Grundstückslisten
- Grundstücke am Rand der inneren Grenzen des B-Plans Nr. I -

Grundstücke am Rand der inneren Grenze des B-Plans Nr. I im Stadtbezirk "Stadtmitte"

Straße	Flur	Flurstück	Überlagerung mit B-Plan
Eisenbahnstraße 81	1	533	
Eisenbahnstraße 82	1	1980	
Eisenbahnstraße 83	1	1982	
Eisenbahnstraße 84	1	1985	
Eisenbahnstraße 85	1	538	
Eisenbahnstraße 86	1	1992	
Eisenbahnstraße 87	1	1994	
Eisenbahnstraße 88	1	549	
Eisenbahnstraße 89	1	1998	
Eisenbahnstraße 90	1	558/2	
Eisenbahnstraße 91	1	573/1	
Zimmerstraße	1	576, 562	
Bergerstraße	1	513 (tlw.), 2342	
Bergerstraße (ohne Hausnummer)	1	501	BPL Nr. 107
Am Treidelsteig	1	2300	
Eisenbahnstraße (ohne Hausnummer)	1	512	BPL Nr. 107
Eisenbahnstraße (ohne Hausnummer)	1	1045/6	BPL Nr. 107
Wasserfläche	6	1160 (tlw.)	BPL Nr. 107
Wasserfläche	14	735 (tlw.)	BPL Nr. 107
Wasserfläche	14	864 (tlw.)	BPL Nr. 107
Bollwerkstraße	14	640	BPL Nr. 134/1
Bollwerkstraße	6	1161 (tlw.)	BPL Nr.134/1
Mauerstraße	14	472 (tlw.), 871 (tlw.)	BPL Nr. 134/1
Kreuzstraße	14	717 (tlw.)	BPL Nr.134/1
Nagelstraße	14	659	BPL Nr. 134/1
Nagelstraße	14	362 (tlw.), 660	
Brautstraße	14	667 (tlw.)	
Nagelstraße	14	878	
Breite Straße	14	688 (tlw.)	
Nagelstraße	14	694 (tlw.)	
Schweizer Straße 5	14	808 (tlw.)	
Schweizer Straße	14	114 (tlw.), 235 (tlw.)	
Salomon-Goldschmidt-Straße 4	14	241	
Salomon-Goldschmidt-Straße	14	244	
Erich-Schuppan-Straße	14	234 (tlw.)	
Salomon-Goldschmidt-Straße	14	853	
Kirchstraße	14	692 (tlw.)	
Kirchstraße 5	14	143	
Kirchstraße 6	14	144	
Goethestraße (ohne Hausnummer)	14	132	BPL Nr. 110/1
Goethestraße	14	693 (tlw.)	BPL Nr. 110/1
Goethestraße 9	14	118	BPL Nr. 110/1
Goethestraße 9	15	36	BPL Nr. 110/1
Goethestraße 10	15	35	BPL Nr. 110/1
Pfeilstraße (ohne Hausnummer)	15	201	BPL Nr. 110/1
Pfeilstraße 5	15	33	BPL Nr. 110/1
Pfeilstraße 1	14	991	BPL Nr. 110/1
Schicklerstraße	14	990 (tlw.)	BPL Nr. 110/1
Schicklerstraße	1	2191 (tlw.), 2223 (tlw.), 2226	
Schicklerstraße 4	1	1406, 2224, 2225	
Schicklerstraße 6	1	2317	
Schicklerstraße 8	1	2319	
Schicklerstraße 10	1	1410	
Schicklerstraße 12	1	1413	
Schicklerstraße 14	1	1414/2	
Schicklerstraße 16	1	1415/2	
Schicklerstraße 18	1	1416/2	
Schicklerstraße 20	1	1417/2	
Schicklerstraße (ohne Hausnummer)	1	1418/2	
Schicklerstraße (ohne Hausnummer)	1	1419/2, 1419/1	
Schicklerstraße	1	2223 (tlw.)	
Schicklerstraße 25	1	1187, 1186	
Weg	1	1218 (tlw.)	
Puschkinstraße 13	1	1221	
Weinberggraben	1	1223	
Puschkinstraße 14	1	1226	
Puschkinstraße 15	1	1227	
Puschkinstraße 16	1	1228	
Karl-Marx-Platz 3	1	1237, 1238, 1239	
Karl-Marx-Platz	1	2154 (tlw.), 2157	
Eisenbahnstraße 16	1	1044	
Eisenbahnstraße 17	1	1043	
Eisenbahnstraße 18	1	1039	
Eisenbahnstraße 19	1	1036	
Eisenbahnstraße 20	1	1033	
Ludwig-Sandberg-Straße	1	2092 (tlw.)	
Eisenbahnstraße 21, 22, 24, 25 sowie Ludwig- Sandberg-Straße 1a	1	2086	
Eisenbahnstraße 26	1	1012	
Eisenbahnstraße	1	1013, 2008 (tlw.) 2099 (tlw.), 2006 (tlw.), 2024 (tlw.), 2025 (tlw.)	

