

**Stadt Eberswalde**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 528/1  
„TOOM-Baumarkt“

**Begründung**

**Bearbeitung:**

M+P Management und Planung GmbH  
Liebenwalder Straße 79  
16567 Mühlenbeck

**Vorhabenträger:**

Repco 24 S.A.  
2, Rue Jean Bertholet  
L - 1233 Luxembourg

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis .....</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
1.2	Lage im Raum, Geltungsbereich.....	4
1.3	Geschichtliche Entwicklung.....	6
<b>2</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben, Regionalplanung.....</b>	<b>9</b>
3.1	Ziele der Raumordnung.....	9
3.2	Vorhandene Planungen / Zu beachtende Konzepte.....	9
3.2.1	Flächennutzungsplan (FNP) .....	9
3.2.2	Landschaftsplan.....	9
3.2.3	Verkehrsentwicklungsplan .....	9
3.2.4	Einzelhandel-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde 2010 (EZK 2010).....	9
3.2.5	Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ .....	10
3.2.6	Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept .....	12
<b>4</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>13</b>
4.1	Entwicklung des Gebiets und derzeitiger Bestand .....	13
4.1.1	Historische Entwicklung.....	13
4.1.2	Bestand.....	13
4.1.3	Verkehr, Erschließung .....	13
4.1.4	Kompensation des Eingriffs .....	13
4.2	Intention des Plans, Planungsziele.....	15
4.3	Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung.....	18
4.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
4.3.2	Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung .....	21
4.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB) .....	21
4.3.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	21
4.3.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
4.3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
4.3.7	Wasserrechtliche Festsetzungen.....	23
<b>5</b>	<b>Auswirkungen.....</b>	<b>24</b>
5.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	24
5.2	Auswirkungen auf die Infrastruktur .....	24
5.3	Soziale Belange und Maßnahmen .....	24
5.4	Bodenordnung.....	24
5.5	Grunderwerb .....	24
5.6	Kosten .....	24
<b>6</b>	<b>Verfahren und Abwägung.....</b>	<b>25</b>
6.1	Einleitungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“.....	25
6.2	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	25
6.3	Abwägung .....	25
6.4	Durchführungsvertrag.....	25
6.5	Satzungsbeschluss .....	25
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>26</b>

<b>9</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>27</b>
9.1	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	27
9.2	Eingriffs-/Ausgleichsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBPL) Nr. 528/1 "TOOM-Baumarkt" Eberswalde .....	27
9.3	Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBPL) Nr. 528/1 "TOOM- Baumarkt" Eberswalde .....	27
9.4	Geotechnischer Bericht Erweiterung Toom-Baumarkt in Eberswalde .....	27

# 1 Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis

---

## 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Warenpräsentation hat sich aufgrund veränderter Kundenbedürfnisse im Laufe der Jahre seit Erstellung des Bebauungsplans Nr. 528 „Götzenbaumarkt“ im Jahre 1993/1994 entscheidend verändert. Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Grundlage für die bauliche Umsetzung eines zeitgemäßen Ladenlayouts mit selbsterklärender Warenpräsentation aufgrund eines klaren und logischen Verkaufskonzeptes zu schaffen.

Die Ausführung dieses neuen Baumarktkonzeptes ist die Voraussetzung zur Kundenbindung in einem von starkem Wettbewerb bestimmten Markt und damit die Grundlage des langfristigen Erhalts des Standortes und Sicherung der Arbeitsplätze.

Der Bebauungsplan Nr. 528 in der vorliegenden Fassung trägt den seit der Entstehung vor über 20 Jahren veränderten Marktbedingungen nur unzureichend Rechnung.

Die Anpassung an diese veränderten Marktbedingungen zur Realisierung einer zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen Markgestaltung ist Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 528/1, „TOOM-Baumarkt“ mit darin enthaltenen Änderungen und Erweiterungen. Die geplante Erweiterung führt zur Überschreitung der Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans Nr. 528 „Götzenbaumarkt“ hinsichtlich Größe der Verkaufsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche. Darüber hinaus weist der Bebauungsplan Nr. 528 rechtliche Mängel auf, die nur über ein neues Verfahren behoben werden können.

Zur Schaffung des Planungsrechtes für die Erweiterung des toom Baumarktes und zur Beseitigung der rechtlichen Mängel soll der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das gesamte Grundstück des Vorhabenträgers erfassen bzw. der derzeitige Bebauungsplan Nr. 528 in seiner Gesamtheit überplant werden.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt. Der Bebauungsplan bedarf keiner förmlichen Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, da in dessen Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB) festgesetzt wird.

## 1.2 Lage im Raum, Geltungsbereich

Die kreisangehörige Stadt Eberswalde, Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Barnim, liegt im nordöstlichen Brandenburg. Sie bildet den Kern des Siedlungsraums Finowtal. Die Stadt liegt nordöstlich von Berlin (Entfernung ca. 50 km) und südöstlich der Erholungsgebiete der norddeutschen Seenplatte sowie der Ostseeküste im Norden. Die Einwohnerzahl beträgt 41.297 (04.03.2013).

