

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

- B = Begründung ändern oder ergänzen
- H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
- K = Keine Abwägung erforderlich
- N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
- P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
- T = Textliche Festsetzung/Hinweise ändern
- U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
- EZK = Einzelhandels-Zentrenkonzept ändern oder ergänzen
- V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
- Z = Zurückweisung einer Argumentation

Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB -

Postausgang der Information zum Planvorhaben: 18.11.2011

Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen bis zum: 31.12.2011

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Schreiben vom 23.12.11			
1.1	zur Beurteilung liegen die Unterlagen zu o. g. Betreff vor. Wir nehmen wie folgt Stellung.		Keine Abwägung erforderlich.	K
1.2	<p><u>Immissionsschutz</u> Zu dem hier in Rede stehenden Entwurf– B-Plan Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p>Den in der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 23.11.2010 zum Vorentwurf gegebenen Hinweisen und Anregungen ist nichts hinzuzufügen.</p>	<i>Immissions-schutz</i>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Mit dem genannten Schreiben teilte der Einwender mit, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planung – voraussichtliche Entlastungen durch Verkehrsreduzierung – wurde in die</p>	K V

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Ansprechpartnerin: Frau Rabach (033201 – 442 416)		Begründung zum B-Plan aufgenommen.	
1.3	<p><u>Wasserwirtschaft</u> Unsere Stellungnahme ezg-fin210.10/Kap vom 10.11.2010 behält nach wie vor ihre Gültigkeit. Anhand der vom LUGV vorgelegten Messstellenübersicht ist ein Abgleich mit eventuellen Planvorhaben gegeben.</p> <p>Die Messstellen sind zu erhalten und zu schützen. Der ungehinderte Zugang, der vom LUGV eingesetzten Pegelbeobachter und Techniker zu den Messstellen, ist zu gewährleisten. Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall wahrzunehmen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Stadt Eberswalde ein separates Grundwasserstandsmessnetz betreibt.</p> <p>Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind. Das bedeutet, dass mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen diese Rechte nicht eingeschränkt werden dürfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zur Planung bestehen keine Bedenken. Ansprechpartnerin: Frau Kapinos (0335 – 560 3436)	Wasserwirtschaft	<p>In der Stellungnahme vom 10.11.2010 wurde auf das Vorhandensein von Grundwassermessstellen im B-Plan-Geltungsbereich hingewiesen; der Hinweis wurde dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die Planung selbst keine baulichen Vorhaben vorbereitet, sondern nur allgemein Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen bestimmt, wird die Errichtung und der Betrieb von Grundwassermessstellen nicht berührt. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes werden ebenfalls nicht berührt.</p> <p>Eine Aufnahme der Hinweise in die Begründung des Entwurfs erfolgte nicht, da sich im Rahmen der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB ergab, dass das Schutzgut Wasser aufgrund der thematischen Ausrichtung der Festsetzungen des Bebauungsplans de facto nicht betroffen ist. Das Schutzgut Wasser wird daher im Umweltbericht grundsätzlich nicht weitergehend behandelt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Hinweise bereits im Entwurf berücksichtigt – keine erneute Abwägung erforderlich.</p>	V / K
1.4	<p><u>Naturschutz</u> Eine Stellungnahme durch das Referat RO7 ist nicht erforderlich, da</p>	Naturschutz	Keine Abwägung erforderlich.	K

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

Behandlung der Stellungnahmen

Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	keine naturschutzrechtliche Betroffenheit vorhanden ist. Ansprechpartnerin: Frau Jenssen (0335 – 560 3252)			
2	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abteilung Denkmalpflege, Schreiben vom 01.12.10			
2.1	gegen die vorliegende Planung bestehen nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Bedenken.	Denkmalpflege	Keine Abwägung erforderlich.	K
2.2	Hinweis: Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme. Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.	Bodendenkmalpflege	Siehe Abwägung ab Pkt. 2.3	K
2	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum, Schreiben vom 06.12.10			
2.3	Ihr Schreiben vom 24.11.2011 Fachliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmale BAR2011:BP/16/1		Keine Abwägung erforderlich.	K
2.4	die Belange und Forderungen des Bodendenkmalschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan korrekt übernommen worden. Aus unserer Sicht ist der Bebauungsplan zustimmungsfähig.		Keine Abwägung erforderlich.	K
2.5	Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG. Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	Zur Kenntnisnahme	Sachverhaltsdarstellung - keine Abwägung erforderlich.	K
3	Erzbischöfliches Ordinariat, Schreiben vom 22.12.2011			
3.1	in der vorbezeichneten Angelegenheit teilen wir Ihnen nach Prüfung der Unterlagen mit, dass die von uns wahrzunehmenden öffentlichen		Keine Abwägung erforderlich.	K

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

Behandlung der Stellungnahmen

Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Belange durch Ihre Planung nicht berührt werden.			
3.2	Eine weitere Beteiligung des Erzbistums Berlin an dem Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde ist nicht erforderlich.		Keine weitere Beteiligung des Einwenders an der Fortführung des Verfahrens erforderlich.	H
4	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Schreiben vom 21.12.2011			
4.1	Schreiben vom 24. November 2011; GZ.: 02.3-61/po		Keine Abwägung erforderlich.	K
4.2	in der vorstehenden Angelegenheit teile ich Ihnen mit, dass öffentliche Belange von der Planung nicht berührt werden und keine Bedenken gegen die Planungen bestehen.		Keine Abwägung erforderlich.	K
4.3	Ergänzend darf ich auf folgendes hinweisen: Für den Fall, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, ist der Bundesforstbetrieb Havel - Oder - Spree gern bereit, diese zu übernehmen.	Zur Kenntnisnahme	Sachverhaltsdarstellung - keine Abwägung erforderlich.	K
4.4	Im Übrigen berührt meine Stellungnahme nicht die Interessen anderer Bundesverwaltungen und des Landesvermögens.		Keine Abwägung erforderlich.	K
5	BLB NL Bernau	Keine Stellungnahme abgegeben.		
6	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 24.11.11			
6.1	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:		Sachverhaltsdarstellung – keine Abwägung erforderlich.	K
6.2	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. In den übermittelten Unterlagen ist nicht dargestellt, wie sich die beabsichtigten Maßnahmen auf die bestehende Telekommunikationslinien auswirken. Es ist daher unerlässlich, dass uns die noch zu kon-	<i>Versorgungsleitungen</i>	Da die Planung selbst keine konkreten baulichen Nutzungen vorbereitet, sind keine Auswirkungen auf vorhandene Telekommunikationslinien durch die Planung zu benennen. Sofern konkrete Einzelhandelsvorhaben umgesetzt werden	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	kretisierende Planungen vorgelegt werden, damit die Auswirkungen auf die Planungsalternative dargestellt werden können.		sollen, müssen diese außerhalb dieses Bebauungsplans den Netzbestand des Einwenders berücksichtigen. Fazit: Keine Abwägung erforderlich.	
6.3	Wir bitten folgende fachliche Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Soweit Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Sollte an betreffenden (Einzelhandels-) Standorten ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung zu treten. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	<i>Versorgungsleitungen</i>	In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel 7.5.2 „Ver- und Entsorgungsanlagen“ auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien hingewiesen. Die Aufnahme der vom Einwender geäußerten weiteren Hinweise ist aufgrund der Planinhalte nicht erforderlich.	N
7	Deutsche Post AG	Keine Stellungnahme abgegeben.		
8	Evangelische Kirche in Berlin - Brandenburg	Keine Stellungnahme abgegeben.		
9	Hochschule für Nachhaltige Entwicklung	Keine Stellungnahme abgegeben.		