Grundstücke am Rand der inneren Grenze des B-Plans Nr. I im Stadtbezirk "Finow"

Straße	Flur	Flurstück
Eberswalder Straße 133	1	1335
Marktstraße	1	671 (tlw.)
Eberswalder Straße 131	1	655
Eberswalder Straße 129	1	656
Eberswalder Straße 127	1	657
Eberswalder Straße 125	1	658
Eberswalder Straße 123	1	659
Altenhofer Straße 81	1	662
Altenhofer Straße	1	677 (tlw.)
Dorfstraße 18	1	686
Dorfstraße 19	1	1059
Dorfstraße 20	1	683
Dorfstraße 21	1	1409, 1411
Dorfstraße	1	1410 (tlw.)
Dorfstraße 24	1	782/2
Dorfstraße (ohne Hausnummer); Eberswalder Straße 74	1	1146
Dorfstraße 25	1	733
Dorfstraße 26	1	734
Dorfstraße 27	1	735, 738
Dorfstraße (ohne Hausnummer)	1	736
Eberswalder Straße 70a	1	742, 743
Dorfstraße (ohne Hausnummer)	1	747
Dorfstraße 30	1	748
Dorfstraße	1	1410 (tlw.)
Dorfstraße 3	1	761
Dorfstraße 2	1	760
Dorfstraße 1	1	1086
Eberswalder Straße 64	1	1087
Eberswalder Straße 63	1	1095
Eberswalder Straße (ohne Hausnummer)	1	1088
Eberswalder Straße	1	1297 (tlw.)
Eberswalder Straße (ohne Hausnummer)	18	916 (tlw.)
Eberswalder Straße 87	18	754
Eberswalder Straße 87 / Schönholzer Straße 35	18	825
Schönholzer Straße	18	916 (tlw.)
Schönholzer Straße	1	629
Schönholzer Straße 2	1	1295
Fritz-Weineck-Straße 10	1	1296
Eberswalder Straße 84	1	627/1
Eberswalder Straße 83	1	623
Eberswalder Straße 82	1	621
Eberswalder Straße 81	1	620
Schulstraße	1	566 (tlw.)
Schulstraße 1 / Eberswalder Straße 1	1	323, 322
Bahnhofstraße	1	321 (tlw.)
Bahnhofstraße 19	1	320
Eberswalder Straße 77	1	317/1, 316
Eberswalder Straße 76	1	315/4
Eberswalder Straße 69	1	275
Biesenthaler Straße (ohne Hausnummer)	1	276
Biesenthaler Straße	1	271 (tlw.)
Biesenthaler Straße 2	1	266
Eberswalder Straße 128	1	257
Eberswalder Straße 130	1	259/2
Eberswalder Straße 132	1	255
Eberswalder Straße 134	1	254
Eberswalder Straße 136	1	253
Eberswalder Straße 138,140	1	230
Eberswalder Straße 142	1	229
Eberswalder Straße	1	1297 (tlw.)

Sortimentsliste
- Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Eberswalde -

Bezifferung gem. WZ 2008*	Sortiment	davon nahversorgungs-relevant
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

- Teil B -
Textliche 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 Grundstückslisten „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 Innenbereich (§ 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, allgemein nicht zulässig.

(2) 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)

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:

Bezifferung 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	Wasch-, Putz-, 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 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) 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 zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste 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 zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste 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 dieses 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 dieses 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 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 allgemein zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 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 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 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 allgemein zulässig.

(5) In den in Abs. 1 Satz 1 benannten Teilgebieten können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste 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 allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

(2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind 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. m. § 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 allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

(2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind 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 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 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".

(2) In dem Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (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 zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

(3) Über die im festgesetzten Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" gemäß Abs. 2 zulässigen Betriebe hinaus sind Kioske, Trinkhallen und Backshops 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 pro vorhandene m² Baugrundstücksfläche je 0,4 m² Verkaufsfläche errichtet werden.

(5) In dem festgesetzten Sondergebiet „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" können 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 andere als die in Abs. 1 aufgelisteten nicht zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment angeboten werden.

(3) Kioske, Trinkhallen und Backshops sind 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

(1) 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.

(2) Die Regelung des Absatz 1 bezieht sich sowohl auf Grundstücke und Flächen, die mit einem in der Planzeichnung benannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 überplant sind, als auch auf Grundstücke und Flächen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sind.

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

Bebauungsplan Nr. I

"Strategische Steuerung des Einzelhandels" der Stadt Eberswalde

Blatt 2 von 2 Blättern

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat in ihrer Sitzung am .... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Eberswalde, den ....

   (Unterschrift/Siegel)
   - Der Bürgermeister -

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, in ihrer Sitzung am .... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom .... gebilligt.

   Eberswalde, den ....

   (Unterschrift/Siegel)
   - Der Bürgermeister -

3. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, wird hiermit ausgefertigt.

   Eberswalde, den ....

   (Unterschrift/Siegel)
   - Der Bürgermeister -

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

   Eberswalde, den ....

   (Unterschrift/Siegel)
   - Der Bürgermeister -

Planbereich:	Stadt Eberswalde
Planungsgrundlage:	Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Barnim. Liegenschaftskarte. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.01.2009.
Auftraggeber:	Stadt Eberswalde Stadtentwicklungsamt Breite Straße 39 16225 Eberswalde
Planungsstand:	25.05.2012, Satzungsfassung
Planbearbeitung:	Plan und Recht GmbH Oderberger Str. 40 10435 Berlin

PLAN UND RECHT

.... Datum .... Unterschrift