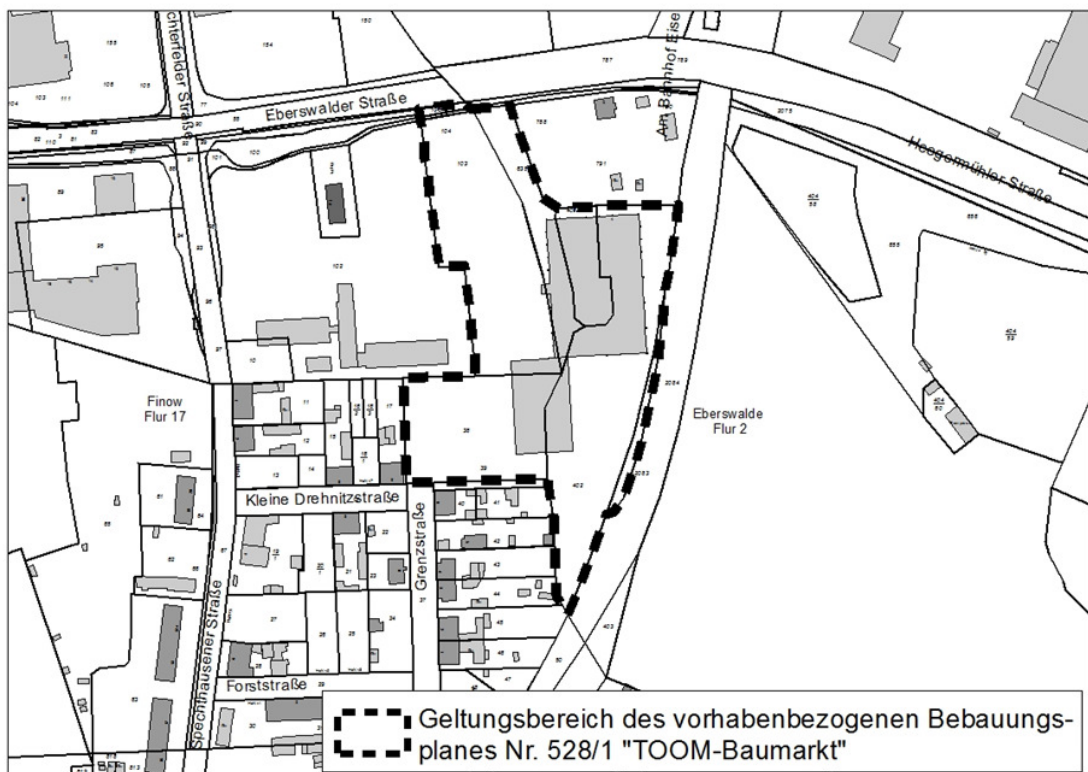
Die Flächen des Plangebietes befinden sich zum einen in der Gemarkung Eberswalde, Flur 2 und umfassen die Flurstücke 2083, 401, 402 und 635. Und zum anderen befinden sich die Flächen in der Gemarkung Finow, Flur 17 und umfassen die Flurstücke 38, 103, 104 und 105.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden	durch die B 167
im Osten	durch ein Waldgebiet
im Südwesten	durch ein Wohngebiet
im Nordwesten	durch eine Friedhofsbrache

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 20.609m<sup>2</sup>.

Die zu überplanende Fläche ist relativ eben. Das Gelände steigt um ca. 3,0 m von Norden nach Süden an. Der Eingang des Baumarktes liegt auf ca. 28,00 m NHN.



### 1.3 Geschichtliche Entwicklung

Als Gründungsjahr der Stadt Eberswalde gilt das Jahr 1254. In diesem Jahr soll Markgraf Johann I. der Gemeinde ihren Namen verliehen haben. Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 1276. Mit der Verlegung der Handelstraße Frankfurt / Oder – Stettin über Eberswalde gewinnt der Ort für den Handel an Bedeutung. Da der erste Finowkanal im Dreißigjährigen Krieg zerstört wurde, wurde im Jahr 1747 der zweite Finowkanal eröffnet. Dieser verbindet die Havel mit der Oder und entwickelte sich zur wirtschaftlichen Lebensader der Region. Es entstanden in der Folgezeit zahlreiche Industrien der Metallverarbeitung. Als der Finowkanal trotz dauernder Ausbesserungen und Veränderungen dem Verkehrsaufkommen, der Schiffstechnik und dem Energiebedarf nicht mehr gewachsen war, wurde der neue Oder-Havel-Kanal (damals Hohenzollernkanal) geschaffen und 1914 eingeweiht. Hierdurch wurde die Rolle des Finowkanals deutlich zurückgedrängt.

Im Jahre 1842 wurde die Bahnlinie Berlin – Eberswalde – Stettin eröffnet.

Im Zweiten Weltkrieg wurde die Innenstadt im April 1945 durch Bombardierungen zerstört.

1970 wurden die beiden benachbarten Städte Eberswalde und Finow zusammengeschlossen. Im Jahre 1993 wird die Stadt Kreisstadt des neugebildeten Landkreises Barnim.

Die zu überplanende Fläche befindet sich sowohl in dem Ortsteil Finow der Stadt Eberswalde als auch im Ortsteil Eberswalde 2. Da der Zusammenschluss der Städte Eberswalde und Finow erst in jüngster Vergangenheit erfolgte, ist Finow ein in seiner städtebaulichen Struktur selbstständiger Siedlungskörper. Finow war im Gegensatz zu Eberswalde nicht an die Enge einer innerhalb von Stadtmauern errichteten Stadt gebunden.

Die heutige Kreisstadt des Kreises Barnim setzt nach dem Niedergang der großen Industriebetriebe und Forschungszentren als Verwaltungszentrum auf die Förderung des Mittelstandes. Insbesondere der Niedergang der innerstädtischen Nutzungsintensität der letzten Jahrzehnte erzeugte einen Handlungsbedarf für den Aufbau und die Wiederbelebung des Stadtzentrums mit innenstadtrelevanten Infrastrukturen und einer Instandsetzung der historisch noch erhaltenen Wohnsubstanz.

Die brandenburgische Stadt Eberswalde nimmt als Mittelzentrum eine zentralörtliche Versorgungsfunktion im Landkreis Barnim wahr. Die Stadt weist einen Einzelhandelsbestand von rund 300 Betrieben des Einzelhandels- und des Ladenhandwerks mit einer Verkaufsfläche von ca. 60.000 m<sup>2</sup> auf.

Die Innenstadt von Eberswalde ist der klassische Versorgungsbereich der Stadt. Ein hoher Anteil der Einzelhandels-Verkaufsflächen verteilt sich jedoch auf umliegende Gebiete. Die Innenstadt steht aufgrund ihres verhältnismäßig untergeordneten Verkaufsflächenbesatzes und der mehrheitlich kleinteiligen Strukturen in starker Konkurrenz zu den übrigen Standorten. Von zentraler Bedeutung sind die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen und die Gewährleistung der mittelzentralen Versorgungsfunktion.

## 2 Umweltprüfung

---

Das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB erfolgt nach den beschleunigten Verfahrensvorschriften des §13a BauGB. Entsprechend der geplanten geringen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> bedarf der Bebauungsplan keiner förmlichen Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB. Die im Rahmen des Plan-aufstellungsverfahrens ansonsten geforderte förmliche Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter im Umweltbericht entfällt.

Als Anlage zur Begründung ist das Eingriffs-/Ausgleichsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBPL) Nr. 528/1 "TOOM-Baumarkt" Eberswalde, ein Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBPL) Nr. 528/1 "TOOM-Baumarkt" Eberswalde und der Geotechnische Bericht zur Erweiterung der Toom-Baumarktes beigefügt.

### **Biotopstruktur**

#### Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation für den Vorhabenstandort ist armer Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald (Landschaftsprogramm Land Brandenburg1993). Im Plangebiet (PG) kommt er nicht vor.

