

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622 „NORMA-Markt“**

Erläuterungsbericht



Berlin, den 28.05.2025

Bauvorhaben: **Neubau NORMA-Markt**
inklusive Werbeanlagen, Stellplätzen und Zufahrten
Angermünder Straße
16227 Eberswalde

Bauherr: **NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG**
Möbel-Hübner-Straße 1
16356 Ahrensfelde OT Blumberg

Entwurfserfasser: **Die Baudenker**
Krebs Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Robert-Havemann-Straße 8
15236 Frankfurt (Oder)
Tel.: 0335-60 66 47 50

Bearbeitung: **FIRU mbH**
Berliner Straße 10
13187 Berlin
Tel.: 030 2887750
Fax: 030 288775

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumliche und strukturelle Situation	1
2.	Projektbeschreibung.....	2
3.	Verkehrerschließung.....	3
4.	Anordnung in die Nahversorgungsstruktur der Stadt Eberswalde	5
5.	Städtebauliche Kenndaten.....	7
6.	Umweltaspekte und Umweltprüfung	7
7.	Vorhaben- und Erschließungsplan	8

1. Räumliche und strukturelle Situation

Die NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG möchte im Einvernehmen mit dem Eigentümer einer Fläche im nordwestlichen Stadtgebiet von Eberswalde an der Angermünder Straße im Kreuzungsbereich mit der Walzwerkstraße einen Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche errichten. Die Fläche hat die Bezeichnung Flurstück 235, Flur 12, Gemarkung Finow.

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.356 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden, Westen und Süden durch die Angermünder Straße,
- im Nordosten durch das Gewerbeunternehmen Compact-Produktions GmbH,
- im Südosten durch den Gewerbepark Angermünder Straße.

Die Fläche ist unmittelbar durch die Angermünder Straße erschlossen, die eine wichtige Verbindung zwischen Finowkanal und Oder-Havel-Kanal darstellt. Südlich wird das Plangebiet durch die gleichnamige Zufahrtstraße angebunden. Zudem ist das Gebiet mit dem Bus 864 der BBG Barnimer Busgesellschaft erreichbar, die nächste Bushaltestelle „Finow, Straße des Friedens“ liegt in ca. 160 m Entfernung.

Alle maßgeblichen Wohngebiete nördlich des Finowkanals sind an der Angermünder Straße angebunden. Das nächstgelegene Wohngebiet liegt südwestlich vom Plangebiet und besteht aus Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Zufahrtsstraße eine Kleingartenanlage. Die Zufahrtstraße Angermünder Straße dient als Erschließung für das ca. 10 Hektar große Gewerbegebiet „Gewerbepark Angermünder Straße“, dessen Mitarbeitende von einem neuen Nahversorgungsstandort ebenso profitieren können.

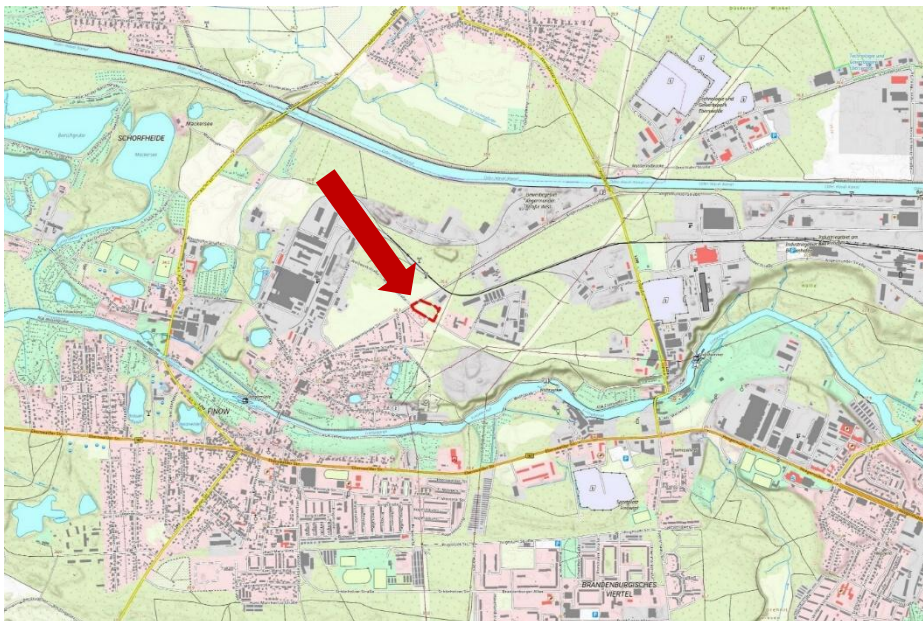


Abbildung 1 Übersichtskarte mit Verortung des Planbereichs (ohne Maßstab), GeoBasis-DE/LGB



