

**STADT EBERSWALDE**  
**Der Bürgermeister**



DB/Vorlage Nr. **BV/0172/2015**

Datum: 28.07.2015

zur Behandlung in Sitzung:  
**- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 402/1 "Kupferhammerweg 9"**  
**Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB i. m. V. § 13 a BauGB**  
**Beschluss über die öffentliche Auslegung**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	08.09.2015	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	24.09.2015	Entscheidung

---

**Beschlussvorschlag:**

**1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402/1 „Kupferhammer Weg 9“ wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 402/1 „Kupferhammer Weg 9“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung: Eberswalde, Flur: 1, Flurstück: 1710, 1711.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,12 ha.

Das Verfahren dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf dem Grundstück Kupferhammer Weg 9 und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung.

Der Übersichtsplan zum beabsichtigten Geltungsbereich (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

## **2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 402/1 „Kupferhammer Weg 9“ einschließlich seiner Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom 04.08.2015 gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 402/1 „Kupferhammer Weg 9“ und seine Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen sind der Stadtverordnetenversammlung zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen.

## **3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll,
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Boginski  
Bürgermeister

## Anlagen

**Anlage 1:** Übersichtsplan zum beabsichtigten Geltungsbereich (unmaßstäblich)

**Anlage 2:** Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 402/1 „Kupferhammer Weg 9“ einschließlich Begründung in der Fassung vom 04.08.2015

<b>Fin. Auswirkungen:</b> Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Haus-haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt (in €)	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand (in €)
<b>a) Ergebnishaushalt:</b>					
<b>b) Finanzhaushalt:</b> (für Investitionen Maßnahmenummer: )					
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input type="checkbox"/>					
Erläuterung: Die Kosten der Planung einschließlich Gutachten und Vermessung trägt ein potentieller Erwerber.					
Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:	Mitzeichnung Kämmerer/in:	Mitzeichnung Dezernent/in:			

### Sachverhaltsdarstellung:

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des Betriebsgrundstücks des ehemaligen Baumarktes Max Bahr am Kupferhammerweg Nr. 9 zu schaffen. Das vorhandene, ursprünglich für einen Baumarkt errichtete Hauptgebäude im Plangebiet soll nun für einen „Sonderpostenmarkt“ genutzt werden. Sonderpostenmärkte stellen wegen ihres spezifischen Sortiments mit im Jahresverlauf wechselnden Angeboten sowie der gezielten Preisausrichtung eine Sonderform unter den Betriebstypen im deutschen Einzelhandel dar.

Bei dem beabsichtigten Sonderpostenmarkt handelt es sich im Sinne des Bauplanungsrechts um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Verkaufsfläche größer 800 m<sup>2</sup>). Aufgrund ihrer Auswirkungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig nur Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Abweichungen von dieser Regel sind nur dann zulässig, wenn sich der Betrieb weder wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung noch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt.

Zur Aufklärung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und der daraus möglicherweise resultierenden städtebaulichen Effekte hat der Vorhabenträger eine Wirkungsanalyse vorgelegt. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass „gegenüber den in den zentralen Versorgungsbereichen (in Eberswalde) ansässigen Einzelhandelsbetrieben keine Umsatzverlagerungen in Größenordnungen zu erwarten sind, die die Betriebsaufgabe eines dort ansässigen Anbieters erwarten lassen“ und dass auch „negative Fernwirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 auf Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraums bzw. in Nachbarkommunen ebenfalls nicht zu erwarten“ sind. Auch aufgrund der übrigen städtebaulichen Rahmenbedingungen kann abgeleitet werden, dass sich der Betrieb weder auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung noch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wesentlich auswirkt. Somit kann die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO für den in Rede stehenden Sonderpostenmarkt widerlegt werden. Eine strikte Bindung des Marktstandortes an ein Kerngebiet oder ein festgesetztes Sondergebiet ist daher nicht gegeben. Vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Zielstellungen soll das Betriebsgrundstück nicht als Sondergebiet, sondern als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Nach den Vorgaben der BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Im vorliegenden Fall sollen in dem aufzustellenden Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für das geplante Gewerbegebiet getroffen werden. Damit sollen sowohl die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von Eberswalde definierten gesamtstädtischen Entwicklungsziele als auch die Anforderungen des konkret beabsichtigten Ansiedlungsvorhabens planungsrechtlich abgesichert werden.

Mit der Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO wird es erforderlich, die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Eberswalde im Wege der Berichtigung anzupassen. Der FNP weist das Plangebiet bislang als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ aus.