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
10	Amt für Flurneueordnung und ländliche Entwicklung Prenzlau		Keine Stellungnahme abgegeben.	
11	IHK Frankfurt/Oder, Sitz Eberswalde		Keine Stellungnahme abgegeben.	
12	IHK Frankfurt/Oder, Sitz Frankfurt/Oder, Schreiben vom 30.12.11			
12.1	Die IHK Ostbrandenburg stimmt dem BP zu und begrüßt die Festlegungen der Flächen und Sortimentsauswahl bzw. -beschränkungen.	Ziele und Planinhalte	Keine Abwägung erforderlich.	K
12.2	Momentan in der Planaufstellung befindet sich der BP 140 „Brauerei“ (frühzeitige Beteiligung) in dem ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden soll. Diese Festsetzung könnte aus unserer Sicht Probleme bereiten. Das Plangebiet grenzt an den ZV „Stadtmitte“ ist aber nicht Bestandteil und wäre damit nicht für großflächigen Einzelhandel zentrenrelevanter Sortimente zulässig. Wir empfehlen daher, eine eindeutige Festlegung im Bereich der "Alten Brauerei" vorzunehmen.	Standort Brauerei	Die Planurkunde und die Begründung weisen eindeutig aus, dass der Bereich der Alten Brauerei nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehört: Gemäß den Ausführungen im Einzelhandelskonzept wurde die Einbeziehung des Standortes der Brauerei in den zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ diskutiert; zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch abgelehnt. Der Brauereistandort wird als eine an den zentralen Versorgungsbereich angrenzende Potenzialfläche gesehen. Bei Errichtung eines in das unmittelbare Stadtzentrum integrierten Nahversorgungsstandortes ist die Einbeziehung in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs denkbar. Um einen unerwünschten Ansiedlungsdruck durch andere zentrenrelevante Sortimente zu vermeiden, der zu einer unerwünschten Verschiebung von Angebotsschwerpunkten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs führen könnte, wurde die Fläche bislang nicht in die Abgrenzung einbezogen. Unter Berücksichtigung der nahversorgungsrelevanten Angebote in der Innenstadt ist aus Sicht der Stadtverwaltung an	V

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

Behandlung der Stellungnahmen

Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
			<p>diesem Standort die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erwünscht. Vor diesem Hintergrund wird gegenwärtig das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 140 durchgeführt. Damit wird die Nachnutzung des Brauereistandortes - wie im EZK empfohlen - planerisch begleitet. Die Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes werden dabei geprüft und abgewogen.</p> <p>Eine Aufnahme von Festsetzungen zum Vorhaben in den strategischen B-Plan ist nicht erforderlich. Im strategischen B-Plan wird die Fläche bislang, wie alle innerstädtischen Siedlungsflächen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Teilgebiet A), gemäß § 9 Abs. 2a BauGB überplant. Es gelten die Festsetzungen TF 2, 3, 5 und 6 des strategischen Bebauungsplans. Diese werden mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 140 durch dessen Regelungen ersetzt.</p> <p>Nach Inkrafttreten des B-Plans Nr. 140 und nach Umsetzung der Planung kann die Fläche der ehemaligen Brauerei im Rahmen einer zukünftigen Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts mit in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtmitte“ einbezogen werden.</p>	H
13	Landkreis Barnim, Schreiben vom 03.01.2012			
13.1	für die Beteiligung zum o.g. Vorhaben danken wir. Nachstehende Hinweise werden seitens der genannten Behörden gegeben. Außerdem werden die bisher nicht berücksichtigten Hinweise der Fachbehörden aus der ersten Beteiligung aufrecht erhalten.		<p>Nicht berücksichtigt wurde der folgende Hinweis aus der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>„Die Bezeichnung des Bebauungsplanes sollte um die zu ändernden Bebauungspläne ergänzt werden, um die erforderliche Anstoßwirkung für die Betroffenen gewährleisten zu können.“</p> <p>Folgende Begründung wurde zur Nichtbeachtung des Hinweises des Einwenders abgegeben und wird auch weiterhin vertreten:</p>	N

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
			Um die erforderliche Anstoßwirkung zu erzielen, wurden im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB die durch den Bebauungsplan geänderten bzw. ergänzten Bebauungspläne namentlich benannt. Zudem werden die geänderten bzw. ergänzten Bebauungspläne auf der Planurkunde unmittelbar neben dem Teil A (Planzeichnung) in Form einer tabellarischen Auflistung benannt. Damit ist eine hinreichende Anstoßwirkung gegeben. Eine Aufnahme der mehr als 10 B-Pläne in den Titel des Plans würde dessen Lesbarkeit erschweren.	
13.2	I. Fachbehördliche Stellungnahmen 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung): keine		Keine Abwägung erforderlich.	K
13.3	2. Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gliedert nach Sachkomplexen:		Einleitung - keine Abwägung erforderlich.	K
13.4	Strukturentwicklungsamt Ansprechpartnerin: Frau Pellack, Tel. 03334/2141862 Da Bebauungspläne, wie z.B. Nr. 132/1, 218, 708 und 1029, nicht direkt angrenzend am Geltungsbereich des Strategischen Bebauungsplanes liegen, aber als solche beschrieben sind, sollte in der Bezeichnung auf der Plankarte und auch im Punkt 6.1.5 „Bebauungspläne“ der Begründung auch eine Unterscheidung zwischen „direkt angrenzend“ und „in der Umgebung sich befindend“ erfolgen.	Darstellungen der Planurkunde	Dem Hinweis des Einwenders wird gefolgt: In der Begründung wird im Kapitel 6.1.5 ergänzt, ob die außerhalb des räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans liegenden rechtsverbindlichen B-Pläne unmittelbar angrenzen oder aber in der weiteren Umgebung liegen.	B
13.5	Außerdem bleibt unklar, warum bei der Darstellung einiger Pläne (z.B. Nr. 529, 401) die Nutzungsart aufgenommen und bei anderen nicht aufgenommen wurde.	Darstellungen der Planurkunde	Die Pläne, bei denen die festgesetzte Nutzungsart auf der Planurkunde im Teil A angegeben ist, liegen im räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans und	K

