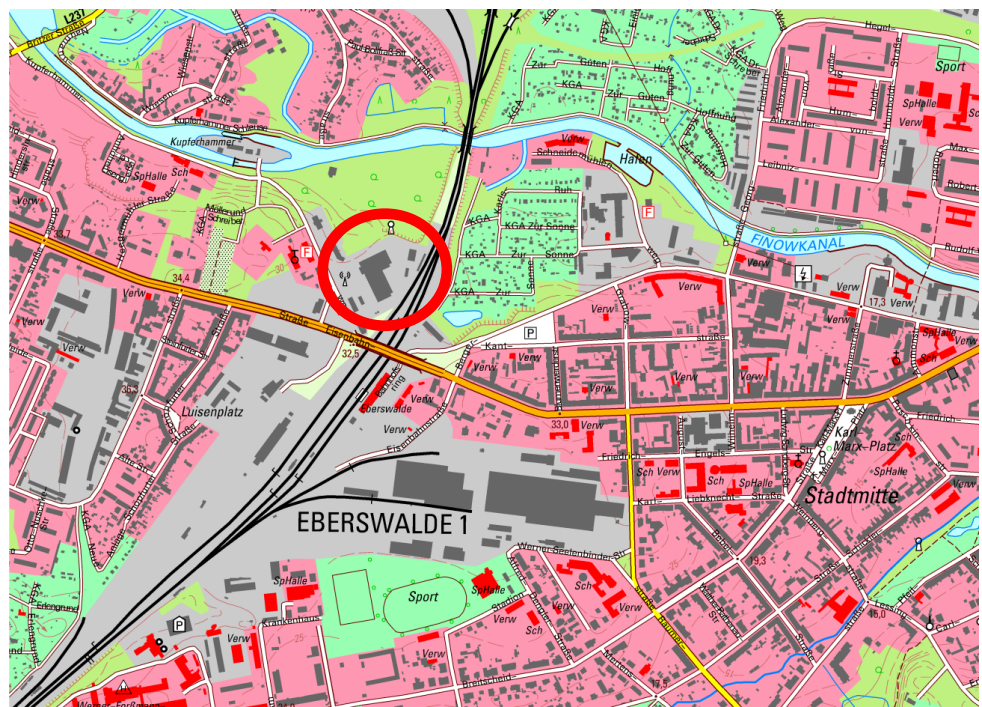


**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 402/1 „Kupferhammerweg 9“
der Stadt Eberswalde**

Ortsteil: Eberswalde Mitte

Übersichtskarte zur
Lage des Geltungs-
bereichs im
Stadtgebiet



Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 41 - 44
16225 Eberswalde

Planverfasser



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	5
1.	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
2.	Lage und Größe des Plangebietes	5
3.	Verfahren	6
3.1	Durchführung der allgemeinen Vorprüfung nach § 3 c UVPG als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB	8
3.1.1	Prüfung der UVP-Pflichtigkeit eines großflächigen Restpostenladens am beabsichtigten Standort anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG	8
3.1.2	Ergebnis der Vorprüfung nach § 3c UVPG	19
3.2	Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter	20
3.3	Schlussfolgerungen für die Wahl des Aufstellungsverfahrens	20
3.4	Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte	20
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	23
4.	Planerische und rechtliche Grundlagen	23
4.1	Planungsrechtliche Grundlagen	23
4.1.1	Ziele der Raumordnung: Landesplanung	23
4.1.2	Regionalplan	26
4.1.3	Flächennutzungsplan	27
4.1.4	Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan	28
4.1.5	Bebauungspläne	29
4.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben	29
5.	Beschreibung des Standortes, des Plangebietes und seines Umfeldes	30
5.1	Lage und zentralörtliche Bedeutung der Stadt Eberswalde	30
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	30
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	31
5.4	Soziale Infrastruktur	31
5.5	Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten	31
5.6	Natur, Artenschutz und Landschaft	32
5.7	Grundwasser, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete	34
5.8	Technische Infrastruktur	34
5.8.1	Verkehrsinfrastruktur	34

5.8.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	35
5.8.2.1	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung, Löschwasserversorgung	35
5.8.2.2	Gasversorgung, Elektroenergieversorgung, Telekommunikation	35
5.8.2.3	Abfallentsorgung.....	35
5.9	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet.....	35
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	36
6.	Städtebauliches Konzept	36
7.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	38
7.1	Art der baulichen Nutzung	39
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	43
7.3	Baugrenzen	46
7.4	Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Ein- und Ausfahrtsbereiche	46
7.5	Flächen und Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	47
7.6	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	49
7.7	Örtliche Bauvorschrift	49
7.8	Hinweise ohne Normcharakter.....	50
D.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ	52
8.	Auswirkungen auf die Bevölkerung	52
8.1	Arbeitsplatzentwicklung	52
8.2	Bevölkerungsentwicklung	52
8.3	Verkehrsentwicklung.....	52
8.4	Lärmentwicklung / Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Nachbarschaft	52
8.5	Städtebauliche Auswirkungen.....	53
9.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	53
9.1	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft	53
9.1.1	Boden.....	53
9.1.2	Grundwasser, Niederschlagswasser.....	54
9.1.3	Natur.....	54
9.1.4	Landschaft.....	54
9.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG	54

9.3	Auswirkungen auf Luft und Klima	55
9.4	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	55
9.5	Auswirkungen auf Klimaschutz und Bodenschutz	55
10.	Nachbarschutz	55
11.	Kosten.....	56
12.	Flächenbilanz	56
E.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG	57
14.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	57
14.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	57
14.2	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	57
14.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	57
15.	Schlussabwägung.....	57
	Rechtsgrundlagen.....	58
Anlage I: Berichtigung des Flächennutzungsplans (zur Übernahme in die Verfahrensakte des FNP).....		59
Anlage II: Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW		60

A. EINLEITUNG

1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Baumarkt Max Bahr GmbH & Co. KG betrieb bis zu ihrer Insolvenz im Februar 2014 eine Filialkette von Bau- und Gartenmärkten in Deutschland. Auch in der Stadt Eberswalde war bis 2014 ein Baumarkt dieser Kette ansässig. Seit der Schließung des Marktes liegt das Betriebsgrundstück am Kupferhammerweg 9 in Eberswalde brach. Auf dem Grundstück befinden sich das rund 4.200 m² große Gebäude mit überdachten Lagerflächen im rückwärtigen Bereich und einem Kundenparkplatz vor dem Gebäudeeingang. Unmittelbar neben der Grundstücksfahrt steht ein Werbepylon mit einem großen Namensschriftzug des aufgegebenen Baumarkts.