#### Biotope/Vegetation

Im März 2015 wurde im PG eine Biotopkartierung durchgeführt. Der Tabelle 2-1 o.g. Eingriffs-/Ausgleichsgutachtens können die im Gebiet vorkommenden Biotoptypen (Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen Stand 09.03.2011) entnommen werden. Die im Folgenden abgeleitete Bestandsbewertung der konkreten, im PG angetroffenen Biotoptypen erfolgte unter Auswertung wertgebender Merkmale wie Naturnähe, Gefährdung, Wiederherstellbarkeit und Unversehrtheit. Im PG befinden sich keine Biotope, die dem Schutz nach § 18 BbgNatSchAG bzw. § 30 BNatSchG unterliegen.

### **Baumschutz**

Das PG weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Die Grünflächen in den Randbereichen der Parkplätze unterliegen der regelmäßigen Grünpflege und sind durch weitgehende Artenarmut gekennzeichnet. Im Umfeld des Baumarktes finden sich die Ausläufer angrenzender Wald-/Vorwaldflächen.

Zusammenfassend ergibt sich für das Baumarktgelände das Bild eines artenarmen, gestörten Gewerbestandortes. Naturschutzfachlich wertvolle Vegetationsbestände kommen im PG nicht vor.

### **Boden**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes finden sich Versiegelungen auf einer Fläche von 16.663 m<sup>2</sup>. Für die geplante Gebäudeerweiterung im Bereich der jetzigen offenen Verkaufsfläche sowie der Verlagerung/Vergrößerung der Freiverkaufsfläche ist keine Neuversiegelung von Böden notwendig. Die geplante Vergrößerung der IST-Verkaufsfläche von ca.6.550 m<sup>2</sup> auf ca.7.360 m<sup>2</sup> erfolgt vollständig im Bereich bereits versiegelter Böden, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen bereits im Ist-Zustand unterbunden sind. Der Eingriff ist daher als unerheblich zu bewerten.

### **Denkmale**

Bau- oder Bodendenkmale sind durch die Planung nicht betroffen. Sollten dennoch übliche Anzeichen von Bodendenkmalen gefunden werden, sind diese gem. §11 Abs.1 u. 2 BbgDSchG anzuzeigen.

### **Altlasten**

Die Liegenschaft wird aufgrund ehemaliger Nutzungen als vorbelastet im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt.

In Vorbereitung der Baumaßnahme wurde durch das Büro Dr. Marx Ingenieure GmbH ein geotechnischer Bericht angefertigt. Die festgestellten, inhomogenen Auffüllungen sind u.a. auf die frühere Nutzung des Geländes als Schrottplatz zurückzuführen (Aussagen von Anliegern). Durch diese Nutzung ist eine Belastung des Bodens insbesondere mit Mineralölkohlenwasserstoffen, PAK und mit Schwermetallen zu erwarten. Bodenmechanisch stellen sich diese Auffüllungen bezüglich der Korngrößen, Komponenten und Lagerungsdichten als sehr inhomogen dar. Mehrfaches Durchsacken der Rammkernsonde um bis zu 50 cm deutet auf das Vorhandensein von Hohlräumen hin. Der Geotechnische Bericht vom 30.03.2015 ist als Anlage zur Begründung beigefügt.

### **Immissionsschutz**

Nach §50 BImSchG sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Flächen oder Gebiete unterschiedlicher Nutzung so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden. Bezogen auf den konkreten Standort sowie die beabsichtigte Nutzung sind in vorliegender Planung immissionsschutzrechtliche Belange berührt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wirft die Frage des Immissionsschutzes nicht neu auf. Da es sich um eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 528 handelt, sind Immissionsschutzmaßnahmen bereits getroffen und wirksam. Zum einen durch eine Lärmschutzwand im südlichen Bereich und durch 2 Schrankenanlagen, die nach Ladenschluss ein Befahren des Geländes durch LKW und PKW verhindern.



## **3 Planerische Vorgaben, Regionalplanung**

---

### **3.1 Ziele der Raumordnung**

Die Stadt Eberswalde ist als Mittelzentrum (Ziel 2.9 EEP B-B) und als Entwicklungszentrum des Städtekranzes definiert. In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Siedlungsfunktionen) mit regionaler Bedeutung konzentriert werden (Grundsatz 2.10 LEP B-B).

Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen (Grundsatz 4.1 LEP B-B).

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für diese Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt.

### **3.2 Vorhandene Planungen / Zu beachtende Konzepte**

#### **3.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der seit 17.11.2014 gültige Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Sonderbaufläche Einzelhandel aus. Nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und gelten als aus dem FNP entwickelt.

#### **3.2.2 Landschaftsplan**

Für das Plangebiet gibt es keine landschaftsplanerischen Vorgaben.

#### **3.2.3 Verkehrsentwicklungsplan**

Das Vorhabengebiet befindet sich in der Ortslage Eberswalde an der B 167. Mit Bau und Inbetriebnahme der OU B 167 n 1. BA wird die B 167 als Gemeindestraße abgestuft und in die Baulast der Stadt Eberswalde fallen. Die Eberswalder Straße bleibt aber als Ost-West-Hauptrelation erhalten. Die Eberswalder Straße ist und bleibt in der Straßennetzklassifikation eine Hauptverkehrsstraße.

#### **3.2.4 Einzelhandel-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde 2010 (EZK 2010)**

Angesichts der bereits bestehenden deutlichen räumlichen Schieflage bei der Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet und des insgesamt überdurchschnittlichen hohen Verkaufsflächenbesatzes im Lebensmitteleinzelhandel vor Ort ergeben sich städtebauliche Spannungen und nachteilige Auswirkungen. Zu benennen sind:

- Schwächung der Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich;
- Schwächung der integrierten Nahversorgungszentren;
- Verfestigung von Stadtbereichen ohne Nahversorgungsangebote (z. B. Clara-Zetkin-Siedlung, Sommerfelde, Tornow);

- stadtweite Funktionsschwächen durch Brachfallen und Leerstand von Geschäften, die dem Konkurrenzdruck zum Opfer gefallen sind;
- unnötiger Flächenverbrauch durch dezentrale Ansiedlungen.

Um weiteren Fehlentwicklungen im Einzelhandel entgegenzuwirken, erarbeitete die Stadt Eberswalde zur städtebaulichen Steuerung ein Einzelhandel-Zentrenkonzept. Mit dem Beschluss des Konzepts durch die Stadtverordneten ist das Einzelhandel-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde (2010), fortan als städtebauliches Konzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ liegt nicht in einem der im EZK 2010 identifizierten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt, sondern innerhalb des ergänzenden Einzelhandelstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“.