Abbildung 2: Luftbild mit Verortung des Planbereichs (ohne Maßstab), GeoBasis-DE/LGB

Das Grundstück erweist sich aktuell als Brachfläche im unbeplanten Innenbereich. Straßenseitig erstreckt sich eine Wildgrasfläche mit Einzelbaumbepflanzung, zentral bildet eine dichtere Baumgruppe den landschaftlichen Schwerpunkt. Es unterliegt dem Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“. Das nächstgelegene größere Nahversorgungsgebiet ist der ca. 1,5 km entfernte zentrale Versorgungsbereich „Finow“ südlich des Finowkanals. Östlich vom Plangebiet liegt das Kaufland SB-Warenhaus in ca. 2,7 km Entfernung.

2. Projektbeschreibung

Die NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG plant die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Discounters, um die wohnortnahe Versorgung nördlich des Finowkanals von Eberswalde, insbesondere für die angrenzenden Wohnquartiere gezielt zu stärken. Mit dem Projekt soll eine eigenständige Nahversorgungsfunktion geschaffen werden, die den steigenden Anforderungen an Erreichbarkeit, Angebotsvielfalt und Flächenstruktur im Einzelhandel gerecht wird.

Das Vorhaben soll wesentliche Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen, das Sortiment ist folglich überwiegend auf nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Eberswalder Sortimentenliste des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts 2010 (EZK 2010) ausgerichtet. Gemäß dem Grundsatz 4 des EZK soll der NORMA-Markt bis zu 10% der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten führen dürfen. Das Vorhaben zielt folglich auf die Funktion eines großflächigen Nahversorgers.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8.356 m². Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines eingeschossigen Discountermarktes in moderner Bauweise vorgesehen. Die geplante Bruttogrundfläche des Gebäudes beträgt ca. 1.678 m². Der Markt orientiert sich an den aktuellen Standards im filialisierten Lebensmitteleinzelhandel und soll mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² realisiert werden. Damit entspricht die geplante Größe den typischen Flächenanforderungen moderner Discounter der neuesten Generation, die in der Regel Verkaufsflächen von bis zu 1.500 m² aufweisen.

Neben der Verkaufsfläche werden Lager-, Sozial- und Technikräume sowie ein überdachter Anlieferbereich integriert.

Zur Erschließung des Marktes ist eine Stellplatzanlage mit insgesamt 89 Pkw-Stellplätzen vorgesehen, darunter ausgewiesene Behindertenparkplätze sowie Stellflächen für Fahrräder. Zwischen den Stellplätzen sind zudem Baumpflanzungen in den Begrünungstreifen vorgesehen, um das Mikroklima zu verbessern und zur gestalterischen Aufwertung beizutragen. Die Flächenaufteilung sieht darüber hinaus ca. 2.746 m² als gestaltete Grün- und ggf. Ausgleichsflächen vor. Diese dienen sowohl der Gliederung des Grundstücks als auch der ökologischen Aufwertung und Einbindung des Baukörpers in die bestehende Siedlungsstruktur. Die versiegelten Flächen belaufen sich auf ca. 5.610 m² und umfassen neben dem Gebäudekörper auch Fahr- und Stellflächen sowie Wegeführungen.

Das Grundstück ist direkt über drei Zufahrten an die Angermünder Straße verkehrlich erschlossen. Zudem ist geplant, dort fünf Fahnenmasten und ein Pylon zu errichten, um die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmenden auf den neuen Nahversorger zu schaffen.