Die Thomas Philipps GmbH & Co. KG beabsichtigt, das Betriebsgrundstück zu erwerben, um in einem Gebäudeteil einen Sonderpostenmarkt anzusiedeln. Der Sonderpostenmarkt soll bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche umfassen; davon sollen rund 500 m² im Außenbereich untergebracht werden. Der übrige Gebäudeteil soll durch eine andere gewerbliche Nutzung reaktiviert werden.

Nach den Darstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde (2010) liegt der Vorhabenstandort innerhalb des Ergänzenden Einzelhandelsstandortes „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“. Die Erweiterung des Verkaufsangebots im ergänzenden Standort um zentrenrelevante Angebote mit nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt oder den ebenfalls nahegelegenen zentralen Versorgungsbereich „Westend“ ist städtebaulich nicht erwünscht.

Die Stadtverwaltung Eberswalde begrüßt das Vorhaben, die brachgefallene Immobilie gewerblich nachzunutzen. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der unmittelbaren Umgebung ist die Ansiedlung von zentrenwirksamen Einzelhandelsangeboten jedoch nur begrenzt erwünscht und genehmigungsfähig; die Ansiedlung anderer gewerblicher Nutzungen als Einzelhandel wird als besonders erstrebenswert erachtet.

Die Ansiedlung des Sonderpostenmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² ist auf der Grundlage der bislang geltenden Rechtslage nicht zulässig. Für die Genehmigungsfähigkeit dieses Betriebs muss ein Bebauungsplan aufgestellt und der rechtswirksame Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde angepasst werden.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst nur das von der Thomas Philipps GmbH & Co. KG zum Erwerb vorgesehene Betriebsgrundstück des ehemaligen Baumarkts (Flurstücke 1710 und 1711 der Flur 1 in Gemarkung Eberswalde) sowie die unmittelbar anliegende öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Flurstücke haben zusammen eine Größe von ca. 11.205 m², die einbezogene anliegende Verkehrsfläche beläuft sich auf rund 80 m². Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst somit eine Fläche von ca. 1,13 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen. Weitere Einzelheiten sind dem Kapitel 7.6 „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ zu entnehmen.

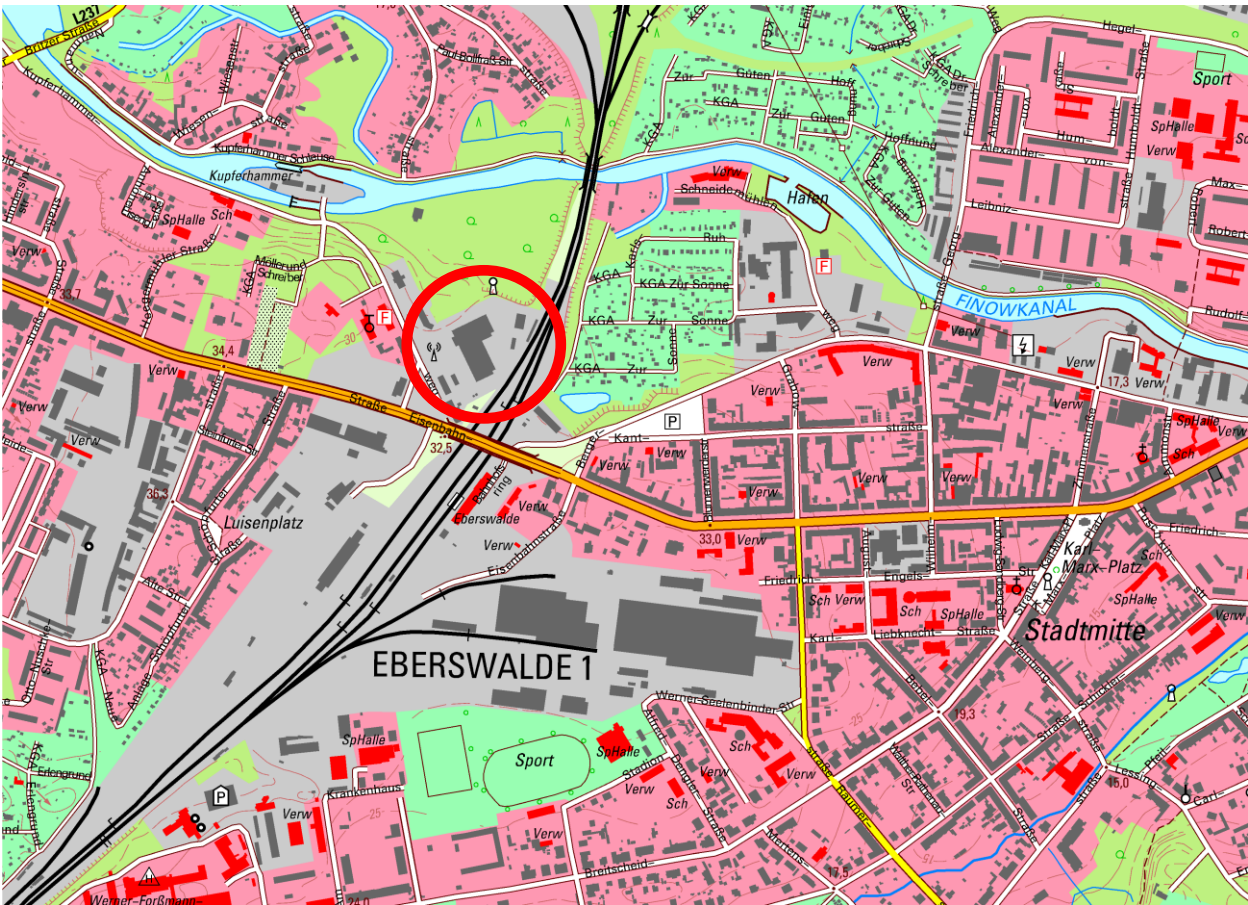


Abb. 1: Lage des Plangebiets in Eberswalde

Quelle: DTK 10. Geobasis Brandenburg. 2015.

3. Verfahren

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Im Interesse der Beschleunigung des Planverfahrens soll auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Auf Grund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

- Das bereits anthropogen überformte Plangebiet liegt inmitten der Siedlungsflächen der Stadt Eberswalde und soll nachgenutzt werden. Damit dient der B-Plan einer Maßnahme der Innenentwicklung.

- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 m²; Das im Plan enthaltene Baugebiet insgesamt hat lediglich eine Größe von knapp 11.205 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b benannten Schutzgüter– also für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, Beeinträchtigungen von Schutzgebieten sind nicht zu befürchten.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren bei der Aufstellung eines Bebauungsplans allerdings dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Das ist nicht nur der Fall, wenn das Vorhaben in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt ist; die Pflicht zur Durchführung eines solchen Verfahrens kann auch das Ergebnis einer in Spalte 2 der Anlage 1 zum UVPG angeordneten Vorprüfung des Einzelfalls sein. Eine solche Vorprüfung des Einzelfalls ist bei dem hier vorliegenden Planvorhaben erforderlich.

Die Erforderlichkeit der Durchführung einer Vorprüfung ergibt sich hier aus der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nrn. 18.6.2 der Anlage 1 Spalte 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist „beim Bau“ (hier: bei der Planung) von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Innenbereich ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine **allgemeine Vorprüfung** des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c Satz 1 UVPG vorzunehmen. Der Bebauungsplan sieht Einzelhandelsbetriebe der Gruppe „Restpostenladen“ zwar nur als Ausnahme im Rahmen einer Angebotsplanung vor. Aufgrund der konkret angekündigten und von der Stadt beabsichtigten Funktion des Bebauungsplans, mindestens einen Restpostenladen zulassungsfähig werden zu lassen – und zwar auch großflächig mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² – muss davon ausgegangen werden, dass hier die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche herbeigeführt werden soll. Dadurch wird die Pflicht ausgelöst zu prüfen, ob ein solches Vorhaben der UVP-Pflicht nach dem UVPG unterliegen würde.

Kommt man aufgrund der notwendigen „überschlägigen Prüfung“ zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, so besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Damit würde die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB ausscheiden. Der Bebauungsplan müsste dann im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10 BauGB aufgestellt werden.

Wenn die Vorprüfung ergibt, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann, ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich. Die Umweltbelange müssen jedoch in die Planung eingestellt werden. Auch die Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG müssen uneingeschränkt beachtet werden. Bei Anwendung

des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.1 Durchführung der allgemeinen Vorprüfung nach § 3 c UVPG als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Aus der Vorprüfung soll sich ergeben, ob das vom Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben „nach Einschätzung der zuständigen Behörde“ (hier: der Stadt Eberswalde) „aufgrund überschlägiger Prüfung“ unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Bei der Vorprüfung ist gemäß § 3c UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die von Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit die Prüfwerte für Größe oder Leistungen, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Die hier gemäß § 3c UVPG erforderliche überschlägige Prüfung wurde auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und einer Ortsbesichtigung im Juli 2015 unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien anhand der nachstehenden Tabelle mit folgenden Ergebnissen durchgeführt.

Hinweis: Da die Vorprüfung überschlägig durchzuführen ist, reicht die plausible Erwartung, dass eine Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann, aus, um eine UVP-Pflicht zu verneinen (und umgekehrt). Es bedarf somit keiner exakten Beweisführung.

3.1.1 Prüfung der UVP-Pflichtigkeit eines großflächigen Restpostenladens am beabsichtigten Standort anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum UVPG. Daraus entwickelte Fragen an das Vorhaben:	Beantwortung der Frage: <i>JA oder NEIN</i>	Kurze Begründung der Antwort
1.	Merkmale des Vorhabens: Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens: <i>Löst das Vorhaben schon wegen seiner Grö-</i>	NEIN	In § 13a Abs. 1 BauGB hat der deutsche Gesetzgeber bestimmt, bis zu welcher Flächengröße – gemessen an der zulässigen Grundfläche – nicht ohne konkrete Anhaltspunkte damit gerechnet werden

	<i>ße voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aus?</i>		<p>muss, dass von einem Vorhaben allein wegen seiner Größe erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen werden. Diese Grenze liegt bei 70.000m².</p> <p>Das bestehende Baumarktgebäude hat eine Grundfläche von rund 4.200 m². Der gesamte Geltungsbe- reich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 11.300 m². Damit liegt das Vorhaben deutlich unter dem Grenzwert des Gesetzgebers.</p> <p>Im Ergebnis sind allein aufgrund der Größe des Vor- habens keine erheblich nachteiligen Umweltauswir- kungen zu erwarten.</p>
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft: <i>Löst das Vorhaben voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf fol- gende Schutzgüter aus?</i>		
1.2.1	<i>auf das Wasser einschl. Grundwas- ser?</i>	NEIN	<p>Oberflächengewässer sind nicht betroffen, da im Gebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind.</p> <p>Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III A. Verbotstatbestän- de innerhalb dieses Gebiets richten sich nach Ver- ordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) vom 9. Oktober 2012 (GVBl.II/12, [Nr. 86]).</p> <p>§ 4 Nr. 6 Buchstabe b der Wasserschutzverordnung besagt jedoch, dass die Überplanung von Bestands- gebieten innerhalb der Schutzzone möglich ist, so- fern es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO kommt. Das ist hier der Fall. Ferner werden beim Betrieb des Einzelhandels keine wassergefährdeten Stoffe in das Grundwasser eingeleitet.</p> <p>Allein durch die Nachnutzung des bestehenden Ge- bäudes kommt es zu keiner Zunahme des Versiege- lungsgrades und damit auch zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.</p> <p>Dementsprechend ist nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Was- ser/Grundwasser zu rechnen.</p>
1.2.2	<i>auf den Boden?</i>	NEIN	<p>Der Boden im Gebiet ist bereits stark durch anthro- pogene Einflüsse geprägt. Es ist lediglich geplant die vorhandene Gewerbeimmobilie nachzunutzen. Ein- griffe in den Boden finden nicht statt.</p> <p>Insofern ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben zusätzliche erheblich nachteilige Umwelt- auswirkungen auf den Boden zu erwarten sind.</p>
1.2.3	<i>auf die Natur (Tiere und Pflanzen)?</i>	NEIN	<p>Bei dem Betriebsstandort handelt es sich um einen deutlich anthropogen überformten Bereich. Die Flä- che ist zu knapp 95% versiegelt und u. a. mit einem</p>

