

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde

Stand: 13.03.2012-8;
Entwurf

A. Einführung in die Systematik: Übersicht über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Eberswalde

Grundregeln:

1. In den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ (Innenstadtzentrum) und „Finow“ (Nebenzentrum) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zulässig. In diesen Bereichen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Angebot durch den Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ nicht eingeschränkt; die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ beurteilt sich allein nach Maßgabe der dort bestehenden Rechtslage (mehrheitlich § 34 BauGB; für Teilflächen gemäß den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 107 und 110/1).

2. In den zentralen Versorgungsbereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ (Grund- und Nahversorgungszentrum) sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen hingegen nur ausnahmsweise zulässig sein. (Bitte beachten: Im zentralen Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“ liegt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans 529 „Heidewald“; nach den Festsetzungen des B-Plans 529 sind alle zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig. Daran soll zur Vermeidung von Überregulierung festgehalten werden.)

3. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich (aber nichts ausnahmslos) unzulässig.

Legende:

R = Regelmäßig zulässig

A = Ausnahmsweise zulässig

- = nicht zulässig

	Gebiet	Einzelhandel ohne jedes zentrenrelevante Sortiment	Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment	Einzelhandel mit zentrenrelevantem Randsortiment	Nahversorger: (maximal 10 % andere Sortimente)	Kioske, Trinkhallen, Backshops	Werksverkauf	Tankstellen-shops
		1	2	3	4	5	6	7
Innerhalb der ZV	Innenstadtzentrum und Nebenzentrum	R*	R*	R*	R*	R*	R*	R*
	Grund- und Nahversorgungszentrum	R*	A*	R*	R*	R*	A*	A*
Außerhalb der ZV	Unbeplanter Innenbereich	R*	-	R*	A*	R*	A*	A*
	B-Plan WA	-	-	-	A	R	-	-
	B-Plan MI	R	-	R	A	R	A	-
	B-Plan GE	-	-	-	-	R	A	A
	B-Plan GI	-	-	-	-	R	A	A
	B-Plan SO	R	-	R	-	R	-	-

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

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

B. Entwurf der textlichen Festsetzungen

I. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TF 1 Festsetzung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

- (1) Der Geltungsanspruch des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf Grundstücke und Flächen, die entweder mit einem in der Planzeichnung benannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 überplant sind oder die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sind. Flächen und Grundstücke, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, werden vom Geltungsanspruch dieses Plans nicht erfasst.
- (2) Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach Innen gegenüber den nicht einbezogenen zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ und „Finow“ erfolgt wie folgt: Die äußeren Grenzen der nach Innen angrenzenden Grundstücke des zentralen Versorgungsbereichs oder (in „Stadtmitte“) die äußeren Grenzen nicht einbezogener Bebauungspläne bilden zugleich die inneren Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die grenzbildenden Grundstücke sind in den Grundstücklisten „Grundstücke am Rand der inneren Grenzen des B-Plans Nr. I“ auf der Planurkunde aufgelistet
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB)

II. Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im unbeplanten Innenbereich¹ (§ 34 BauGB)

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

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

¹ Die als unbeplanter Innenbereich einzustufenden Flächen werden als Teilgebiet A bezeichnet.

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

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

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

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

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

- (3) ~~Nicht-großflächige~~ Einzelhandelsbetriebe mit einem **nicht zentrenrelevanten Kernsortiment** sind nach Maßgabe des § 34 BauGB **zulässig**. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.
- (4) Die Bestimmungen des Abs. 1, 2 und Abs. 3 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe bleiben nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

TF 5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben

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

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

TF 6 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

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

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB)

III. Ergänzung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

TF 8 Regelungen für festgesetzte allgemeine Wohngebiete (WA)

- (1) In den Teilgebieten BPL 404/3; BPL 539 A; BPL 539 B; BPL 601/1, BPL 608; BPL 805 wird im allgemeinen Wohngebiet die **regelmäßige-allgemeine** Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO **ausgeschlossen**.
- (2) In den in Abs. 1 benannten Teilgebieten können im allgemeinen Wohngebiet **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden** im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO **ausnahmsweise** zugelassen werden. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- (3) Die Bestimmungen des Abs. 1 und 2 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind **regelmäßig-allgemein** zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1990)