Der ergänzende Einzelhandelstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“ besitzt als Agglomeration von verschiedenen Fachmärkten ein deutliches Verkaufsflächengewicht. Aufgrund der verkehrsorientierten Lage des ergänzenden Standortes richten sich die Angebote vornehmlich an den motorisierten Kunden. Eine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots wird unter städtebaulichen Gesichtspunkt vehement abgelehnt; die Erweiterung des nicht zentrenrelevanten Angebots kann auf den ausgewiesenen Flächen erfolgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ hat die Festsetzung eines Sondergebietes „Bau- und Heimwerkermarkt“ zum Ziel. Das zulässige Kernsortiment besteht aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Auf maximal 10% der Verkaufsfläche dürfen als Randsortiment auch zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Damit wird dem EZK 2010 ausreichend Rechnung getragen.

### 3.2.5 **Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“**

Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Eberswalde wurde zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ der Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ aufgestellt.

Der strategische Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Umsetzung des „Einzelhandel-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“. Das Konzept stellt die zentrale Abwägungsgrundlage für den Bebauungsplan dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 528 „Götzenbaumarkt“ setzt zur Ansiedlung eines Baumarktes als Baugebiet ein Sondergebiet fest. Für das Sondergebiet werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, damit wird die zulässige Verkaufsfläche begrenzt. Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Sondergebietsflächen sind als Flächen für Stellplätze gekennzeichnet. Eine Bestimmung zu den im Baumarkt zulässigen Sortimenten erfolgte bisher nicht. Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung wurde bereits realisiert; der ansässige toom Baumarkt ist mittlerweile der einzig ansässige Baumarkt im Eberswalder Stadtgebiet.

Aus Gründen der Gleichbehandlung der Wettbewerbsstandorte im Stadtgebiet und aufgrund der im Gebiet zulässigen Nutzung war es erforderlich, eine dem angewendeten Regelungssystem entsprechende Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen. Die textlichen Festsetzungen TF 13.1 und TF 13.2 des BPL Nr. I treten als Ergänzung zu den rechtsverbindlichen Festsetzungen des BPL Nr. 528 hinzu; die bereits rechtsverbindlichen Festsetzungen gelten im Übrigen uneingeschränkt fort.

Die TF 13 im einfachen Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandel“ lautet wie folgt:

**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 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)

Dabei war zu berücksichtigen, dass die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitete Nutzung bereits verwirklicht wurde; der Baumarkt mit Gartencenter ist Bestandteil des stadtplanerisch akzeptierten ergänzenden Einzelhandelsstandorts an der Kreuzung Eberswalder Straße / Spechthausener Straße.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ werden der BPL Nr. 528 „Götzenbaumarkt“ und der einfache Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ überplant und mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528/1 verdrängt.

### 3.2.6 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Städte und Gemeinden werden in den nächsten Jahren vor erheblichen Herausforderungen stehen, um die ambitionierten Energie- und Klimaschutzziele auf nationaler und internationaler Ebene zu erreichen. Mit dem integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept möchte sich die Stadt Eberswalde den aktuellen Fragen einer nachhaltig gesicherten Energieversorgung stellen und so einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten. Das Energie- und Klimaschutzkonzept soll dabei als ein integrierter Baustein innerhalb einer umfassenden Zukunftsstrategie für die Stadt Eberswalde fungieren. Es bildet die Basis für eine lokal angepasste, umwelt- und sozialverträgliche Energie- und Klimapolitik. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2013 das integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept als ein gem. § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB für die Bauleitplanung beachtliches städtebauliches Konzept.

Der geplante Ausbaustandard der Erweiterung des toom Baumarktes gemäß den Grundsätzen der DGNB-Zertifizierung für nachhaltiges Bauen trägt dem genannten Engagement der Stadt Eberswalde Rechnung.

Für das Gesamtunternehmen der REWE-Group, zu der die toom Baumärkte gehören, gelten vier Säulen der Nachhaltigkeit. Mittels dieser vier Säulen beschäftigt sich das Unternehmen mit den unterschiedlichen Fragestellungen betreffend:

- Grüne Produkte
- Energie, Klima und Umwelt
- Mitarbeiter
- Gesellschaftliches Engagement

Im Einzelnen sind bei der geplanten Erweiterung des toom Baumarktes folgende Maßnahmen im Bereich Energie, Klima und Umwelt geplant bzw. bereits ausgeführt:

- Einbau einer energiesparenden LED-Beleuchtung im gesamten Baumarkt (Bestand und Erweiterung)
- Intelligente Tageslicht- und Beleuchtungssteuerung mit Ausführung von Oberlichtern mit einem 20%igem Anteil an der Gesamtfläche sowie eine besonders dichte Bauhülle führen zur Senkung des Energieverbrauchs für den Bereich der Erweiterung.
- Unterhalb des Erweiterungsbaus sammelt eine Zisterne das anfallende Regenwasser (Bestand). Damit lassen sich ganzjährig die Pflanzen des Gartenbereichs bewässern, welches zu einer Ersparnis erheblicher Wassermengen führt

## 4 Planinhalt

---

### 4.1 Entwicklung des Gebiets und derzeitiger Bestand

#### 4.1.1 Historische Entwicklung

Das Plangebiet wurde bis 1990 vom VEB Metallaufbereitung genutzt. Das Grundstück war zu diesem Zeitpunkt bebaut mit massiven Gebäuden mit Wellasbestabdeckung. Auf dem Grundstück lagerte Schrott. In den Jahren 1994/ 1995 erfolgte der Abriss der Gebäude und die Herrichtung des Grundstücks für die plangemäße Bebauung nach den Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 528 „Götzenbaumarkt“.

#### 4.1.2 Bestand

Das Plangebiet ist nach den Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 528 „Götzenbaumarkt“ mit einem eingeschossigen Baumarkt und Gartencenter bebaut. Östlich des Gartencenters sind teilüberdachte Verkaufsflächen und abweichend vom Bebauungsplanes Nr. 528 „Götzenbaumarkt“ sind Freiverkaufsflächen entstanden. Von der Eberswalder Straße bis zur Kleinen Drehnitzstraße ist westlich des Baumarkt und Gartencenters eine gepflasterte Stellplatzanlage mit 242 Stellplätzen entstanden. Zum Schutz der Anwohner an der Grenzstraße und Kleine Drehnitzstraße wurde eine ca. 2 m hohe Lärmschutzwand an der Anlieferzone und südlich des Stellplatzes errichtet. 2 Schrankenanlagen verhindern das Befahren des oberen Parkplatzes nach Ladenschluss.