		<p>mächtigen Baukörper bebaut, der leer steht. Im Zuge der Nachnutzung des leerstehenden Gebäudes wird es nur zu geringen baulichen Veränderungen am Bestand kommen. Zum Zwecke der Nachnutzung soll das leerstehende Bestandsgebäude lediglich mit geringem Aufwand hergerichtet und die vorhandenen Werbeanlagen entfernt werden. Weder Abriss noch Veränderungen am Baukörper sind geplant. Auch in den Randbereichen vorhandene Grün- und Gehölzbestand soll erhalten bleiben; Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen sind nicht geplant. Damit sind grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen für die Natur zu erwarten.</p> <p>Zur Abklärung der Betroffenheit der Belange des besonderen Artenschutzes wurde im Juli 2015 auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung (Büro Daber & Kriege GmbH, Blankenfelde-Mahlow) erarbeitet. Im Fokus der Potenzialanalyse standen die Arten bzw. Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und xylobionte Käferarten. Das Gutachten kommt zu den folgenden Ergebnissen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Die westlich gelegenen Böschungen, die einen Gehölzbestand geringen bis mittleren Alters aufweisen, und die vier Altbäume bieten typischen, besonders störungsresistenten Arten der Siedlungsgebiete Brut- und Nistmöglichkeiten und ist somit als Fortpflanzungshabitat für europäische Vogelarten zu bewerten. <i>Hinweis: Diese Flächen und Bäume werden durch das Vorhaben nicht berührt, da sie mehrheitlich außerhalb des Betriebsgrundstücks liegen.</i>▪ Das leerstehende Gebäude weist keine geeignete Habitatstrukturen für Fledermäuse und gebäudebrütender Vogelarten auf.▪ Durch das Bauvorhaben „Nachnutzung eines leerstehenden Baumarktes“ werden keine wertvollen faunistischen Lebensräume dauerhaft in Anspruch genommen.▪ Betriebsbedingt ist mit einer Scheuchwirkung durch die Anwesenheit des Menschen auszugehen.▪ Durch baubedingte Verlärmung, Anwesenheit von Menschen und Bewegungen sind temporäre Störungen von Tieren, z. B. von Vögeln möglich.▪ Die betriebs- und baubedingten Beeinträchtigungen sind als nicht erheblich einzustufen, da nur Strukturen ohne oder mit einer störungsunempfindlichen Fauna betroffen sind, die an ana-
--	--	--

			<p>loge Beeinträchtigungen gewöhnt sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Da im Zuge des Bauvorhabens keine Abrissarbeiten durchgeführt werden und auch keine baulichen Änderungen des Bestandsgebäudes erfolgen sowie keine Gehölze entfernt werden müssen, sind keine streng geschützte Arten und Artengruppen nachteilig betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst. <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand hat das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Natur.</p>
1.2.4	<i>auf die Landschaft?</i>	NEIN	<p>Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Eberswalde, unweit des Bahnhofs. Die benachbarten Nutzungen sind größtenteils gewerblich geprägt. Östlich des Plangebiets befindet sich die Bahnanschlussstrecke des Bahnhofs Eberswalde, westlich grenzen ein Autohaus sowie weitere gewerbliche und gemischte Nutzungen an. Lediglich nördlich grenzen Außenbereichsflächen an, die sich bis zum Finowkanal erstrecken.</p> <p>Das Grundstück liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebiets und auch in der Nähe des Grundstücks sind keine geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden.</p> <p>Da es sich lediglich um die Nachnutzung eines bereits bestehenden Marktgebäudes handelt, wird die Landschaft nicht nachteilig beeinflusst.</p> <p>Daher sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen für den Landschaftsraum zu erwarten.</p>
1.3	Abfallerzeugung: <i>Löst das Vorhaben voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Abfallerzeugung aus?</i>	NEIN	<p>Der Betrieb des Einzelhandels wird Verpackungsabfall verursachen, der vergleichbar mit den durchschnittlich anfallenden Mengen ähnlicher Einzelhandelsbetriebe sein wird. Insbesondere ist eine wesentlich größere Menge Abfall, als der Betrieb des Baumarktes verursacht hat, nicht zu erwarten.</p> <p>Ebenso werden durch den Einzelhandelsbetrieb keine Abfälle produziert die überwachungsbedürftig oder wassergefährdend sind.</p> <p>Gleiches gilt für anfallende Abwassermengen.</p> <p>Lediglich im Zuge der Umbaumaßnahmen kann es zeitweise zu erhöhten Abfall und Abwassermengen kommen.</p> <p>Insgesamt sind keine relevanten Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Abfallerzeugung zu erwarten.</p>

<p>1.4</p>	<p>Umweltverschmutzung und Belästigungen: <i>Sind von dem Vorhaben erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen zu erwarten?</i></p>	<p>NEIN</p>	<p>Auf dem Grundstück wurde bis zum Jahr 2014 ein Baumarkt betrieben. Mit dem Betrieb des Baumarktes waren bereits Belästigungen bspw. in Form von Lärmimmissionen verbunden. Als Lärmquellen können insbesondere der Kunden sowie der Anlieferungsverkehr benannt werden. Daneben können potenzielle Belästigungen durch die Beleuchtung benannt werden.</p> <p>Mit der Etablierung des Sonderpostenmarktes sind jedoch keine Belästigungen zu erwarten, die nicht bereits mit dem Betrieb des Baumarktes einhergingen. Auch eine erhebliche Zunahme des Kundenverkehrs ist nicht zu erwarten, da der Sonderpostenmarkt laut Auswirkungsanalyse, nur von wenigen Kunden gezielt aufgesucht wird - anders als der Baumarkt. Aufgrund des ständig wechselnden Sortiments im Sonderpostenmarkt profitiert dieser Betriebstyp hauptsächlich von Impulskäufern und wird daher eher zufällig aufgesucht, weil er sich in der Nähe zu anderen Einzelhandelsbetrieben befindet. Im Ergebnis ist damit sogar eine geringere Kundenfrequenz zu erwarten als beim Baumarkt und damit auch geringere Belästigungen.</p> <p>Umweltverschmutzungen sind ebenfalls nicht durch die Nachnutzung des bestehenden Gebäudes zu erwarten.</p> <p>Insofern sind keine erheblichen Umweltverschmutzungen oder Belästigungen zu erwarten.</p>
<p>1.5</p>	<p>Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien: <i>Ist das Vorhaben mit besonderen Unfallrisiken verbunden, insbes. mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien?</i></p>	<p>NEIN</p>	<p>Das Vorhaben ist nicht mit besonderen Unfallrisiken verbunden. Es werden keine gefährlichen oder wassergefährdeten Stoffe gelagert, genutzt oder produziert.</p> <p>Damit ist mit dem Bauvorhaben kein erhebliches Unfallrisiko verbunden.</p>