Im Rahmen der Projektplanung werden auch nachhaltigkeitsrelevante Aspekte berücksichtigt. Auf dem Dach des Gebäudes ist die Installation einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) vorgesehen, um einen Teil des Energiebedarfs regenerativ zu decken und zur Reduzierung der CO₂-Emissionen beizutragen.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes wird unter Berücksichtigung energetischer Effizienzstandards geplant. Details zur gewählten Versorgungslösung (z. B. Wärmepumpe, Fernwärme oder andere Systeme) werden derzeit noch geprüft, das Thema wird jedoch bei der technischen Gebäudeplanung maßgeblich berücksichtigt.

Das Regenwassermanagement wird im Zuge der Planung mit hoher Priorität behandelt. Ziel ist es, eine nachhaltige und flächengerechte Lösung zu entwickeln, die sowohl den Anforderungen an die schadlose Ableitung als auch den Aspekten der Rückhaltung und – soweit möglich – der Versickerung von Niederschlagswasser gerecht wird. Dabei werden sowohl ökologische als auch technische Kriterien berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen, wie z. B. Mulden-Rigolen-Systeme oder gedrosselte Einleitungen, befinden sich aktuell in der Prüfung und werden in die weitere Detailplanung einfließen.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der technischen Erschließung sichergestellt und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und der Feuerwehr berücksichtigt.

3. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Lebensmittel-Discounters erfolgt über ein differenziertes Zufahrts- und Stellplatzkonzept, das den Anforderungen an einen modernen Einzelhandelsstandort in vollem Umfang gerecht wird. Das Grundstück ist direkt an die Angermünder Straße angebunden und verfügt über insgesamt drei Zufahrten, die jeweils eine lichte Breite von 11,00 m aufweisen

Eine Zufahrt befindet sich im Nordwesten des Grundstücks und ermöglicht die direkte Anbindung an die Angermünder Straße. Zwei weitere Zufahrten liegen im südlichen Bereich an der gleichnamigen Zufahrtsstraße: Die südwestliche Zufahrt dient primär dem Kundenverkehr und erschließt die Stellplatzanlage, während die südöstlich gelegene Zufahrt zusätzlich als Anlieferzufahrt genutzt wird. Diese führt direkt zur rückwärtigen Anlieferzone des Marktes.

Für den Kundenverkehr wird eine großzügig dimensionierte Stellplatzanlage mit insgesamt 89 Pkw-Stellplätzen bereitgestellt, die eine komfortable Erreichbarkeit des Marktes gewährleistet. Vier der Stellplätze sind barrierefrei ausgeführt und befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang, um auch mobilitätseingeschränkten Personen eine bequeme und sichere Nutzung zu ermöglichen. Ergänzend dazu sind zwölf Fahrradstellplätze direkt am Eingangsbereich vorgesehen, um auch umweltfreundliche Verkehrsformen gezielt zu fördern und kurze Wege für Radfahrende sicherzustellen.

Die Erreichbarkeit mit PKW und ÖPNV steht für die zu übernehmenden Versorgungsfunktionen im Vordergrund. Die Angermünder Straße stellt die wichtigste Verbindung für das Stadtgebiet zwischen Finowkanal und Oder-Havel-Kanal dar. Sie fungiert zudem als Verkehrsanbindung für das Industriegebiet am Binnenhafen und bildet eine nördliche Umgehungsstraße von Eberswalde. An dieser Achse verkehrt der Bus 864, der eine Verbindung unter anderem zum Busbahnhof Eberswalde, Kleiner Stern und zur "Clara-Zetkin-Siedlung" ermöglicht. Außerdem verläuft entlang der Angermünder Straße ein gemeinsamer Fuß- und Radweg, was eine wichtige Infrastruktur für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer bietet.

Im Rahmen der Mikrostandortanalyse wurde die nahversorgungsrelevante Nachfrage im fußläufigen Umfeld ermittelt. Für die Wohnlagen nördlich des Finowkanals, die das potenzielle Einzugsgebiet für den Nahversorgungsstandort darstellen, besteht größtenteils eine fußläufige Erreichbarkeit. In der 10 Minuten Gehzeitzone (Abbildung 3) leben insgesamt 740 Einwohner. Sicherlich geht das Einzugsgebiet deutlich über das fußläufige Umfeld hinaus, der Projektstandort kann über gute Erreichbarkeit die eingebundenen Stadtgebiete (Clara-Zetkin-Straße, OT Lichterfelde der Gemeinde Schorfheide und die nördlich des Finowkanals gelegenen Stadtgebiete von Finow) ansprechen.