#### 4.1.3 Verkehr, Erschließung

Straßenverkehr

Der Baumarkt ist über eine Ein- und Ausfahrt an der Eberswalder Straße ( B 167) und an der Kleinen Drehnitzstraße erreichbar. Aus Richtung Eberswalde kommend steht eine Linksabbiegespur zur Verfügung.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch den bestehenden Baumarkt bereits vollständig medientechnisch erschlossen. Die Erweiterung des Baumarktes führt nicht zu Kapazitätserhöhungen in der Ver- und Entsorgung.

#### 4.1.4 Kompensation des Eingriffs

Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche des toom Baumarktes kommt es zu keiner Betroffenheit von **Fledermausquartieren oder Nistplätzen für Brutvögel** im Eingriffsbereich. In Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt Eberswalde sollen jedoch die Lebensraumbedingungen für die beiden Tiergruppen im Geltungsbereich des vBPL verbessert werden.

Es wird die Anbringung von zwei Fledermaushöhlen und vier Vogelnistkästen im Bereich der südlichen Ausbuchtung des PG (Vorwald) festgesetzt (siehe Maßnahmenplan).

Eine faunistische Kartierung für das PG liegt nicht vor. Entsprechend der im Umfeld des Eingriffsbereiches zu erwartenden Vogel- und Fledermausarten des Siedlungsraums und des Waldes sind folgende Höhlen und Nistkästen anzubringen:

- 2 Stück Großraumhöhlen á Ø 28 cm (Höhe: 44 cm) für Fledermäuse

- 2 Stück Nisthöhlen á Ø 32 mm Einflugweite für Vogelarten wie Kohlmeise und Kleiber
- 2 Stück Nisthöhlen á 30 x 50 mm Einflugweite für Vogelarten wie Amsel und Hausrotschwanz

Die Verpflichtung zum Anbringen von zwei Fledermaushöhlen und vier Vogelnistkästen erfolgt über den Durchführungsvertrag.

Durch die Erweiterung der Freiverkaufsfläche südwestlich des Baumarktes kommt es zum Verlust von **zwei Parkplatzbäumen** (Ahorn) mit einem Stammumfang von 60 cm und 25 cm. Zum Ausgleich werden zwei vakante Baumscheiben im westlich angrenzenden Parkplatzbereich mit zwei gebietsheimischen Elsbeeren (*Sorbus torminalis*) mit der Herkunft Ostdeutsches Tiefland in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv mDb, StU 16-18 cm bepflanzt. Im Bereich der zu bepflanzenen Baumscheiben ist der vorhandene Oberboden abzutragen und durch einen humushaltigen Mutterboden auszutauschen. Die Bäume sind mit Stammschutzfarbe (Arbo-Flex) gegen Hitzeschäden zu schützen. Mit der Pflanzung von zwei Elsbeeren kann der Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. S. TF 5

Die Errichtung eines 30 m hohen **Werbepylons** führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des **Ortsbildes**. Als Ausgleich für den Eingriff ist eine Heckenpflanzung im Bereich der Grünfläche vorzusehen. Um den Kompensationsumfang auf eine nachvollziehbare Berechnungsgrundlage zu stellen, wird zunächst das monetäre Kompensationserfordernis nach dem „Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur naturschutzrechtlichen Beurteilung von Antennenträgern für die Telekommunikation“ (Antennenträgererlass) ermittelt. Anschließend werden Heckenpflanzungen im Umfang des ermittelten Geldvolumens festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich knapp außerhalb des LSG „Barnimer Heide“. Außerhalb von Schutzgebieten setzt der Antennenträgererlass eine Spanne von 200 € bis 400 € pro sichtbaren Meter an. Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Standortes sowie der großflächigen Industriebrachen v.a. im nördlichen Umfeld des Plangebietes ist dem Ortsbild im derzeitigen Zustand nur ein geringer Schutzwert beizumessen.

Daher ist trotz der Nähe zum angrenzenden LSG nur der untere Wert von 200 € pro sichtbaren Meter anzusetzen. Daraus resultiert ein monetärer Ausgleichsbedarf in Höhe von 6.000 € (30 m x 200 €).

Für das Geld sind im Bereich der festgesetzten Pflanzfläche Heckenpflanzungen vorzunehmen. Entsprechend dem regionalen Preisniveau sind als ortsübliche Preise für innerstädtische Heckenpflanzungen (inkl. Bodenaufbereitung und Fertigstellungspflege) rund 15 € pro m<sup>2</sup> anzusetzen. Daraus ergibt sich eine Pflanzfläche von 400 m<sup>2</sup>. Zu verwenden ist gebietsheimisches Pflanzmaterial der Qualität v. Str. 4Tr. 60 - 100 cm. Die Gehölze werden mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand von jeweils 1 m versetzt zueinander gepflanzt. Unter Berücksichtigung der Größe und Ausprägung der Pflanzfläche sowie des genannten Reihen- und Pflanzabstands ergibt sich für die Maßnahme eine Anzahl von rund 400 Sträuchern. Es sind folgende Straucharten in gleichen Anteilen zu pflanzen:

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*).

Es wird eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Im Pflanzbereich ist der vorhandene Oberboden abzutragen und durch einen humushaltigen Mutterboden auszutauschen. Ergänzt wird die Hecke durch die Pflanzung von überschirmenden Bäumen (siehe Maßnahme E1). Durch die Kombination von Hecken und

Bäumen wird ein komplexer Biotoptyp geschaffen, der zu einer Verbesserung des Ortsbildes und deutlichen Aufwertung des Gewerbestandortes beiträgt.

Mit der Pflanzung von Hecken auf einer Fläche von 400 m<sup>2</sup> kann der Eingriff in das Ortsbild vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Gegenüber den im **alten B-Plan Nr. 528** der Stadt Eberswalde aus dem Jahr 1993 festgesetzten Flächen für Baumpflanzungen und Grünflächen, sind im heutigen Ist-Zustand Abweichungen zu bilanzieren. Mit der ausstehenden/ abweichenden Umsetzung der früheren Festsetzungen geht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf einher. Dies betrifft die **fehlende Pflanzung von Bäumen sowie die Versiegelung von Böden im Bereich der 1993 ausgewiesenen Grünflächen**. Mit der Pflanzung von 32 Bäumen kann die fehlende Umsetzung der Festsetzung zu den Baumpflanzungen des B-Plans von 1993 adäquat nachgeholt werden.