2	Standort des Vorhabens		
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		
2.1	<p>Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien):</p> <p><i>Könnte das Vorhaben im Hinblick auf die bestehende Nutzung voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auslösen?</i></p>	NEIN	<p>Im Plangebiet selbst befinden sich lediglich das Marktgebäude des ehemaligen Baumarktes sowie die zugehörigen Nebenanlagen. Das Betriebsgrundstück ist nahezu vollständig versiegelt und wird nur durch wenige Rabatten mit Baum- und Strauchpflanzungen (insgesamt vier Ahornbäume) aufgelockert. Da das Vorhaben darin besteht, die vorhandenen Baulichkeiten zu reaktivieren, sind auf die bestehenden Nutzungen im Gebiet selbst keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Auch die benachbarten Nutzungen sind größtenteils gewerblich geprägt. Östlich des Plangebiets befindet sich die Bahnanschlussstrecke des Bahnhofs Eberswalde, westlich grenzen ein Autohaus sowie weitere gewerbliche und gemischte Nutzungen an.</p> <p>Nördlich des Grundstücks befindet sich eine Freifläche, deren Boden, laut Flächennutzungsplan erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist.</p> <p>Aufgrund der Vorbelastungen der vorhandenen benachbarten Nutzungen ergibt sich, dass aus der Nachnutzung des leerstehenden Marktgebäudes durch einen Sonderpostenmarkt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.</p>
2.2	<p>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)</p> <p><i>Könnte das Vorhaben im Hinblick auf die Regenerations-</i></p>	NEIN	<p><u>Wasser:</u></p> <p>Im Gebiet selbst oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich des Plangebiets verläuft in ca. 200m Entfernung der Finowkanal, der jedoch durch eine mit Altlasten belastete Fläche vom Vorhabengebiet getrennt wird. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Reichtum, die Qualität und Regenerationsfähigkeit dieses Oberflächengewässers ausgeht.</p> <p>Aussagen zu Auswirkungen auf das Grundwasser sind bereits Lfd. Nr. 1.2.1 zu entnehmen.</p>

<p><i>fähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien) voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auslösen?</i></p>		<p><u>Boden:</u> Der Boden im Gebiet selbst und in dessen Umgebung ist bereits stark anthropogen überformt und weist daher keine besondere Qualität auf. Die Bodenqualität und die Regenerationsfähigkeit des Bodens werden durch die Nachnutzung des leerstehenden Marktgebäudes voraussichtlich nicht verändert.</p> <p><u>Natur:</u> Das Gebiet und dessen Umgebung weist aufgrund seiner Lage, Größe und bereits vollzogenen Überformung keine herausragenden Qualitäten für den Naturhaushalt auf. Demzufolge sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Natur zu erwarten.</p> <p><u>Landschaft:</u> Die betroffene brachliegende Fläche befindet sich in einem deutlich anthropogen beeinflussten Gebiet, inmitten des Siedlungskörpers von Eberswalde, unmittelbar westlich der Bahnanschlussstrecke. Schützenswerte Landschafts- oder Naturbestandteile befinden sich nicht in der Umgebung. Die Fläche selbst ist bereits zum Großteil versiegelt, es handelt sich nicht um einen unberührten Landschaftsraum.</p> <p><u>Fazit:</u> Das Vorhaben hat im Hinblick auf die Qualitätskriterien von Wasser, Boden, Natur und Landschaft voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.</p>
---	--	---

2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien): <i>Könnte das Vorhaben in <u>folgenden</u> besonders geschützten Gebieten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auslösen?</i>		
2.3.1	<i>Auswirkungen auf Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes?</i>	NEIN	Der Vorhabenstandort selbst liegt nicht innerhalb oder in einer beeinflussbaren Nähe von Natura-2000-Gebieten. Somit hat es keine Auswirkungen auf Natura-2000 Gebiete.
2.3.2	<i>Auswirkungen auf Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst?</i>	NEIN	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Demnach gehen vom Vorhaben keine Auswirkungen auf Naturschutzgebiete aus.
2.3.3	<i>Auswirkungen auf Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst?</i>	NEIN	Nationalparke und Naturmonumente sind in beeinflussbarer Nähe des Plangebiets nicht vorhanden. Eine Auswirkung auf Nationalparke und Nationale Naturmonumente kann damit ausgeschlossen werden.
2.3.4	<i>Auswirkungen auf Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?</i>	NEIN	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiet sind in beeinflussbarer Nähe nicht vorhanden. Dementsprechend gehen vom Vorhaben keine Auswirkungen auf Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete aus.
2.3.5	<i>Auswirkungen auf</i>		Naturdenkmäler sind in beeinflussbarer Nähe nicht

	<i>Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes?</i>	NEIN	vorhanden. Naturdenkmäler werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.
2.3.6	<i>Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,</i>	NEIN	Geschützte Landschaftsbestandteile einschließlich von Alleen sind in beeinflussbarer Nähe nicht vorhanden. Damit gehen mit der Umsetzung des Vorhabens keine Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile einher.
2.3.7	<i>Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?</i>	NEIN	Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Negativen Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Biotop sind daher nicht möglich.
2.3.8	<i>Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes?</i>	NEIN	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete sowie Überschwemmungsgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind in beeinflussbarer Nähe des Plangebiets nicht vorhanden. Folglich gibt es keine erheblich negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete.
2.3.9	<i>Auswirkungen auf Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen</i>	NEIN	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind in beeinflussbarer Nähe des Plangebiets nicht vorhanden. Demzufolge ist nicht erkennbar, dass das Vorhaben Auswirkungen auf Gebiete in denen die Vorschriften

	<i>Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?</i>		der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, hat.
2.3.10	<i>Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes?</i>	NEIN	<p>Das Plangebiet selbst befindet sich in einem ausgewiesenen Mittelzentrum.</p> <p>Das Vorhaben trägt zur Funktionserfüllung des zentralen Ortes bei, weil es ein Einzelhandelsbetrieb mit regionaler Bedeutung ist und damit die gehobene Funktion eines Mittelzentrums unterstützt.</p> <p>Aus der erarbeiteten Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Sonderpostenmarktes geht hervor, dass erhebliche städtebaulich relevante Effekte nicht anzunehmen sind.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind damit nicht zu erwarten.</p>
2.3.11	<i>Auswirkungen auf in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?</i>	NEIN	<p>Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.</p> <p>Folglich ist nicht mit Auswirkungen auf Bodendenkmale zu rechnen.</p>

