

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 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
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 Kleiderpflegemittel, 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, Ausgangsmaterial für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.ä.) (nicht aber: Matratzen, Stepp- u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)	
47.53 (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 Geschirrspülmaschinen, 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	

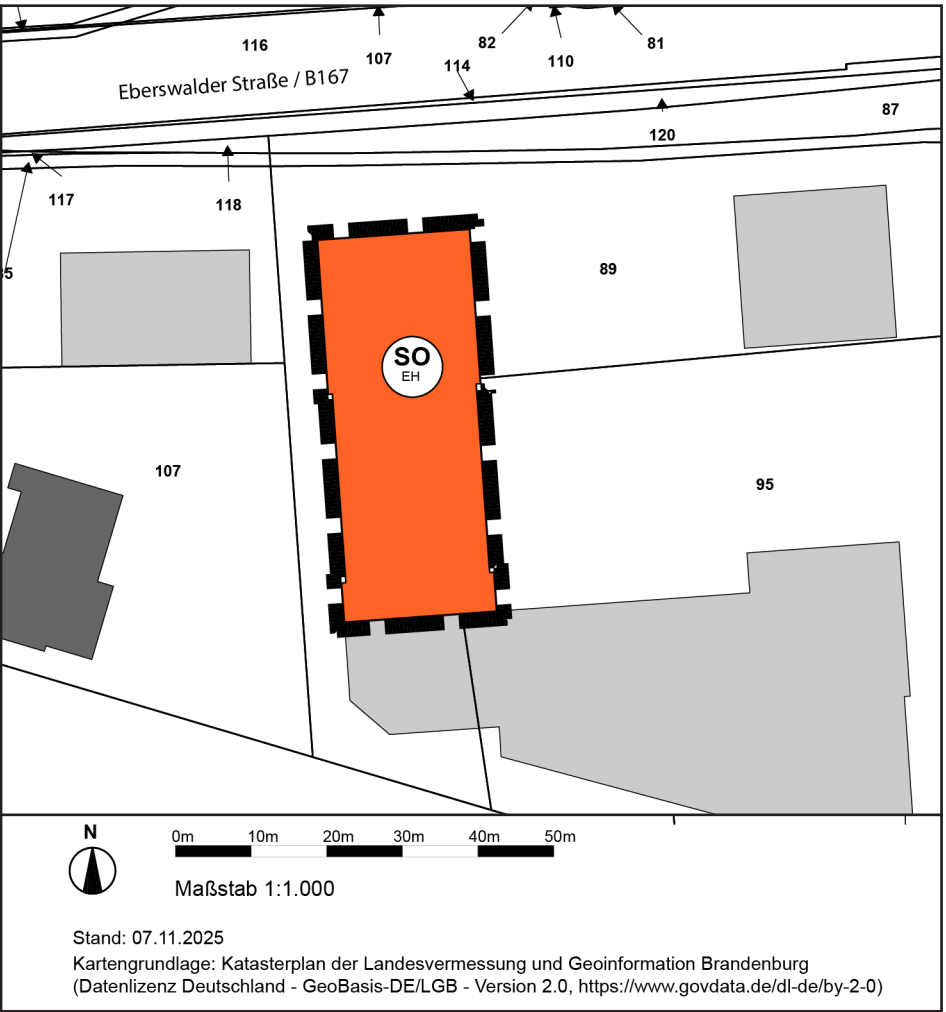
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
WZ 2008 – Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008

Übersichtsplan



Maßstab 1: 50.000
Übersichtsplan mit eingezeichneter Lage des Plangebiets
Kartengrundlage: Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Planzeichnung



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])

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmng Einzelhandel

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt Eberswalde, den
Bürgermeister
(Unterschrift + Dienstsiegel)

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am für die Stadt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Eberswalde, den
Bürgermeister
(Unterschrift + Dienstsiegel)

Plangrundlage

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>). Da sich der Bebauungsplan auf die Festsetzung der Art der Nutzung konzentriert ist dies möglich. 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.

Bebauungsplan Nr. 503 - ENTWURF
„Eberswalder Straße 20“

Stadt Eberswalde

Entwurfsstand: 07.11.2025
Originalmaßstab DIN A3, 297x 420 mm