Im B-Plan von 1993 wurden für die geplanten, jedoch nicht durchgeführten Pflanzungen Grünflächen festgesetzt, die später versiegelt wurden. Die Versiegelung des Bodens im Bereich damals ausgewiesener Grünflächen betrifft eine Gesamtfläche von rund 1.800 m<sup>2</sup>. Für die Versiegelung wird aufgrund der damals bereits im unversiegelten Zustand erheblich vorgeschädigten Böden (stark verdichtete Industriebrache, vermutete Altlasten etc.) der Faktor 0,5 angesetzt. Daraus ergibt sich eine Nettoversiegelung von 900 m<sup>2</sup>. Die Versiegelung ist im Verhältnis 1 : 2 durch Gehölzpflanzungen auszugleichen. Daraus ergibt sich wiederum ein Kompensationsbedarf in Höhe von 1.800 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet sind im Bereich der neu ausgewiesenen Pflanzfläche Heckenpflanzungen auf einer Fläche von 900 m<sup>2</sup> vorzunehmen. S. TF 5 Damit kann ein Teil der aus Bodenversiegelungen resultierenden Umsetzungsdefizite des B-Plans von 1993 adäquat nachgeholt werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf von 900 m<sup>2</sup> wird durch die Pflanzung von Bäumen im Stadtgebiet von Eberswalde gedeckt. Im Durchführungsvertrag wird die Kompensation ausführlich geregelt.

Die ausführliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

#### 4.2 Intention des Plans, Planungsziele

Die Umbau- und Erweiterungsabsichten des Eigentümer und Vorhabenträgers, der Repco 24 S.A., 2, Rue Jean Bertholet, L - 1233 Luxembourg bedürfen grundsätzlich einer Änderung der vorhandenen Planung. Formelle Gründe und eine Vielzahl von Abweichungen zur bestehenden Bauvorschrift (BPL 528) erfordern jedoch eine Bereinigung in Form einer Neuplanung über das gesamte Plangebiet des BPL Nr. 528 unter Beachtung des baulichen Bestandes. Aus diesem Grund hat der Vorhabenträger seinen Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadt abgestimmt und eingereicht und die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan befindet sich als Anlage in der Begründung.

Die Repco 24 S.A, der Eigentümer der Immobilie, sowie die toom Baumarkt GmbH, Mieter des auf dem Grundstück befindlichen Bau- und Gartenmarktes, beabsichtigen nachfolgend beschriebene und anliegend zeichnerisch dargestellte Maßnahmen mit dem Ziel größerer Kundenfreundlichkeit durchzuführen.

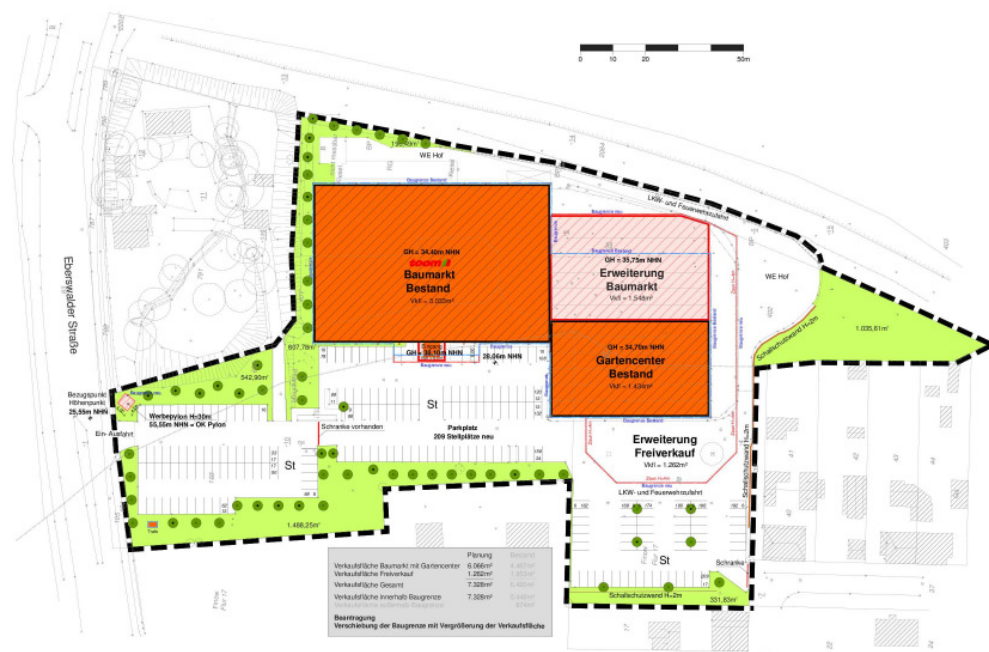
Erweiterung des **Baumarktgebäudes** um ca. 1.548 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 6.066 m<sup>2</sup>, in Stahlbeton-Skelett-Bauweise und brandschutztechnischer Trennung mittels Brandwand vom Bestandsgebäude. Der Ausbaustandard mit 20%igem Oberlichtanteil erfolgt gemäß den Grundsätzen der DGNB Zertifizierung für nachhaltiges Bauen. Die Erweiterung ist im

Bereich der bereits befestigten Fläche geplant, welche derzeit als überdachter und nicht überdachter Freiverkauf genutzt wird.

Verlagerung und Erweiterung des derzeit nicht überdachten **Freiverkaufs** von 1.072 m<sup>2</sup> auf ca. 1.294 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter Inanspruchnahme der befestigten Stellplatzfläche (Verlust von ca. 30 Stellplätzen). Es verbleiben 209 Stellplätze im Plangebiet. Die gesamte Freiverkaufsfläche wird mittels einer 4m hohen, geschlossenen Zaunanlage eingefasst.

Abriss des vorhandenen und Neubau eines **Eingangsbauwerks** in Metall- Glaskonstruktion. Die Festlegung der Gestaltung innerhalb der veränderten Baugrenze soll im Rahmen der Baueingabeplanung erfolgen.

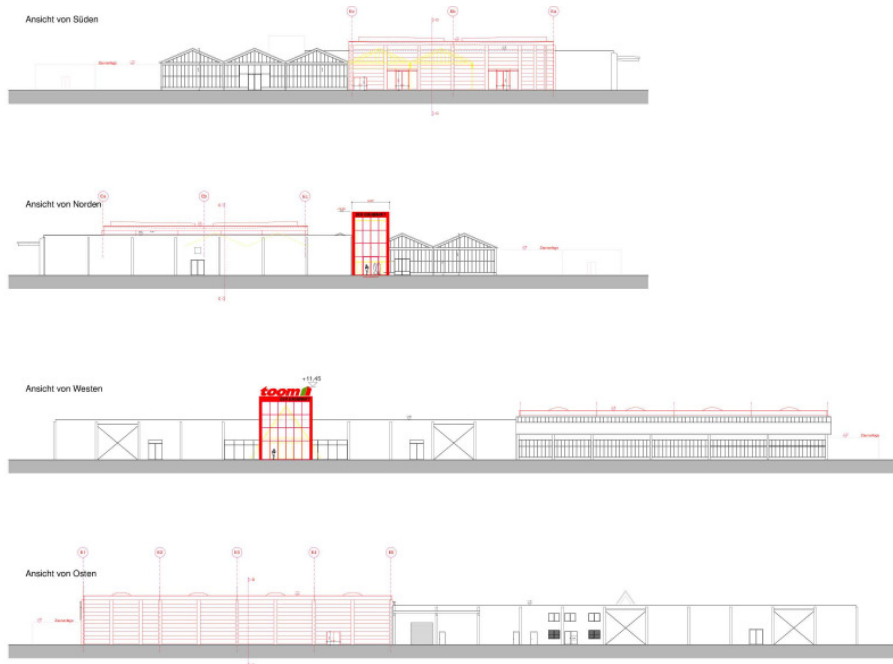
Errichtung eines **Werbepylons** an der Einfahrt von der Eberswalder Straße mit einer Höhe von 30 m.