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

Behandlung der Stellungnahmen

Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
			werden durch diesen geändert oder ergänzt. Mit der Aufnahme des Kürzels zum festgesetzten Baugebiet soll dem Leser das schnelle Auffinden der textlichen Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans erleichtert werden. Bei den angrenzenden rechtsverbindlichen B-Plänen wurde auf die Angabe der festgesetzten Nutzungsart verzichtet, da diese nicht durch den strategischen B-Plan geändert werden.	
13.6	Untere Wasserbehörde (UWB) Ansprechpartnerin: Frau Sägebrecht, Tel. 03334/2141511 Gegen den B-Plan bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände. Eine mögliche wasserrechtliche Betroffenheit wird nur hinsichtlich bestehender Wasserschutzgebiete gesehen. Die sich aus deren Festsetzungsbeschlüssen bzw. Verordnungen ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.	Wasser, Wasserschutzgebiete	Da der Bebauungsplan selbst keine baulichen Vorhaben vorbereitet, sind Gewässer oder Wasserschutzgebiete nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
13.7	Keine Hinweise oder Anregungen zu dem angezeigten Bauvorhaben äußerten die Untere Denkmalschutzbehörde , die Untere Naturschutzbehörde , die Untere Abfallwirtschaftsbehörde , die Untere Bodenschutzbehörde , das SG öffentlich rechtliche Entsorgung , das Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt und das SG Gebäudeverwaltung und Liegenschaften .		Keine Abwägung erforderlich.	K
13.8	II. Überfachliche Betrachtung des Vorhabens Für die Stadt Eberswalde wird es sehr positiv gesehen, dass der zum Einzelhandels-Zentrenkonzept zugehörige Bebauungsplan erarbeitet wird, um eine Steuerung des Einzelhandels zukünftig verbindlicher vornehmen zu können.	Anlass und Ziele der Planung	Keine Abwägung erforderlich.	K
13.9	Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig. Durch diese Stellungnahme werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen,		Sachverhaltsdarstellung – keine Abwägung erforderlich.	K

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

Behandlung der Stellungnahmen

Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Zustimmungen oder Anzeigen und sonstige notwendige Bevollmächtigungen nicht berührt oder ersetzt.			
13.10	<u>Anlagen:</u> keine <u>Kopie:</u> Stadt Eberswalde, Amt 61 / SG 2		Keine Abwägung erforderlich.	K
14	Kreishandwerkerschaft Barnim	Keine Stellungnahme abgegeben.		
15	Polizeipräsidium Frankfurt/Oder, Schreiben vom 28.12.2011			
15.1	Keine Äußerung.		Keine Abwägung erforderlich.	K
16	Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5), Schreiben vom 28.12.2011			
16.1	im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung äußern wir uns gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages wie folgt: Der vorliegende Planentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung erheblichen Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 16. November 2010.	Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung	Keine Abwägung erforderlich.	K
17	Landesamt für Bauen und Verkehr, Schreiben vom 21.12.2011			
17.1	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren" Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 1. November 2005 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45		Keine Abwägung erforderlich.	K

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	vom 16. November 2005) geprüft.			
17.2	Die geplanten Festlegungen der zentralen Versorgungsbereiche Stadtmitte, Finow, Westens und Brandenburgisches Viertel sind aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant und somit kann die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes bestätigt werden.		Keine Abwägung erforderlich.	K
17.3	Die geplanten Versorgungsbereiche sind schon heute gut verkehrlich erschlossen. Die Stellplatzsituation in den Bereichen ist ebenfalls zu analysieren, da das Mittelzentrum Eberswalde auch eine Versorgungsfunktion für das Umland wahrnimmt.	Stellplätze	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Eine Auseinandersetzung mit der Stellplatzsituation erfolgt im Kap. 5.3.5 Schutzgut Mensch des Umweltberichts.	V
17.4	Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.		Keine Abwägung erforderlich.	K
17.5	Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.		Keine Abwägung erforderlich.	K
18	Landesbetrieb Straßenwesen, Schreiben vom 14.12.2011			
18.1	mit Schreiben vom 24.11.2011 beteiligten Sie den Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Ost erneut an oben genannter Planung.		Sachverhaltsdarstellung -keine Abwägung erforderlich.	K
18.2	Mit Schreiben vom 10.11.2010 habe ich zum Vorhaben eine Stellungnahme abgegeben, die noch ihre volle Gültigkeit hat und zu beachten ist. Die bezieht sich insbesondere auf die eingeschränkte direkte verkehrliche Erschließung von der B 167 und L 200. Die Zufahrten sind über kommunale Straßen zu sichern.		Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wies der Einwender auf folgendes hin: „Bei der Ausweisung von Standorten im Bereich des Hauptverkehrsstraßennetzes, hier insbesondere der Bundesstraße 167 und der Landesstraßen 200, 237 und 238 ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu beachten. Die verkehrliche Erschließung (Warenlieferung) ist rückwärtig zu sichern.“ Dabei handelt es sich um einen Hinweis,	K

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

Behandlung der Stellungnahmen

Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
			der die Umsetzung konkreter Vorhaben betrifft. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist keine Abwägung erforderlich.	
19	Landkreis Märkisch Oderland, Schreiben vom 05.01.2011			
19.1	der Landkreis Märkisch-Oderland dankt Ihnen für die Beteiligung am o.g. Planverfahren.		Keine Abwägung erforderlich.	K
19.2	Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus Sicht des Landkreises Märkisch- Oderland zur beabsichtigten Planung keine Bedenken.		Keine Abwägung erforderlich.	K
19.3	Unter Berücksichtigung der relativen räumlichen Nähe der Stadt Eberswalde zur Stadt Bad Freienwalde (Oder), welche gemäß rechtsverbindlichem Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg ebenfalls als „Mittelzentrum“ festgelegt ist, wird eine entsprechende Einbeziehung Bad Freienwaldes in das hier betreffende Planaufstellungsverfahren der Stadt Eberswalde empfohlen. Hierbei gilt es maßgeblich die jeweiligen Anforderungen der Versorgungsfunktionen beider Gemeinden mit entsprechend überörtlicher Versorgungsfunktion sachgerecht aufeinander abzustimmen und damit frühzeitig möglicherweise zu befürchtende schädliche Auswirkungen wirksam auszuschließen.		Die Stadt Bad Freienwalde stellt keine der regelmäßig zu beteiligenden Nachbargemeinden dar. Der Hinweis des Einwenders soll dennoch berücksichtigt werden, der Stadt Bad Freienwalde wird im Rahmen der erneuten Beteiligung der Entwurf des Bebauungsplans nebst Einzelhandels-Zentrenkonzept zur Kenntnisnahme übergeben.	H
19.4	Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Daten liegen dem Umweltamt nicht vor.		Keine Abwägung erforderlich.	K
20	Landkreis Oberhavel	Keine Stellungnahme abgegeben.		
21	Landkreis Uckermark	Keine Stellungnahme abgegeben.		
22	Gemeinde Schorfheide	Keine Stellungnahme abgegeben.		