3.	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:</p>		
3.1	<p>dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung): <i>Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens insbes. im Hinblick auf das Ausmaß des betroffenen Gebiets und der ggf. betroffenen Bevölkerung bes. kritisch zu beurteilen?</i></p>	NEIN	<p>Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen. Daher erübrigt sich eine Prüfung der besonderen Merkmale von möglichen Auswirkungen.</p>
3.2	<p>dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen: <i>Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens insbes. wegen eines grenzüberschreitenden Charakters bes. kritisch zu beurteilen?</i></p>	NEIN	<p>Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher erübrigt sich eine Prüfung der besonderen Merkmale von möglichen Auswirkungen. Mit grenzüberschreitenden Wirkungen ist nicht zu rechnen.</p>
3.3	<p>der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen: <i>Sind die möglichen erheblichen Auswir-</i></p>		<p>Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher erübrigt sich eine Prüfung der „Schwere und Komplexität“ von möglichen Auswirkungen.</p>

	<i>kungen des Vorhabens insbes. wegen der Schwere und Komplexität der Auswirkungen bes. kritisch zu beurteilen?</i>	NEIN	
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen: <i>Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens wegen der (hohen) Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen bes. kritisch zu beurteilen?</i>	NEIN	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher besteht auch keine hohe Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen: <i>Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen wegen ihrer Dauer, Häufigkeit und Reversibilität bes. kritisch zu beurteilen?</i>	NEIN	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher bestehen auch hinsichtlich der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität von Auswirkungen keine Bedenken.

3.1.2 Ergebnis der Vorprüfung nach § 3c UVPG

Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des mit der Planaufstellung vorbereiteten Vorhabens eines großflächigen Sonderpostenmarktes hat ergeben, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird. Die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht ist daher nicht erforderlich. Dessen ungeachtet sind alle Umweltbelange in die Planung einzustellen.

3.2 Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um „die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ (Natura 2000-Gebiete sind die FFH-Gebiete und die Europäischen Vogelschutzgebiete).

Da das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter – also für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000 Gebieten. Auch das nördlich der Stadt Eberswalde gelegene Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin ist von der Planung nicht betroffen.

3.3 Schlussfolgerungen für die Wahl des Aufstellungsverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 402/1 „Kupferhammerweg 9“ der Stadt Eberswalde kann nach alledem als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß des § 13a BauGB unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufgestellt werden. Dafür sprechen folgende Gründe:

- Das Planvorhaben erfüllt aufgrund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Der Bebauungsplan bereitet die Nachnutzung eines vorhandenen Gebäudes in der Nähe des Bahnhofs der Stadt vor und dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung,
- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter und
- die Planaufstellung bereitet kein konkretes Vorhaben vor, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

3.4 Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte

Für das beschleunigte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. Im vorliegenden Planverfahren wird insbesondere von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Weitere Verfahrenserleichterungen ergeben sich aus § 13a Abs. 2 BauGB. Demnach wird im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens von folgenden Punkten bzw. Schritten abgesehen:

- Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet nicht statt.

- Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht hergestellt.
- Bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs werden keine Angaben dazu gemacht, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Zudem soll von der Erleichterung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, wonach ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden darf, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der geltende Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehende Fläche als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Fachmärkte) dar. Nunmehr soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird dieser Festsetzung im Wege der Berichtigung angepasst.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung der Fallgruppe 1 Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da dieser Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zuzuordnen ist, entfällt in diesem Verfahren diese Ausgleichspflicht. Dennoch wurden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet sowie in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Im Rahmen der Bekanntmachung zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf die Verfahrensbesonderheiten des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bzw. werden nach alledem folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Eberswalde Beschluss Nr. _____ bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Eberswalde, Jg. __ Nr. __ vom __ __ 2015	<i>wird fortgeschrieben</i>
Billigung des Planentwurfes durch die SVV der Stadt Eberswalde und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen	<i>wird fortgeschrieben</i>
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	<i>wird fortgeschrieben</i>
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	<i>wird fortgeschrieben</i>
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	<i>wird fortgeschrieben</i>

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil E. „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargelegt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4. Planerische und rechtliche Grundlagen

4.1 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1.1 Ziele der Raumordnung: Landesplanung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Landesplanung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186).

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Der am 15. Mai 2009 in Kraft getretene LEP B-B (GVBl. H/09, S. 186) wurde aus formalen Gründen durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16. Juni 2014 - OVG 10 A 8.10 – für unwirksam erklärt. Durch die Entscheidung des BVerwG vom 17.03.2015 - 4 BN 29.14 - wurde das Urteil des OVG Berlin bestätigt. Auf der Grundlage des § 12 Abs. 6 des Raumordnungsgesetzes beschloss die Landesregierung Brandenburg am 28.04.2015, den LEP B-B mit Rückwirkung zum 15.05.2009 wieder in Kraft zu setzen. Die entsprechende Verordnung wurde am 02.06.2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. II - 2015, Nr. 24 bekannt gemacht. Demnach ist der LEP B-B für die vorliegende Planung maßgeblich.

Für den Fall, dass der LEP B-B von der Verwaltungsgerichtsbarkeit erneut für unwirksam erklärt werden sollte, kann für das vorliegenden Planverfahren davon ausgegangen werden, dass die hier aus dem LEP B-B entnommenen Ziele und Grundsätze auf der Grundlage folgender Landesentwicklungspläne oder Programme grundsätzlich weiterhin zumindest als Abwägungsmaterial in die Planung einzustellen wären.

- Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 4. Juli 1995 (GVBl.II/95, [Nr. 47], S.474).
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), 1998, Berlin: 2. März 1998 (GVBl. S. 38); Brandenburg: 2. März 1998 (GVBl. II S. 186).
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum - vom 20. Juli 2004 (GVBl.II/04, [Nr. 22], S.558).

- Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) in der Fassung vom 1. November 2003 (GVBl. I 2004 S. 16) in Verbindung mit Artikel 3 Absatz 2 des Staatsvertrags der Länder Berlin und Brandenburg über das LEPro 2007 vom 10. Oktober 2007 (GVBl. I S. 235), § 16.
-

Zur Dokumentation der inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung werden nachfolgend die maßgeblichen Aussagen des LEP B-B und des Landesentwicklungsprogramms Berlin-Brandenburg 2007 erläutert. Das Landesentwicklungsprogramm dient als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche Planung die Grundsatzfestlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007.

