die als nicht relevant einzustufen sind.

Die vom Landkreis geforderte Abwägung des Widerspruchs zwischen den Planungszielen einerseits und dem Einzelhandel-Zentrenkonzept (EZK) sowie dem Bebauungsplanes Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ (BPL I) andererseits, wurde durchgeführt.

Dem Hinweis der Regionalen Planungsstelle, dass das Vorhaben im Vorbehaltsgebiet Siedlung liegt, wurde in die Begründung aufgenommen.

Dem Hinweis des Landesbetrieb Straßenwesen, dass im weiteren Verfahren Untersuchungen zu den verkehrlichen Auswirkungen durchgeführt werden sollen, wurde nachgekommen.

Fortschreibung des Kapitels entsprechende Verfahrensverlauf

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Weitere Grundlagen

Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH. Verkehrstechnische Untersuchung. Entwicklung des Grundstücks Eberswalder Straße/Spechthausener Straße (süd-östliche Ecke) in Eberswalde. 2019/2022.

Anhang

Stadtverwaltung Eberswalde, Dezernat für Bau und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt. Abschätzung der Verkehrsmengen durch Vorhaben der Bauleitplanung (Verbau 2022). Aktennotiz vom 14.10.2025.