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

Behandlung der Stellungnahmen

Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
23	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände, Schreiben vom 19.12.2011			
23.1	die Verbände bedanken sich für die erneute Beteiligung an o.g. Vorhaben.		Keine Abwägung erforderlich.	K
23.2	Unsere Zustimmung aus der Stellungnahme vom 08.11.2010 behält weiterhin volle Gültigkeit: „Nach Prüfung der Unterlagen werden keine weitergehenden Hinweise und Bedenken geäußert. Es handelt sich hier um ein aus unserer Sicht vorbildliches Konzept, dem in vollem Umfang zugestimmt wird.“		Keine Abwägung erforderlich.	K
23.3	Durch Bevölkerungsschwund, Ausweisung problematischer Einzelhandelszentren (z.B. Schorfheide/OT Finowfurt) und unterdurchschnittliche Kaufkraft ist es zu erheblichem Leerstand gekommen (ca. 300 Läden). Das Ziel des Bebauungsplanes, die Einzelhandelsflächen im Bestand zu stabilisieren, wird daher unterstützt. Dadurch können Eingriffe in Natur und Landschaft und erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Einzelhandelszentren am Stadtrand vermeiden werden.		Keine Abwägung erforderlich.	K
23.4	Leider entsprechen die aktuellen Planungen im Bereich der Friedrich-Ebert-Strasse nur teilweise den Zielen des Planes.		Der Hinweis betrifft ein anderes B-Planverfahren; hier: keine Abwägung erforderlich.	K
24	Amt Joachimsthal (Schorfheide), Schreiben vom 07.12.11			
24.1	Keine Äußerung.		Keine Abwägung erforderlich.	K
25	Amt Britz-Chorin-Oderberg	Keine Stellungnahme abgegeben.		
26	Amt Biesenthal-Barnim, Schreiben vom 06.12.2011			
26.1	Keine Äußerung.		Keine Abwägung erforderlich.	K
27	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, Schreiben vom 20.12.2011			
27.1	Keine Bedenken		Keine Abwägung erforderlich.	K

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

Behandlung der Stellungnahmen

Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
28	Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH, Schreiben vom 01.12.11			
28.1	Keine Äußerung.		Keine Abwägung erforderlich.	K
29	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft		Keine Stellungnahme abgegeben.	
30	Landeseisenbahnaufsicht		Keine Stellungnahme abgegeben.	
31	Bundeseisenbahnvermögen		Keine Stellungnahme abgegeben.	
32	Jüdische Gemeinde im Land Brandenburg		Keine Stellungnahme abgegeben.	
33	Handelskammer Frankfurt/Oder, Schreiben vom 29.12.11			
33.1	Die Handwerkskammer Frankfurt (Oder) – Region Ostbrandenburg hat derzeit keine Einwände zum Bebauungsplan Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde.	-	Keine Abwägung erforderlich.	K
34	GESA mbH		Keine Stellungnahme abgegeben.	
35	DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 28.11.11			
35.1	die Unterlagen zum oben genannten Bebauungsplan haben wir erhalten und unter TOB-BLN-11-3251 registriert. Nach Sichtung der eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen im Auftrage der Deutschen Bahn AG folgendes mit: Unser Schreiben vom 18.11.2010 (TÖB-BLN-10-2746) ist auch weiterhin zu beachten. Die darin enthaltenen Forderungen und Hinweise sind auch weiterhin zu beachten.		Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wies der Einwender auf zu beachtende Bestimmungen bei konkreten baulichen Vorhaben hin. Da der strategische Bebauungsplan selbst jedoch keine baulichen Nutzungen vorbereitet, wurden diese Hinweise lediglich dankend zur Kenntnis genommen. Eine Aufnahme in den Entwurf zum Bebauungsplan war und ist nicht erforderlich. Darüber hinaus wies der Einwender auf das geltende Fach-	V

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

Behandlung der Stellungnahmen

Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
			planungsrecht hin. In die Begründung zum strategischen B-Plan wurde daher im Kapitel 6.1.7 „Flächen unter Fachplanungsvorbehalt“ der Hinweis aufgenommen, dass sich innerhalb der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs Bahnanlagen und Grundstücke befinden, die dem Fachplanungsvorbehalt für Eisenbahnverkehr unterliegen. Das Verhältnis der Überlagerung von Festsetzungen des B-Plans mit den Bestimmungen der Fachplanung wird in diesem Kapitel der Begründung dargestellt.	
35.2	Wir weisen jedoch zusätzlich darauf hin, dass sich im gekennzeichneten Bereich Strecken der DB AG befinden, die nicht mehr betrieben werden. Sie sind noch nicht aus der Planungshoheit des Eisenbahn - Bundesamtes entlassen, da sie noch nicht entwidmet sind. Aus diesem Grunde ist das Eisenbahn - Bundesamt ebenfalls zu beteiligen.	<i>Beteiligung</i>	Eine Beteiligung der Behörden „Landeseisenbahnaufsicht“ und „Bundeseisenbahnvermögen“ erfolgte im Rahmen der förmlichen Beteiligung. Die Behörden gaben keine Stellungnahme ab.	V
35.3	Weiterhin möchten wir darum bitten, dass alle vorhandenen Bahnstrecken im Bereich farblich gekennzeichnet werden.	<i>Kennzeichnung</i>	Dem Hinweis des Einwenders soll aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung nicht gefolgt werden. Aufgrund der thematischen Ausrichtung der Planung auf strategische Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurde gänzlich auf nachrichtliche Kennzeichnungen oder Darstellungen verzichtet.	N
36	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V., Stellungnahme vom 13.12.2011			
36.1	der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) bedankt sich für die Beteiligung am Entwurf und gibt nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen folgende Stellungnahme ab.		Sachverhaltsdarstellung - keine Abwägung erforderlich.	K
36.2	Rein vorsorglich verweisen wir darauf, dass der HBB im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EH-ZK) der Stadt Eberswalde in 2007 direkt im Rahmen der Fachberatungen bei der Stadtplanung frühzeitig beteiligt worden ist. Der nunmehr aus der Fortschreibung des EH-ZK in 2010 resultierende strategische Bebau-		Sachverhaltsdarstellung - keine Abwägung erforderlich.	K