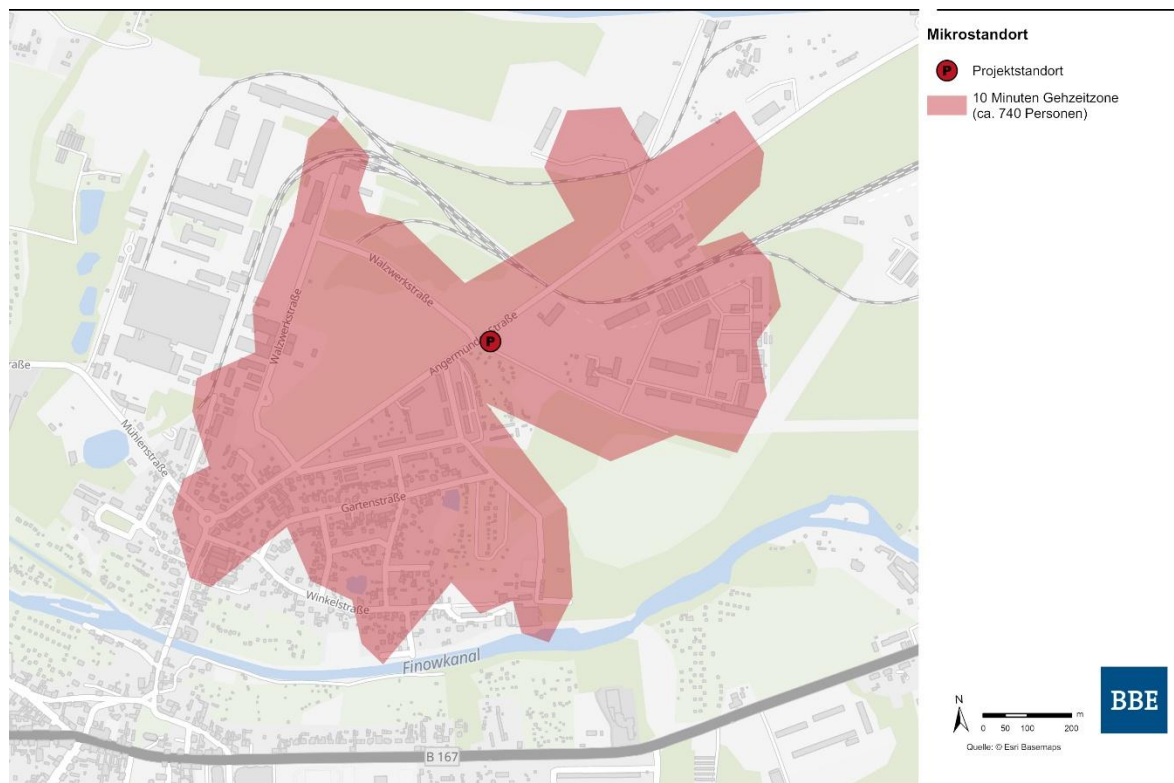


Abbildung 3: Fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets, BBE Handelsberatung GmbH, 2023

4. Anordnung in die Nahversorgungsstruktur der Stadt Eberswalde

Im Vorfeld des Projekts wurde durch die BBE Handelsberatung im Jahr 2023 eine Stellungnahme zur potenziellen Nahversorgungsfunktion des geplanten NORMA-Standorts an der Angermünder Straße in Eberswalde erstellt, aus der sich die nachfolgenden Informationen entnehmen lassen.

Zur Ermittlung des Nachfragepotentials am Projektstandort Angermünder Straße wurde im Rahmen der Mikrostandortanalyse das Einzugsgebiet nördlich des Finowkanals definiert. Innerhalb dieses Bereichs leben rund 4.635 Einwohner. Die Analyse ergab ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotential von ca. 13,3 Mio. €.