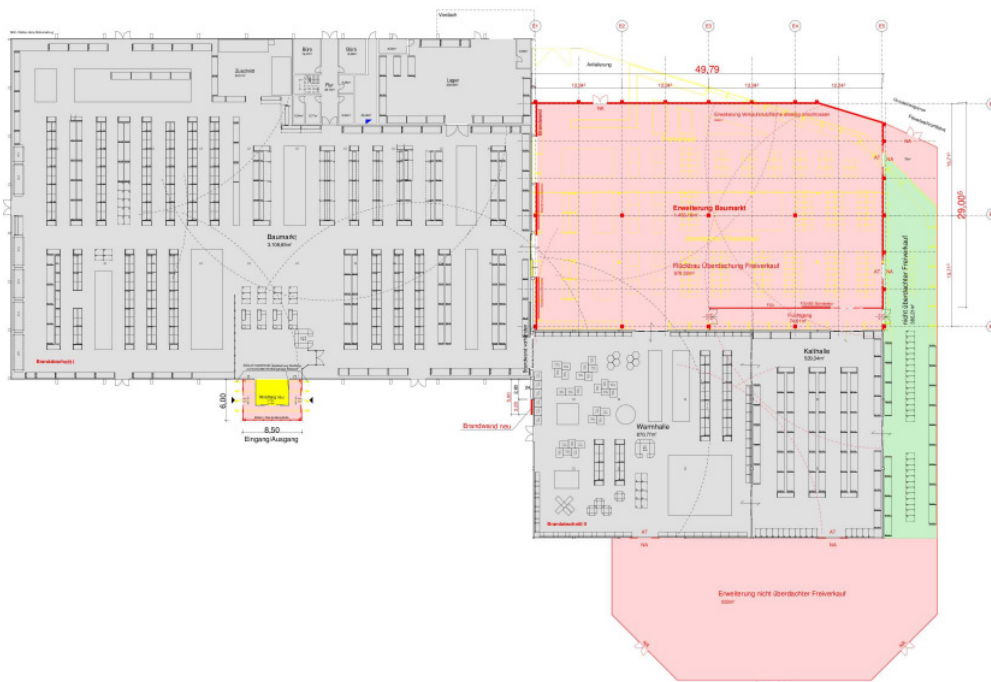
Lageplan mit Darstellung der geplanten Erweiterungen

Auf der ca. 20.609 m<sup>2</sup> großen Sondergebietsfläche besteht ein kompaktes, maximal 6,50 m hohes Baumarktgebäude, welches um ein maximal 7,70 m hohes ebenerdiges Gebäude erweitert wird.





Das 8,50 m hohe bestehende giebelförmige Eingangsbauwerk wird zurückgebaut und im Zuge geplanten Umbaumaßnahmen durch ein 10 m hohes Eingangsbauwerk in Metall-Glas-Konstruktion ersetzt.



Grundriss Planung

### 4.3 Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung

#### TF 1 Vorhaben- und Erschließungsplan ( gemäß § 12 Abs. 3a BauGB)

- (1) Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- (2) Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

#### Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird auf die verbindliche Bezugnahme auf den Durchführungsvertrag zur Zulassungsfähigkeit von Vorhaben verwiesen.

#### 4.3.1 Art der baulichen Nutzung

#### TF 2 Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

- (1) Das Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Bau – und Heimwerkermarktes mit ergänzendem Gartensortiment.
- (2) Zulässig ist ein Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 7360 m<sup>2</sup> (inkl.Freiverkaufsfläche).
- (3) Das im Bau- und Heimwerkermarkt zulässige Kernsortiment umfasst folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente:

Badausstattung und Sanitärbedarf
Bauelemente
Baustoffe
Eisenwaren/Beschläge
Farben/Lacke/Pinsel/Reinigungsmittel
Fliesen
Holzböden
Holz/Leisten/Paneele
Installationsbedarf
Rollläden/Markisen, Rollos/Jalousien
Tapeten
Werkzeuge/Maschinen
Lager, Transport und ähnliche Behälter
Kamine/Öfen
Heizöl, Flaschengas, Kohle, Holz
Erden, Dünger, Saatgut
Gartenbedarf/Gartengeräte/Gartenhütten

Pflanzen (keine Schnittblumen)
Pflanzgefäße
Zooartikel/Tiere/Tiernahrung
Leuchten/Elektroinstallation
Elektrogroßgeräte
Teppiche/Bodenbeläge
Möbel, Küchen, Spülen, Lager- und Wohnregale, Gartenmöbel
Campingmöbel, Anglerbedarf
Autozubehör
Fahrräder und Zubehör

(4) Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen auch sonstige zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment angeboten werden.

(5) Zu den in Absatz 4 genannten zentrenrelevanten Sortimenten zählen die in der abschließenden Eberswalder Sortimentsliste aufgeführten Sortimente:

Abschließende Eberswalder Sortimentsliste		
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,	x

	Kerzen	
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	

Begründung:

Die Festsetzung TF 2 dient der Bestimmung der baulichen Nutzung als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und seiner Zweckbestimmung als Bau- und Heimwerkermarkt mit ergänzendem Gartensortiment. Die Festsetzung des Kernsortimentes und des zulässigen Randsortimentes sichert die Umsetzung der Ziele des EZK 2010.

#### 4.3.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

##### TF 3 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Für das Sondergebiet SO „Bau- und Heimwerkermarkt“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Begründung

Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,8 der Obergrenze für Sondergebiete gemäß §17 Abs.1 BauNVO. Sie respektiert die städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation und entspricht dem Planungsziel.