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

Behandlung der Stellungnahmen

Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	ungsplanentwurf soll der planungsrechtlichen Umsetzung des durch die SVV beschlossenen EH-ZK (2007) dienen.			
36.3	<p>Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB geben wir folgende Hinweise und Empfehlungen.</p> <p>Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass die Gemeinsame Landesplanung (GL) mit den Partnern aus Wirtschaftsministerium, Industrie- und Handelskammern sowie dem Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. 2010/2011 eine landesweite Einzelhandelsflächen-erfassung durchgeführt hat. Deren Ergebnisse im Mai 2011 öffentlich vorgestellt worden sind. Nach den uns vorliegenden Informationen hat die Stadt Eberswalde (Amt für Wirtschaftsförderung und Tourismus) am 21.09.2011 bei der GL diesbezüglich angefragt.</p> <p>Wir empfehlen der Stadt Eberswalde einen Datenabgleich der kommunal erfassten Einzelhandelsflächen /Leerstandflächen mit der Erfassung durch die GL.</p>		Aus dem Abgleich der Daten des BBE-Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Eberswalde und der Daten der landesweiten Erhebung ergeben sich keine wesentlichen Abweichungen, die Einfluss auf das Ergebnis der Abwägung der Planung haben. Die Zahlen der landesweiten Erhebung wurden damit angemessen berücksichtigt. Im Interesse einer einheitlichen Datenbasis wird im Einzelhandels-Zentrenkonzept und im strategischen Bebauungsplan nur auf die Daten der BBE Handelsberatung eingegangen, da diese detaillierter und umfassender sind. Zudem verfügt die BBE bereits über mehrjährige Erfahrungen in der Beobachtung des Standortes Eberswalde. Bereits im Jahr 2003 wurde eine umfassende Erhebung mit qualifizierter Auswertung durch die BBE durchgeführt.	V
36.4	Wir begrüßen es, dass die Entwurfsplanung nicht nur auf den Schutz des vorhandenen Bestands, sondern auch auf die Offenhaltung von Entwicklungsoptionen für zentrale Bereiche abzielt.		Keine Abwägung erforderlich.	K
36.5	Wir empfehlen dem Stadtentwicklungsamt in Anbetracht des Behandlungszeitraumes der Entwurfsvorlage, eine Aktualisierung der statistischen Daten (z.B. im Pkt. 7.2., Seite 65, Wohnbevölkerung, ausgewiesener Stand 31.12.2009! und folgende) vorzunehmen.	<i>Einwohnerzahl</i>	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen, wird aber nicht weiterverfolgt. Die in der Begründung zum B-Plan dargestellte Einwohnerzahl wurde dem Einzelhandelsgutachten der BBE für die Stadt Eberswalde entnommen. Da sich die Bevölkerungszahl in der Kernstadt seit Dez. 2009 nicht wesentlich verändert hat und möglichst eine einheitliche Datengrundlage verwendet werden soll, ist es nicht erforderlich, eine Aktualisierung vorzunehmen.	N
36.6	Im Entwurfsabschnitt 8.2 wird eine Charakterisierung und Versorgungssituation für die Stadtbezirke und Unterbezirke von Eberswalde		Der Hinweis des Einwenders wurde geprüft. Eine weitergehende Konkretisierung der Aussagen ist für den Bebauungs-	N

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

Behandlung der Stellungnahmen

Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	vorgenommen. Dabei wird teilweise ausgeführt, dass z. B. der Stadtbezirk III „Nordend“, S. 77 Potentiale hinsichtlich einer Ergänzung des nahversorgungsbzw. des ergänzenden zentrenrelevanten Angebots besitzt. Gleiches wird für den Unterbezirk „Westend“, S. 78 ausgeführt, da hier Dienstleistungsangebote/ Gesundheitsbereich und eine Erweiterung der nicht zentrenrelevanten Angebote beabsichtigt sind. Wir empfehlen dem Stadtentwicklungsamt eine Konkretisierung dieser Aussagen, da auch in der Entwurfsvorlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eberswalde mit Stand 29.07.2011 aus der Zusammenfassung der Gutachter im Pkt. 10, S. 78 eine zielgerichtete Angebotsergänzung hervorgeht.		planinhalt und dessen Ziele nicht erforderlich. Auch will das Einzelhandelskonzept konkreten Planungen/Vorhaben nicht vorweg greifen, sondern nur eine grundsätzliche Zielrichtung aufweisen. Der Hinweis wird damit dankend zur Kenntnis genommen, nicht aber weiter verfolgt.	
36.7	Aus Sicht der Wirtschaft, Standortentwickler und im Rahmen des Marketings für städtische Standortpotentiale haben sich sog. „Standortpässe“ nach den uns vorliegenden Informationen bereits bewährt. Berliner Stadtbezirke wie z. B. Treptow- Köpenick und Pankow oder die Landeshauptstadt Potsdam (Anlage) arbeiten mit Standortpässen. Sie werden sowohl in der Stadtplanung/ Bauamt wie auch in der Wirtschaftsförderung/ Stadtmarketing für potentielle Interessenten zur Verfügung gestellt bzw. aktiv im Rahmen der Investorenansprache genutzt und zeitnah aktualisiert.	„Standortpässe“	Der Hinweis des Einwenders betrifft das Einzelhandelskonzept; der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist es nicht beabsichtigt derartige Standortpässe anzufertigen. Diese Anregung soll jedoch bei einer zukünftigen Fortschreibung des EZK diskutiert und abgewogen werden.	
36.8	Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.	Mitteilung der Ergebnisse der Beteiligung	Der Einwender wird über das Ergebnis der Abwägung informiert.	K
37	Barnimer Busgesellschaft mbH, Stellungnahme vom 23.12.2011			
37.1	Keine Äußerung.		Keine Abwägung erforderlich.	K
38	Bezirksverband der Kleingärtner Eberswalde und Umgebung e.V., Fax vom 22.12.2011			
38.1	Keine Äußerung.		Keine Abwägung erforderlich.	K

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“
Behandlung der Stellungnahmen
Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
39	Landesamt für Arbeitsschutz, Schreiben vom 29.12.11			
39.1	Keine Äußerung.		Keine Abwägung erforderlich.	K