Die Analyse der bestehenden Nahversorgungsstandorte zeigt, dass nahezu alle relevanten Einrichtungen südlich des Finowkanals verortet sind, mit Ausnahme des Kaufland-Markts an der Angermünder Straße der mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.800 m² jedoch primär auf den autoorientierten Groß- und Wocheneinkauf ausgerichtet ist und für die wohnortnahe Grundversorgung nur eingeschränkt geeignet erscheint.

Zudem weist der im Einzelhandelskonzept der Stadt Eberswalde festgelegte Zentrale Nahversorgungsbereich „Finow“ infolge der Verlagerung des Kaufland-Markts einen deutlichen Funktionsverlust auf. Aktuell ist dort lediglich noch ein NETTO-Discounter angesiedelt. Der ergänzende Nahversorgungsstandort an der Kreuzung Spechthausener Straße / Eberswalder Straße, mit einem Netto Marken-Discount und einem Penny-Markt, übt zwar eine gewisse Versorgungswirkung auf das betrachtete Einzugsgebiet aus, ist jedoch nur über die Lichterfelder Straße erreichbar und mit höheren Zeit- und Wegeaufwendungen verbunden.

Die Analyse macht deutlich, dass das Einkaufsverhalten der Bevölkerung in den nördlichen Stadtgebieten stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet ist. Dieses Versorgungsmuster ist jedoch nicht für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen gleichermaßen zugänglich – insbesondere für Haushalte ohne Pkw oder mobilitätseingeschränkte Personen bestehen hier strukturelle Nachteile.

Der untersuchte Standort weist ein deutliches Nachfragepotenzial auf. Die Ansiedlung einer NORMA-Lebensmittelfiliale kann maßgeblich dazu beitragen, eine bestehende Nahversorgungslücke im nördlichen Stadtgebiet von Eberswalde zu schließen und eine ausgewogene, wohnortnahe Versorgung für die Bevölkerung sicherzustellen.