TF 9 Regelungen für festgesetzte Mischgebiete (MI)

- (1) In den Teilgebieten BPL 520/1 und BPL 805 wird im Mischgebiet die **regelmäßige allgemeine** Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO **ausgeschlossen**. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und ohne zentrenrelevantes Randsortiment.
- (2) In den in Abs. 1 Satz 1 benannten Mischgebieten sind **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit einem **nicht zentrenrelevanten Kernsortiment zulässig**. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.
- (3) Nur im Teilgebiet BPL 805 (nicht im Teilgebiet BPL 520/1) können im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, die der Versorgung des Gebietes dienen, **ausnahmsweise** zugelassen werden. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- (4) Die Bestimmungen des Abs. 1 bis 3 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind **regelmäßig-allgemein** zulässig.
- (5) In den in Abs. 1 Satz 1 benannten Teilgebieten können an den Endverbraucher gerichtete **Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben)** mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn
 - sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
- (6) In den Teilgebieten BPL 520/1 und BPL 805 können im Mischgebiet Tankstellenshops ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1990)

TF 10 Regelungen für festgesetzte Gewerbegebiete (GE)

- (1) Im Teilgebiet BPL 400 wird im Gewerbegebiet die **regelmäßige-allgemeine** Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.
- (2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind **regelmäßig-allgemein** zulässig.
- (3) Im Teilgebiet BPL 400 können an den Endverbraucher gerichtete **Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben)** im Gewerbegebiet **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn
 - sie in einem **unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb** stehen und
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
- (4) Im Teilgebiet BPL 400 können im Gewerbegebiet **Tankstellenshops** **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1990)

TF 11 Regelungen für festgesetzte Industriegebiete (GI)

- (1) In den Teilgebieten BPL 400 und BPL 421 wird im Industriegebiet die **regelmäßige allgemeine** Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben **ausgeschlossen**.
- (2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind **regelmäßig-allgemein** zulässig.
- (3) In den Teilgebieten BPL 400 und BPL 421 können im Industriegebiet an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn
 - sie in einem **unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb** stehen und
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
- (4) In den Teilgebieten BPL 400 und BPL 421 können im Industriegebiet **Tankstellenshops** **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1990)

IV. Klarstellung und Ergänzung von Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans BPL 520/3 „Eisenspalterei Ost“ (Teilgebiet 520/3) sowie des rechtsverbindlichen Bebauungsplans BPL 528 „Götzenbaumarkt“ (Teilgebiet 528)

TF 12 ~~Klarstellung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Sondergebiet des Bebauungsplans BPL 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom _____04.10.2004~~

TF 12.1 Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.3 und 1.4 des rechtsverbindlichen B-Plans 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom _____04.10.2004, werden aufgehoben; an ihre Stelle treten die folgenden Bestimmungen:

- (1) Anstelle des bisher festgesetzten Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel-Möbelmarkt“ tritt ein Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“. ~~Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,6.~~
- (2) In dem Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe (großflächige und nicht großflächige) allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der in der festgesetzten Sortimentsliste benannten zentrenrelevanten Sortimente umfasst. Die zulässigen Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- (3) Über die im festgesetzten Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ gemäß Abs. 2 zulässigen Betriebe hinaus sind Kioske, Trinkhallen und Backshops ~~regelmäßig~~ **allgemein** zulässig.
- (4) **Für die Verkaufsflächen der gemäß Absatz 2 und 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird ein Verkaufsflächenfaktor von 0,4 im Verhältnis zur Baugrundstücksgröße festgesetzt; demnach dürfen; d. h. je pro vorhandene m² Baugrundstücksfläche dürfen je 0,4 m² Verkaufsfläche errichtet werden.**
- ~~(4)~~(5) In dem festgesetzten Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ können ~~Betriebswohnungen~~ ausnahmsweise zugelassen werden:
 - **Großhandelsbetriebe**
 - **Betriebswohnungen.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

v. Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz

TF 14 Bestandsschutzklausel

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

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

Sortimentsliste

- Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Eberswalde -

Bezifferung gem. 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	

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