Der planaufstellenden Kommune sind keine weiteren Belange bekannt, die von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht wurden und dennoch für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

Ort, den

Unterschrift

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Offenlage der Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 02.01. bis einschließlich 03.02.2012 im Stadtentwicklungsamt Eberswalde. Es gingen 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit von einem Bürger ein:

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
B 1	Bürger 1, Schreiben vom 31.01.2012			
B 1.1	Unter anwaltlicher Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung und Bezugnahme auf die beigefügte Originalvollmacht teilen wir ihnen mit, dass wir die Firmen Wohnorama Möbel Kuch GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Theo Kuch, Siemensstr. 1, 85080 Gairnersheim (Hauptverwaltung) sowie Wohnorama Möbel Kuch Grundstücksverwaltungs GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Theo Kuch, Birkenweg 3, 16230 Britz, anwaltlich beraten und vertreten. Namens und im Auftrag unserer Mandantin geben wir zu dem derzeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Bebauungsplan-Entwurf „Nr. 1 Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde form- und fristgerecht folgende Stellungnahme ab:	Vollmacht	Sachverhaltsdarstellung -keine Abwägung erforderlich.	K
B 1.2	Die Firma Wohnorama Möbel Kuch Grundstücksverwaltungs GmbH ist Eigentümerin der Flur Nrn. 2012 und 2013 der Gemarkung Eberswalde, die Firma Wohnorama Möbel Kuch GmbH ist die Betreiberin von Möbelhäusern und Möbelmärkten und wirtschaftlich mit der Grundstückseigentümerin verflochten. Für die genannten Grundstücke setzt der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 520/3 "Eisenspalterei Ost" als zulässige Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel — Möbelmarkt“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO fest. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist bislang eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine maximale Höhe baulicher Anlagen mit einer Traufhöhe von	<i>Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 502/3</i>	Sachverhaltsdarstellung – keine Abwägung erforderlich.	K

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	höchstens 12 m festgesetzt.			
B 1.3	<p>Der nunmehr beabsichtigte Bebauungsplan Nr. 1 soll mit seinem Inkrafttreten den Bebauungsplan Nr. 520/3 mit den Festsetzungen unter „IV. TF 12“ ändern. Die genaue Absicht der Planung ist dabei in der Überschrift unter IV. als „Klarstellung und Ergänzung“ titulierte, während die Überschrift zu dem Unterpunkt „TF 12“ dann nur noch von „Klarstellung“ spricht. Tatsächlich ersetzt aber der darin folgende Wortlaut („werden aufgehoben. An ihre Stelle treten die folgenden Bestimmungen“) die entsprechenden Regelungen des Bebauungsplans Nr. 520/3, es handelt sich also keineswegs um eine „Klarstellung“.</p> <p>Dies führt zu erheblicher Unklarheit und Unbestimmtheit der Norm, da dann in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs die Rede davon ist, dass die GFZ von 0,6 zu der GRZ von 0,6 hinzutrete. Dies erschließt sich dem Betrachter beider Bebauungspläne aber erst, wenn er die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 520/3 liest, denn dort finden sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bezüglich des SO nicht in den textlichen Festsetzungen, sie ergeben sich vielmehr erst aus dem Studium der zeichnerischen Festsetzungen und deren Legende. Die nunmehr beabsichtigte Änderung, die sich fehlerhaft „Klarstellung“ nennt, betrifft zum einen die Art der baulichen Nutzung und führt gleichzeitig die GFZ von 0,6 neu ein. Sie bezeichnet aber nicht, welche konkrete Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 520/3 geändert wird und dass ggf. Festsetzungen dieses Bebauungsplans weiter bestehen sollen. Dies ergibt sich allenfalls aus der Begründung. Die Rechtsnorm selbst leidet an dieser Stelle an einer unzulässigen Unklarheit, da dem Betrachter nicht von vornherein eindeutig klar ist, dass er sich aus einer Kombination der Festset-</p>	<p><i>Klarstellung der Festsetzungen</i></p>	<p>Um Missverständnisse zu vermeiden, wird der Titel der textlichen Festsetzung TF 12 gekürzt und lautet nunmehr nur noch „Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Sondergebiet des Bebauungsplans BPL 520/3 „Eisen-spalterei-Ost“, i. d. F. der 1. Änderung, zuletzt geändert durch die 2. Änderung“ vom 04.10.2004. In der Einleitung der TF 12.1 wird unverändert beschrieben, dass die Festsetzungen 1.3 und 1.4 des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 520/3 aufgehoben werden und dass an deren Stelle die Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans gelten. So besteht Klarheit für den Leser.</p> <p>Zur Berücksichtigung der Hinweise des Einwenders unter Pkt. B1.7ff wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl zur Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet verzichtet. Damit fügt der strategische Bebauungsplan dem bereits rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 520/3 keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung hinzu.</p> <p>Die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche soll nunmehr durch die Festsetzung eines sog. Verkaufsflächenfaktors geregelt werden (siehe Pkt. B1.7 und B1.9).</p> <p>Weiterhin wird zur Klarstellung auf die Rechtsfolge durch das Eingreifen des strategischen Bebauungsplans in den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 520/3 die folgende textliche Festsetzung aufgenommen: <i>„Die hier nicht geänderten oder ersetzten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 520/3 „Eisen-spalterei Ost“ bleiben unberührt.“</i></p>	<p>T B</p>