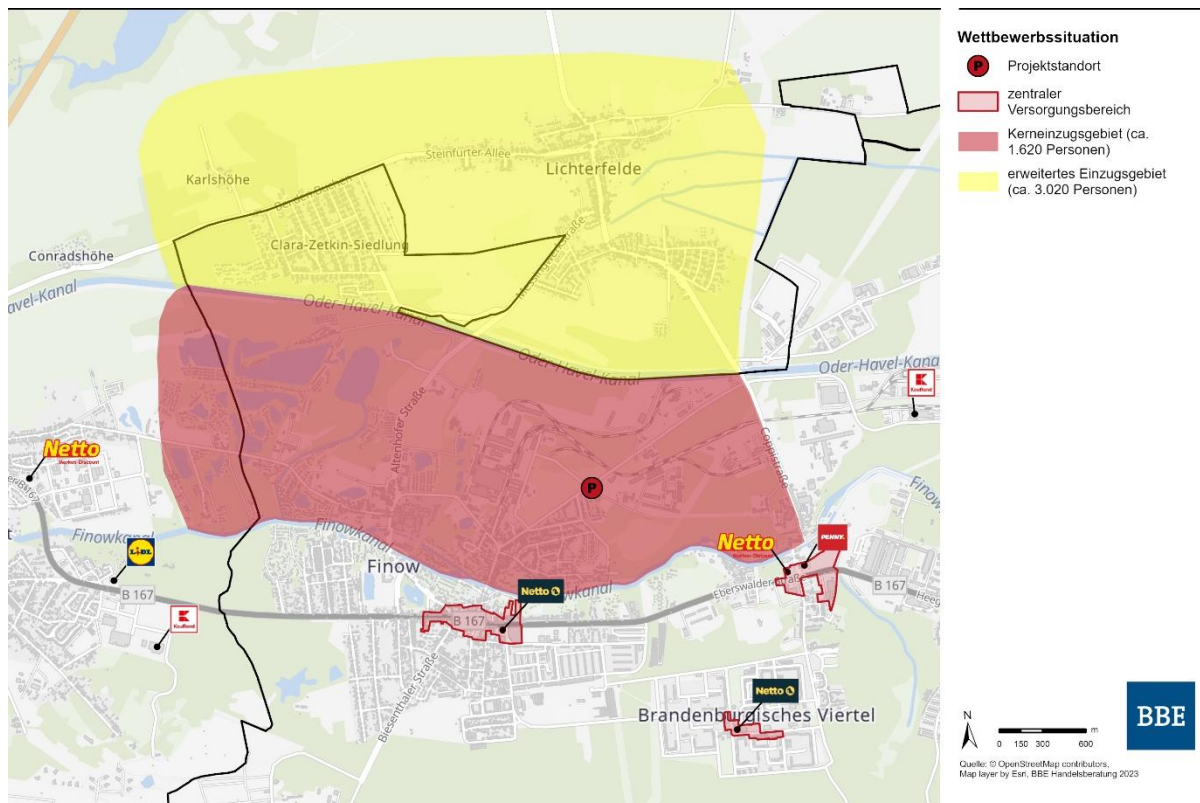


Abbildung 4: Einordnung des NORMA-Vorhabens in die örtlichen Nahversorgungsstrukturen, BBE Handelsberatung GmbH, 2023

5. Städtebauliche Kenndaten

Im Folgenden werden die wesentlichen städtebaulichen Kennzahlen aufgeführt, die die planerischen Rahmenbedingungen des Gebiets beschreiben:

Größe des Vorhaben- und Erschließungsplanes:	ca. 8.356 m ²
davon Grünfläche:	ca. 2.746 m ²
davon versiegelt:	ca. 5.610 m ²
Bruttogrundfläche Markt:	ca. 1.678 m ²
Geplante Verkaufsfläche:	ca. 1.200 m ²
Geplante PKW-Stellplätze inkl. 2 barrierefreie & 2 familiengerechte Stellplätze:	ca. 89 Stellplätze

6. Umweltaspekte und Umweltprüfung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 622 „NORMA-Markt“ wird gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden in einem eigenständigen Umweltbericht dokumentiert. Dieser Bericht dient der sachgerechten Aufbereitung aller umweltrelevanten Informationen, stellt die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt dar und legt dar, in welcher Weise Umweltbelange in die Abwägung einbezogen wurden.

Der Umweltbericht ist ein integraler Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und wird entsprechend dem Planungsfortschritt fortgeschrieben. Er enthält eine allgemein verständliche Zusammenfassung der ermittelten Auswirkungen und bildet somit eine zentrale Grundlage für eine nachvollziehbare, transparente und umweltgerechte Planung.

Die Umweltprüfung umfasst die Erfassung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter:

- **Mensch, einschließlich seiner Gesundheit und der Bevölkerung** (z. B. durch Lärm, Luftschadstoffe, Erschließung, Aufenthaltsqualität)
- **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** (z. B. Lebensräume, Artenvorkommen, geschützte Biotope)
- **Boden** (z. B. Versiegelung, Altlasten, Erosionsrisiken)
- **Wasser** (Grund- und Oberflächenwasser, ggf. Wasserschutzgebiete, Retention)
- **Klima und Luft** (z. B. Frischluftzufuhr, Mikroklima, Emissionen)
- **Landschaft und Landschaftsbild** (z. B. Eingliederung, Sichtachsen, Topografie)
- **Kultur- und sonstige Sachgüter** (z. B. Denkmale, archäologische Befunde)
- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