Für die vorliegende Planung sind die nachfolgend aufgeführten Darstellungen und Erfordernisse der Raumordnung des LEPro 2007 maßgebend:

- *Laut dem Grundsatz (G) aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.*
- *Gemäß den Grundsätzen (G) aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung und die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen soll bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.*
- *Gemäß dem Grundsatz (G) aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007 ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nur in einem Zentrum dieser oder jener Stufe nach dem System der zentralen Orte zulässig bzw. sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.*
- *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen gemäß dem Grundsatz (G) aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007 den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.*

Die Planung entspricht den genannten Grundsätzen des LEPro 2007, da bereits anthropogen überformte Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang eines ausgewiesenen Zentralen Ortes befinden, in Anspruch genommen werden.

Folgende Grundsätze und Ziele des LEP B-B sind für das Planvorhaben von Bedeutung:

- *Die Stadt Eberswalde erfüllt gemäß dem Ziel (Z) 2.9 LEP B-B die Funktion eines Mittelzentrums.*

- *Laut dem Grundsatz (G) 2.10 LEP B-B sollen in den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen) mit regionaler Bedeutung konzentriert werden.*
- *Gemäß dem Grundsatz (G) 4.1 LEP B-B soll die vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung stattfinden.*

Da die Stadt Eberswalde im Zentralen Orte System die Funktion eines Mittelzentrums erfüllt, entspricht die Planung den genannten Grundsätzen des LEP B-B. Die Nachnutzung des leerstehenden Marktgebäudes dient der Innentwicklung, indem vorhandene Infrastruktur innerhalb des Siedlungsbereichs in Anspruch genommen wird.

Zudem kommt diesem Einzelhandelstypen eine regionale Bedeutung zu, da Waren aus den unterschiedlichsten Sortimentsbereichen angeboten werden. Im Schnitt werden jedoch mehr Produkte für den mittel- bis langfristigen Bedarf angeboten.

- *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO sind laut Ziel (Z) 4.7 LEP B-B nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot) zulässig. Sie dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot); neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).*

Wie bereits erläutert, entspricht der geplante Restepostenmarkt der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Eberswalde. Aus der erarbeiteten Analyse zu den Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen in Eberswalde¹ geht hervor, dass negative städtebauliche Auswirkungen sowohl auf die zentralen Versorgungsbereiche als auch auf die übrigen Einzelhandelsstrukturen nicht zu erwarten sind. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen gefährden den Fortbestand bestehender Betriebe nicht. Dem Ziel des LEP B-B wird damit entsprochen. Der Restpostenhandel fügt sich auch in das System der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde ein. Im Übrigen ist die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet durch die textlichen des Bebauungsplans stark eingeschränkt; andere großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

¹ BBE Handelsberatung (2015): *Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung es Thomas Philipps Sonderpostenmarktes am Standort Kupferhammerweg 9 in der Stadt Eberswalde*. Stand Mai 2015.

- *Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 4 Nummer 1 LEP B-B) gemäß Grundsatz (G) 4.8 LEP B-B nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot); [...] abweichend ist in den Zentralen Orten die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient (gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche \leq 5.000 m² / mindestens 75 % der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1/ Standort im wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich) und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.*

Der geplante Sonderpostenmarkt soll eine Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² aufweisen; die Sortimente sind überwiegend zentrenrelevant. Laut Grundsatz 4.8 LEP B-B kann ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten – den der hier geplante Markt aufgrund seiner Größe darstellt – entweder in „städtischen Kernbereichen“ entwickelt werden oder es muss sich um einen Nahversorgungsbetrieb in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich handeln. Bei dem Restpostenmarkt handelt es sich nicht um einen Nahversorger. Der geplante Markt liegt jedoch aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof am Rande der Innenstadt und aufgrund seiner Lage innerhalb des im städtischen Zentrenkonzept ausgewiesenen „Ergänzenden Einzelhandelsstandortes: Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“ in einem „städtischen Kernbereich“ der Stadt Eberswalde. Damit wird der Grundsatz 4.8. des LEP B-B eingehalten. Im Übrigen dürfte sich dieser Grundsatz auf großflächige Einzelhandelsbetriebe mit relevanten Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO beziehen, nicht auf atypische großflächige Betriebe ohne solche Auswirkungen. Für den geplanten Restpostenmarkt wurde gutachtlich bestätigt, dass er sich nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht oder nur unwesentlich auswirken kann².

4.1.2 Regionalplan

Derzeit bestehen keine rechtsverbindlichen Vorgaben seitens der Regionalplanung: Der 1996 beschlossene sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte“ wurde mit dem in Kraft treten des LEP B-B am 15. Mai 2009 verdrängt und ist somit nicht mehr anwendbar. Die Region verfügt gegenwärtig nur über den rechtsverbindlichen sachlichen Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“. Dieser wird derzeit fortgeschrieben.³

² Ebenda, S. 34f.

³ Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (2015): Regionalplan. URL: <http://www.uckermark-barnim.de/regionalplan/tp2-wind-rohstoffe-2004.html> [Stand 20.07.2015].

4.1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde vom 24.04.2014 ist die ehemalige Baumarkfläche als Sonderbaufläche EH „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Weitere Aussagen zu dieser Fläche sind im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Diese Darstellung beruhte noch auf der Annahme eines Fortbestehens der Nutzung als Fachmarkt.

Die Festsetzung der Flurstücke 1710 und 1711 im Bebauungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist damit nicht - wie von § 8 Abs. 2 BauGB gefordert - aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde entwickelbar. Der Flächennutzungsplan soll daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die mit diesem B-Plan überplanten Flächen soll im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Das südöstlich angrenzende Flurstück 40, welches im rückwärtigen Teil für Stellplätze des Baumarktes genutzt wurde, wird aufgrund des dort im vorderen Bereich vorhandenen Wohnhauses als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die beschriebene Berichtigung ist jedoch nur zulässig, wenn dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Von einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist in diesem Fall nicht auszugehen: Das ca. 1,1 ha große und anthropogen stark überformte Baugebiet liegt zentral innerhalb des Siedlungsbereichs in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof Eberswalde. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke und der nahegelegenen Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B167 (Heegermühler Straße) besteht bereits eine Vorbelastung im Umfeld des Plangebiets. In seiner Umgebung sind zudem verschiedenste Nutzungen – auch gewerblicher Natur und großflächiger Einzelhandel – vorhanden. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets von dem hier gebotenen Umfang und den im Gebiet zulässigen Nutzungen vermag die städtebauliche Struktur demnach nicht zu beeinträchtigen.