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	zungen aus zwei Bebauungsplänen bilden soll. Hier muss eine Klarstellung in den textlichen Festsetzungen erfolgen, sofern der Bebauungsplanentwurf in Kraft treten und auch materiell wirksam sein soll.		Damit wird in Ergänzung der Erläuterungen in der Begründung bereits in der textlichen Festsetzung klargestellt, dass die unberührten Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 520/3 uneingeschränkt fortgelten.	
B 1.4	Wir gehen im folgenden vorsorglich davon aus, dass künftig als Art der baulichen Nutzung „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ gemäß der Sortimentsliste und hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 0,6 und eine max. TH von 12,00 m kumulativ festgesetzt werden soll.	<i>beabsichtigte Festsetzungen</i>	Die Annahmen entsprechen der im offengelegten Entwurf beabsichtigten Regelung. Zur Berücksichtigung der Hinweise des Einwenders unter Pkt. B1.7ff soll nunmehr aber auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl zur Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet verzichtet werden.	Sieh Pkt. B1.7
B 1.5	Diese künftigen Festsetzungen würden faktisch dazu führen, dass nur noch eingeschossige Gebäude errichtet werden könnten, während bislang auch zweigeschossige Gebäude möglich waren. So waren bspw. etwaige Betriebsleiter- oder Aufsichtspersonal-Wohnungen in einem Obergeschoß mangels GFZ zulässig, solange die Traufhöhe von 12,0 m eingehalten blieb.	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	Der Hinweis erübrigt sich, da keine GFZ mehr festgesetzt werden soll.	K
B 1.6	Die beabsichtigte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bringt eine höhere Flexibilität hinsichtlich der sogenannten nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dies mag durchaus der künftigen Erhöhung der Attraktivität des Standorts dienen. Dennoch wäre eine weitere Nutzungsmöglichkeit, bezüglich derer auf dem Markt durchaus Interesse besteht, von erheblicher Attraktivität, ohne dass dies Relevanz für die Innenstadt hätte: Wir beantragen, die beabsichtigten Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung um die Zulässigkeit von Großhandelsbetrieben bis zu einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 2.000 m² zu erweitern.	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	Dem Antrag des Einwenders soll gefolgt werden. Im festgesetzten Sondergebiet soll grundsätzlich auch die Errichtung von Großhandelsbetrieben möglich sein. Um Art und Umfang der Großhandelsbetriebe im Einzelfall beurteilen zu können, wird festgesetzt, dass Großhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind. Die textliche Festsetzung TF 12 und die Begründung werden entsprechend ergänzt.	T / B
B 1.7	Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird beantragt, die GRZ und die GFZ so zu erhöhen, dass etwaige Großhandelsbetriebe bis zu maximal 2.000 m² Fläche zusätzlich zu dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zulässig sind. Im Vordergrund dieser For-	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	Der Hinweis des Einwenders soll wie folgt umgesetzt werden: Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl zur Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet wird vollständig verzichtet. Damit gilt auch für die ausnahmsweise	T B

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	derung steht die Großhandelsnutzung, diese Forderung ist ausdrücklich unabhängig von der Forderung nach zusätzlicher GRZ und GFZ hierfür. Notfalls müssten diese Betriebe auch zu Lasten der GRZ bzw. GFZ der Einzelhandelsfläche gerechnet werden, sofern hierfür eine städtebauliche Begründung vorhanden ist. Beide Forderungen werden ausdrücklich unabhängig von einander erhoben.		zulässigen Betriebswohnungen und die ausnahmsweise zulässigen Großhandelsbetriebe keine Begrenzung durch eine GFZ.	
B 1.8	Großhandelsbetriebe lassen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Versorgungsstruktur der Stadt Eberswalde nicht befürchten. Unsere Mandantschaft steht im Kontakt mit ansiedlungswilligen kleineren Großhandelsbetrieben, die auf eine verkehrsgünstige und auch mit Lieferwagen anfahrbare Infrastruktur angewiesen sind. Derartige Betriebe würden an dieser Stelle optimale Ansiedlungsqualitäten vorfinden. Es sind keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, die bei dem ausreichend vorhandenen Flächenpotential gegen eine Ansiedlung solcher Betriebe sprechen.	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	Der Anregung des Einwenders wird gefolgt: Großhandelsbetriebe werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt (s. o.).	T B
B 1.9	Nach den derzeit beabsichtigten Festsetzungen würden außerdem Betriebsleiterwohnungen oder Wohnungen für Aufsichtspersonen zwar ausnahmsweise zulässig sein, sie würden sich aber zu Lasten der zulässigen Einzelhandelsflächen flächenreduzierend auswirken, da sie auf die GFZ anzurechnen wären. Hierfür gibt es keine städtebauliche Rechtfertigung, zumal die Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs die GFZ ausdrücklich nur deshalb einführt, weil über sie die Verkaufsflächen gesteuert werden sollen (vgl. Seite 139/140 der Begründung). Hier sollte festgesetzt werden, dass für derartige Nutzungen die GFZ überschritten werden kann.	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	Auf die hinzutretende Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche soll nunmehr durch die Festsetzung eines sog. Verkaufsflächenfaktors geregelt werden. Der Verkaufsflächenfaktor bestimmt die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl. Um eine maximale Verkaufsfläche von 10.000 m ² nicht zu überschreiten, muss der Faktor 0,4 betragen.	B T
B 1.10	Wir möchten betonen, dass unsere Mandantschaft mit dieser Stellungnahme nicht etwa eine streitige Auseinandersetzung vorbereiten, sondern vielmehr eine möglichst kooperative Optimierung der städtebaulichen Entwicklung auf dem Grundbesitz unser Mandantschaft in Kooperation mit der Stadt Eberswalde anstreben will. Mit	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	Den Hinweisen des Einwenders wird – wie oben dargestellt – gefolgt.	s.o.

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>der beantragten Erweiterung der zulässigen Nutzungsarten auf Großhandelsbetriebe könnte die Attraktivität des Standorts deutlich gestärkt werden. Sowohl unsere Mandantschaft als auch wir stehen zu einer Besprechung der Planungssituation jederzeit gerne zur Verfügung und bitten ggf. um telefonische Abstimmung eines Besprechungstermins.</p>			
B 1.11	Bürger 1, Schreiben vom 03.02.2012			
B 1.12	<p>Wir haben bereits mit unserem Schreiben vom 31.01.2012 mitgeteilt, dass wir die Möbel Kuch-Gruppe anwaltlich beraten. Ihr Schreiben vom 24.01.2012, das uns nach Versendung des Schreibens vom 31.01.2012 übermittelt wurde, veranlasst noch folgende Stellungnahme:</p>	<i>Vollmacht</i>	Sachverhaltsdarstellung – keine Abwägung erforderlich.	K
B 1.13	<p>Die Argumentation zur Ablehnung von Großhandelsbetrieben im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 520/3 vermag diesseits nicht zu überzeugen. Der mit unserer Mandantschaft in unmittelbarem Kontakt - letztmals am 02.02.2012 stehende Großhandelsbetreiber ist ausschließlich an diesem Standort interessiert und nicht von übermäßiger Größe. Eine Geschoßfläche bis zu 1.000 m² wäre für diesen Betrieb ausreichend. Der Betrieb hat aber ausdrücklich erklärt, an keiner anderen Stelle der Stadt Eberswalde sich anzusiedeln, sondern nur diesen Standort wegen seiner Affinität zu den dort möglichen Einzelhandelseinrichtungen zu wählen. Es würde sich um einen reinen Großhandel handeln, der ohne "Graubereich" zum Einzelhandel arbeitet. Wir regen daher nochmals nachdrücklich an, die bisher eingenommene Haltung zu dieser Frage zu überdenken und bei der nun anstehenden Änderung des Bebauungsplans eine derartige Nutzung zu ermöglichen.</p>	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	Der Anregung des Einwenders soll gefolgt werden: Großhandelsbetriebe sollen im festgesetzten Sondergebiet für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.	T B