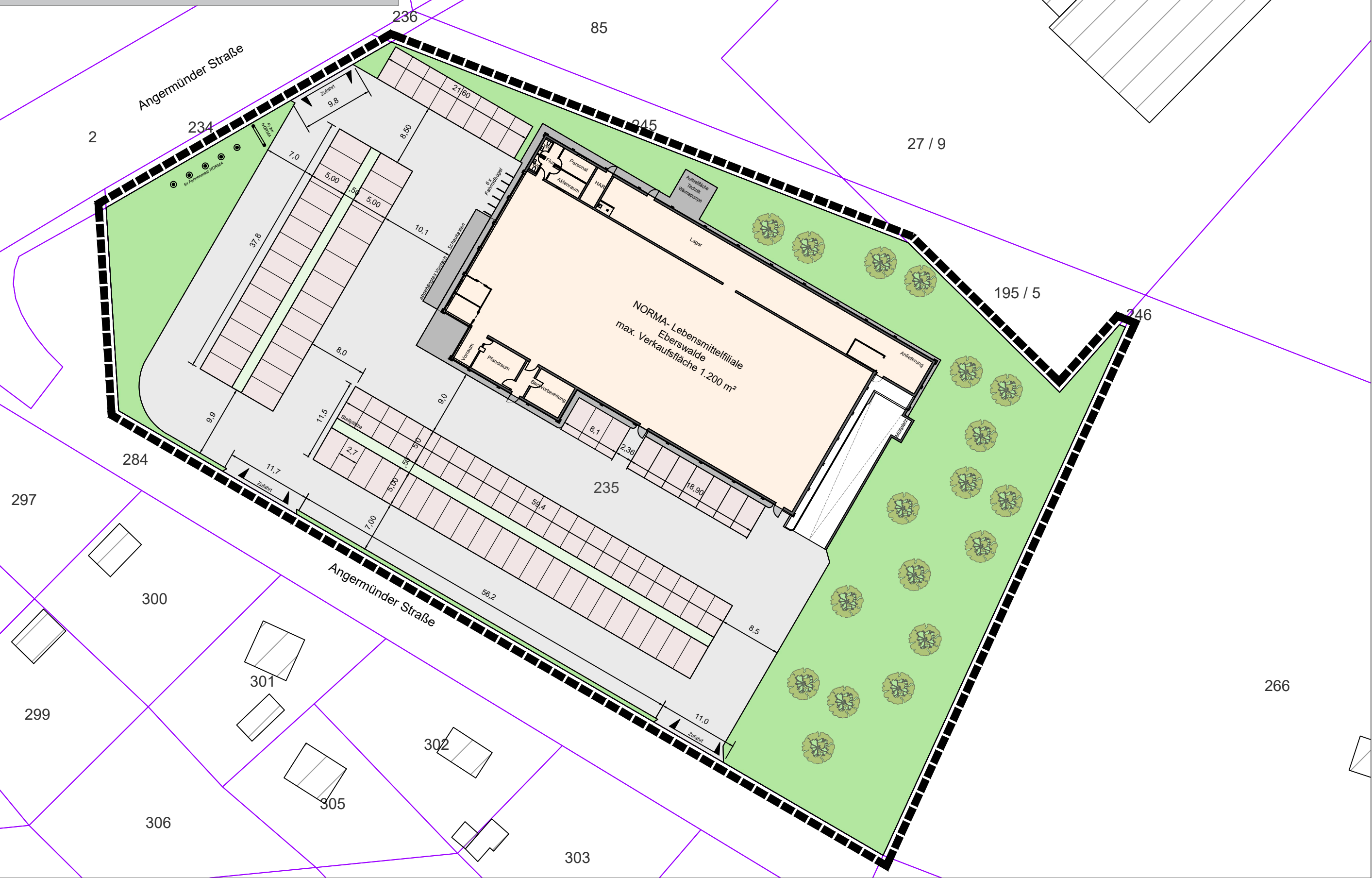
Zum aktuellen Zeitpunkt der Planung liegt der Umweltbericht noch nicht vor. Die Erstellung erfolgt mit dem ersten Entwurf des Bebauungsplans. Zur Vorbereitung sind bereits mehrere fachliche Untersuchungen vorgesehen, darunter:

- ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** zur Erfassung und Bewertung besonders oder streng geschützter Arten,
- eine **Biotopkartierung** zur Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und Lebensräume,
- eine **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Diese Gutachten bilden die fachliche Grundlage für die Entwicklung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Ziel ist es, eine möglichst umweltverträgliche Umsetzung des Vorhabens sicherzustellen und die Anforderungen des vorsorgenden Umwelt- und Naturschutzes vollumfänglich zu berücksichtigen.