#### 4.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt. Die Bauflächen entsprechen in ihrer Lage und Größe der städtebaulichen Bestandssituation und berücksichtigen die Erweiterung des Baumarktes gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan als Planungsziel. Gleichzeitig dienen diese der Sicherung einer geordneten Entwicklung.

#### 4.3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

##### TF 4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung:

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sind Flächen für Stellplätze festgesetzt.

#### 4.3.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### TF 5 Festsetzung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 32 Bäume (STU 16-18, 3 x v m Db) und 1400 Sträucher (4-triebzig, 60-100 cm) gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.

(2) Pflanzliste für Laubbäume und Sträucher

- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

(3) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze sind 2 Bäume (STU 16-18, 3 x v m Db) der vorstehenden Pflanzliste zu pflanzen.

Begründung:

Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die nicht vermeidbar sind, müssen durch Maßnahmen der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Im Bereich der erweiterten Freiverkaufsfläche südwestlich des Baumarktes kommt es zum Verlust von zwei Parkplatzbäumen (Ahorn) mit einem Stammumfang von 60 cm und 25 cm. Die TF 5 (3) regelt den Ausgleich dieses Eingriffes. In Folge der Errichtung eines 30 m hohen Werbepylons kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Als Ausgleich für den Eingriff ist eine Heckenpflanzung im Bereich der Grünfläche vorzusehen. Ergänzt wird die Hecke durch die Pflanzung von übershirmenden Bäumen. Durch die Kombination von Hecken und Bäumen der TF 5 (1) wird ein komplexer Biotoyp geschaffen, der zu einer Verbesserung des Ortsbildes und deutlichen Aufwertung des Gewerbestandes beiträgt.

#### 4.3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### **TF 7 Stellplatzherstellungspflicht § 81 Abs. 4 BbgBO**

(1) Die Stellplatzsatzung der Stadt Eberswalde vom 08.02.2005 ist für den Geltungsbereich nicht anzuwenden.

(2) Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt eine Herstellungspflicht von 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Einzelhandels.

Begründung:

Die TF 7 setzt einen von der Stellplatzsatzung der Stadt Eberswalde abweichenden Stellplatzschlüssel für das Plangebiet fest. Die Regelung sichert die Stellplatzverfügbarkeit einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen.

##### **TF 8 Werbeanlagen § 81 Abs. 1 BbgBO**

(1) Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von 30,00 m ( OK. 55,55 NHN ) zulässig.

(2) An dem zuvor beschriebenen Werbepylon sind dreiseitig beleuchtete Werbeflächen mit einer jeweiligen Werbeflächengröße von 10 m x 4,3 m zulässig.

(3) Im Fassadenbereich des Bau- und Heimwerkermarktes sind Werbeflächen in einer Gesamtgröße von bis zu 150 m<sup>2</sup> zulässig.

(4) Die Werbeanlagen werden hinsichtlich Material, Größe, Standort und Beleuchtung im Durchführungsvertrag festgelegt.

Begründung:

Aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung einer störenden Häufung von Werbeanlagen sind Regelungen über Größe, Standort, Ort, Art und Gestaltung von Werbeanlagen erforderlich.

**4.3.7 Wasserrechtliche Festsetzungen**

**TF 9 Versickerung von Regenwasser § 54 Abs. 4 BbgWG**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Begründung:

Gleichzeitig leistet die Festsetzung einen Beitrag zur Umsetzung der Energie- und Klimaschutzziele der Stadt.

## 5 Auswirkungen

---

### 5.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

#### Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Plangebiet weist im Hinblick auf Natur und Landschaft sowie Artenschutz keine besonders wertvollen Bestandteile auf. Es werden Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe vorgeschlagen. Durch die Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

### 5.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

#### Straßenbau

Auswirkungen bestehen nicht.

#### Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftlichen Belange Wasserbewirtschaftung, Hydrologie, Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz werden nicht berührt.

### 5.3 Soziale Belange und Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht erforderlich.

### 5.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.5 Grunderwerb

Der Vorhabenträger ist Eigentümer aller Flächen im Plangebiet.

### 5.6 Kosten

Der Stadt Eberswalde entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger ist gesetzlich zur Kostenübernahme verpflichtet.



## 6 Verfahren und Abwägung

### 6.1 Einleitungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“

In der StVV am 27.11.2014 wurde die Einleitung eines Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ gemäß § 12 BauGB i. V. m § 13 a BauGB beschlossen. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt.

Zum Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Eberswalde, Flur 2, Flurstücke 401, 402, 635, 2083

Gemarkung Finow, Flur 17, Flurstücke 38, 103, 104, 105

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Im vorliegenden Planungsfall eröffnet sich die Möglichkeit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Neben dem Wegfall der Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring soll zur weiteren Verfahrensbeschleunigung und Straffung des Verfahrens von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden abgesehen werden. Da die grundsätzlichen Planungsinhalte erhalten bleiben bzw. im Bestand vorhanden sind, ist ein Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung vertretbar.

Der Einleitungsbeschluss wurde am 29.12.2014 im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, dem Eberswalder Monatsblatt, bekannt gemacht.

### 6.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### 6.3 Abwägung

### 6.4 Durchführungsvertrag

### 6.5 Satzungsbeschluss

## 7 Flächenbilanz

	Fläche	Anteil in %
<b>Sonderbauflächen</b>	20.609 m <sup>2</sup>	100
<i>davon:</i>		
<i>unversiegelte Flächen und Flächen mit Pflanzbindung</i>	4122 m <sup>2</sup>	20
<i>Flächen baulich nutzbar</i>	16.487 m <sup>2</sup>	80

## 8 Rechtsgrundlagen

---

### Rechtsgrundlagen

*Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 21. Juni 2013*

*Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)*

*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)*

*Artikel 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Februar 2013 (BGBl. I S. 95)*

*Artikel 1 zum Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21. Januar 2013; Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3*

*Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39])*

*Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20] zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 [Nr. 32]*

## **9 Anlagen**

---

### **9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan**

### **9.2 Eingriffs-/Ausgleichsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBPL) Nr. 528/1 "TOOM-Baumarkt" Eberswalde**

### **9.3 Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBPL) Nr. 528/1 "TOOM-Baumarkt" Eberswalde**

### **9.4 Geotechnischer Bericht Erweiterung Toom-Baumarkt in Eberswalde**

## Anlage 9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

**Anlage 9.2 Eingriffs- / Ausgleichsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBPL)  
Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ Eberswalde**

**Anlage 9.3 Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBPL) Nr. 528/1  
"TOOM-Baumarkt" Eberswalde**

## Anlage 9.4 Geotechnischer Bericht Erweiterung Toom-Baumarkt in Eberswalde