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“
Behandlung der Stellungnahmen
Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägungstabelle

I. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung (P) mit Legende

- nicht erforderlich -

II. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der textlichen Festsetzungen oder Hinweise (T)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Der Titel der textlichen Festsetzung TF 12 wird gekürzt und lautet nunmehr nur noch „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.	B1.3
2	Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl zur Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet wird verzichtet. Die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche soll nunmehr durch die Festsetzung eines sog. Verkaufsflächenfaktors geregelt werden. Der Verkaufsflächenfaktor bestimmt die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl. Diese muss 0,4 betragen.	B1.3 B1.7 bis B1.13
3	Zur Klarstellung der Rechtsfolge durch das Eingreifen des strategischen Bebauungsplans in den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 520/3 wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen: <i>„Die hier nicht geänderten oder ersetzten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 520/3 „Eisenspalterei Ost“ bleiben unberührt.“</i>	B1.3
4	Im festgesetzten Sondergebiet soll grundsätzlich auch die Errichtung von Großhandelsbetrieben möglich sein. Um Art und Umfang der Großhandelsbetriebe im Einzelfall beurteilen zu können, wird festgesetzt, dass Großhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind.	B1.6 bis B1.13

III. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung (B) und/oder des Umweltberichts (U)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	In der Begründung wird im Kapitel 6.1.5 ergänzt, ob die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des strategischen Bebauungsplans liegenden rechtsverbindlichen B-Pläne unmittelbar angrenzen oder aber in der weiteren Umgebung liegen.	13.4
2	Anpassung der Begründung an die geänderte TF 12	B 1.3 bis B1.13

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“
Behandlung der Stellungnahmen
Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

IV. Sonstiger Handlungsbedarf (H) – außer Beteiligung der Behörde oder des TöB an der Fortführung des Verfahrens (dies geschieht von Rechts wegen)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Keine weitere Beteiligung des Einwenders an der Fortführung des Verfahrens erforderlich.	3.2
2	Der Stadt Bad Freienwalde wird im Rahmen der erneuten Beteiligung der Entwurf des Bebauungsplans nebst Einzelhandels-Zentrenkonzept zur Kenntnisnahme übergeben.	19.3

V. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen des Einzelhandels-Zentrenkonzepts

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Nach Inkrafttreten des B-Plans Nr. 140 und nach Umsetzung der Planung kann die Fläche der ehemaligen Brauerei im Rahmen einer zukünftigen Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts mit in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtmitte“ einbezogen werden.	12.2

VI. Nichtbeachtung (N) oder Zurückweisung der Argumentation (Z)

Lfd. Nr.	Name der Behörde bzw. des Beteiligten	Gegenstand des Hinweises	Abwägungsvorschlag
6.3	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	Um die Aufnahme von fachlichen Hinweisen zur Beachtung des Netzbestandes bei baulichen Vorhaben wird gebeten.	In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel 7.5.2 „Ver- und Entsorgungsanlagen“ auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien hingewiesen. Die Aufnahme der vom Einwender geäußerten weiteren Hinweise ist aufgrund der Planinhalte nicht erforderlich.
13.1	Landkreis Barnim	Die Bezeichnung des Bebauungsplanes sollte um die zu än-	Der Anregung des Einwenders wird nicht gefolgt, da

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

		dernden Bebauungspläne ergänzt werden, um die erforderliche Anstoßwirkung für die Betroffenen gewährleisten zu können.	die erforderlich Anstoßwirkung durch Auflistung auf der Planurkunde und namentliche Benennung der geänderten bzw. ergänzten Bebauungspläne bei den erforderlichen öffentlichen Bekanntmachungen sichergestellt wird.
35.3	DB Services Immobilien GmbH	Alle im Geltungsbereich vorhandenen Bahnstrecken sollen farblich gekennzeichnet werden.	Dem Hinweis des Einwenders soll aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung nicht gefolgt werden. Aufgrund der thematischen Ausrichtung der Planung auf strategische Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurde gänzlich auf nachrichtliche Kennzeichnungen oder Darstellungen verzichtet.
36.5	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.	Wir empfehlen dem Stadtentwicklungsamt in Anbetracht des Behandlungszeitraumes der Entwurfsvorlage, eine Aktualisierung der statistischen Daten (z.B. im Pkt. 7.2., Seite 65, Wohnbevölkerung, ausgewiesener Stand 31.12.2009! und folgende) vorzunehmen.	Dem Hinweis soll nicht gefolgt werden, da keine wesentlichen Veränderungen der statistischen Werte, die Einfluss auf das Ergebnis der Abwägung nehmen könnten, eingetreten sind. Einer einheitlichen Datengrundlage wird deshalb der Vorrang eingeräumt.
36.6	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.	Eine Konkretisierung der Aussagen zu den Entwicklungspotenzialen des Einzelhandels im Stadtbezirk „Nordend“ und im Unterbezirk „Westend“ wird empfohlen.	Eine weitergehende Konkretisierung der Aussagen ist für den Bebauungsplaninhalt und dessen Ziele nicht erforderlich. Auch will das Einzelhandelskonzept konkreten Planungen/Vorhaben nicht vorweg greifen, sondern nur eine grundsätzliche Zielrichtung aufweisen. Der Hinweis wird damit dankend zur Kenntnis genommen, nicht aber weiter verfolgt.

VII. Hinweise aus eigener Sachkenntnis / Redaktionelle Klarstellungen

1. In den **textlichen Festsetzungen** Nr. 2 Abs. 1, Nr. 4 Abs. 2, Nr. 8 Abs. 1 und 3, Nr. 9 Abs. 1 und 4, Nr. 10 Abs. 1 und 2, Nr. 11 Abs. 1 und 2, Nr. 12.1 Abs. 3 sowie Nr. 13.1 Abs. 3 wird die Formulierung "regelmäßige" Zulässigkeit durch die "allgemeine" Zulässigkeit ersetzt. Dabei handelt es sich um eine rein redaktionelle Anpassung an den Sprachgebrauch der BauNVO.

Synopse vom 19.03.2012

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

Behandlung der Stellungnahmen

Zum ABPU am 10.04.2012 / zur Stvv am 26.04.2012

2. In den **textlichen Festsetzungen** Nr. 2 Abs. 2, Nr. 4 Abs. 2 und Nr. 9 Abs. 2 werden die Worte „nicht großflächige“ gestrichen. Damit wird klargestellt, dass die Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 10 % auch für Betriebe gelten soll, denen - im seltenen Ausnahmefall - trotz Überschreitens der 800m²-Grenze der Nachweis gelingt, dass von ihnen keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB bzw. im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 zu erwarten sind.