7. Vorhaben- und Erschließungsplan

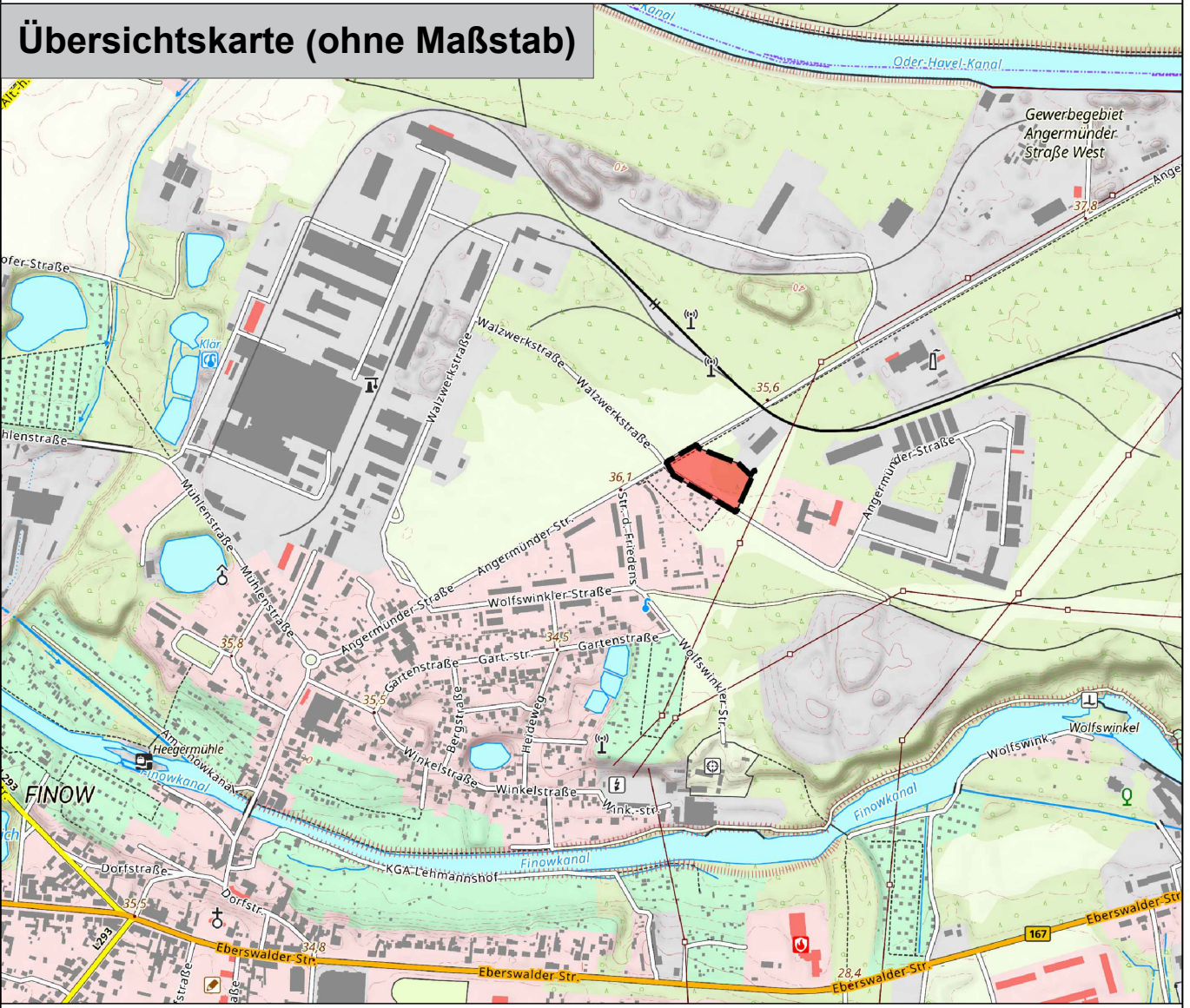
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622
„NORMA-Markt“



Planzeichenerklärung

- NORMA- Lebensmittelfiliale Eberswalde
- PKW-Stellplätze (89 Stellplätze)
- Wege - gepflasterte Flächen
- Zufahrt
- Grünflächen
- Bäume
- Pylon
- Fahnenmast
- Flurstücksnummer / Flurstücksgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplan

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2025

Stadt Eberswalde

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 622
„NORMA-Markt“

Maßstab
1:750

Stand
28. Mai 2025

Kartengrundlage
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS-Daten)

Bearbeitung
FIRU mbH - Berliner Straße, 10 - 13187 Berlin