Auch die Ausweisung der Flurstücks 40 als gewerbliche Baufläche anstelle der SO-Darstellung führt aufgrund der geringen Größe und der vorhandenen Nutzung nicht zu Beeinträchtigungen der städtebaulichen Struktur.

Da keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung vorliegt, ist der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Der Bereich ist als gewerbliche Baufläche darzustellen (siehe Anlage II der Begründung).

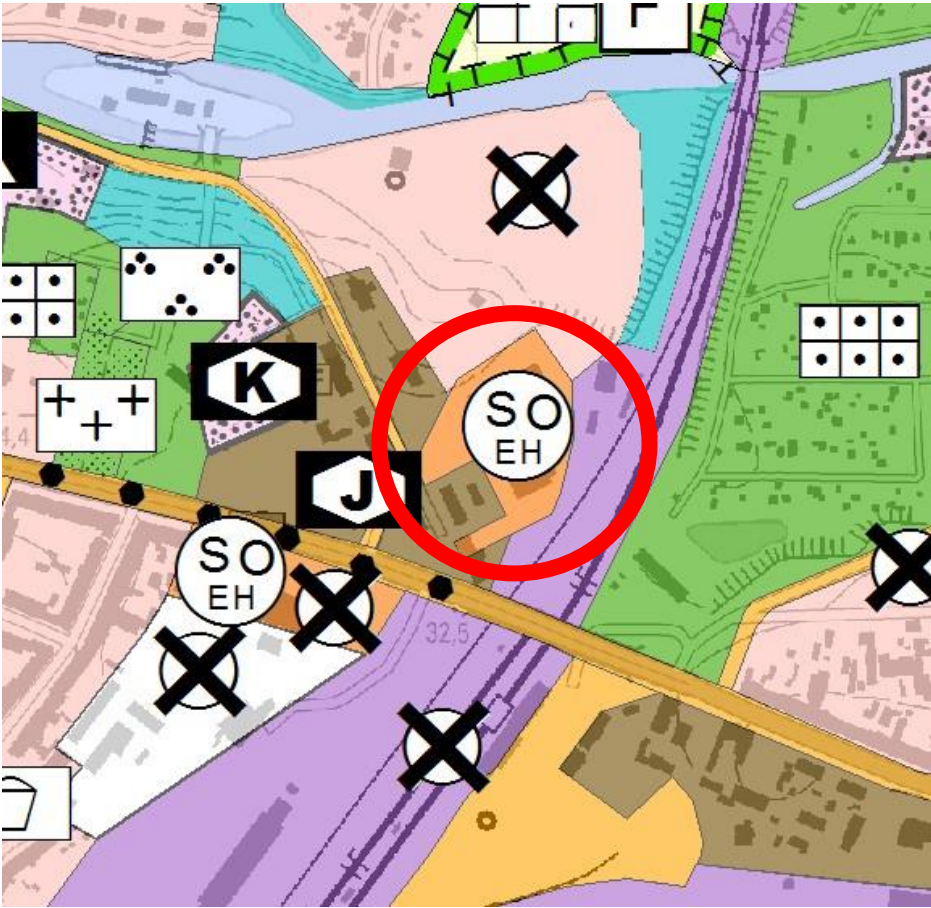


Abb. 2: Lage des Plangebietes im FNP

Quelle: FNP der Stadt Eberswalde 2014 in der aktuell gültigen Fassung

Hinweis:

Die Änderung auf der Ebene des Flächennutzungsplans macht grundsätzlich eine Standortalternativenprüfung erforderlich. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Nachnutzung des in Rede stehenden, brachgefallenen Betriebsgrundstücks handelt, müssen alternative Standorte nicht geprüft werden. Lediglich die Nutzungsalternativen sind zu prüfen: Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung des Plangebietes kommt aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung der Fläche, der umgebenden Nutzungen sowie der räumlichen Lage und der Erschließungssituation insbesondere in Betracht.

4.1.4 Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Eberswalde ist das Grundstück als Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan steht damit in Übereinstimmung mit den Aussagen des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans.

4.1.5 Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst war Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der im Jahr 1992 noch üblichen Bezeichnung „Vorhaben- und Erschließungsplan“ auf der Rechtsgrundlage des § 246a Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik vom 20. Juni 1990 (GBl. I S. 739). Die durch Baugrenzen umrissene Fläche des Baumarkts war darin als „SO Baumarkt § 11 BauNVO“ bezeichnet. Als Grundflächenzahl war GRZ 0,6 vorgesehen, als Geschossflächenzahl GFZ 1,0.

Für die ebenfalls durch Baugrenzen umrissene Fläche für Stellplätze sollte folgende Festsetzung gelten:

„Die Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen auf der freien Grundstücksfläche sind unverseigt herzustellen (in Sand verlegtes Verbundsteinpflaster)“.

Als „Pflanzbindung und Pflanzgebot“ war vorgesehen:

„Zwischen privaten Stellplätzen in Senkrechtnordnung ist nach mindestens 8 Stellplätzen ein hochstämmiger, einheimischer Baum mit einem Mindestumfang von 0,16m in 1m Höhe zu pflanzen.“

Als bauordnungsrechtliche Festsetzungen enthielt der VEP folgende Vorschriften:

- 1.1 Dachform und Dachneigung im zeichnerischen Teil: FD = Flachdach
- 1.2 Dachaufbauten und Dachausschnitte für Belichtung, Belüftung und Werbung sind zulässig.
2. Die Dachdeckung ist in grünbeschieferten Schweißbahnen zulässig.
3. Bewegliche Abfallbehälter: Flächen für bewegliche Abfallbehälter (geschlossene Papiercontainer) sind so anzuordnen, oder durch Maßnahmen so zu verdecken, dass sie zur öffentlichen Fläche hin abgeschirmt sind.
4. Einfriedungen: Im Bereich der Warenanlieferung ist auf der Grundstücksgrenze eine Einfriedung in grünbeschichtetem Maschendraht bzw. verzinktem Gitter zulässig. Die max. Höhe darf 2,50m nicht überschreiten.
5. Stellplätze: Zahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze richten sich nach den Vorschriften der Stellplatzsatzung in der jeweils geltenden Fassung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde zwar von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde am 12.11.1992 als Satzung beschlossen und vom Landkreis 1993 genehmigt, aber niemals in Kraft gesetzt. Die mittlerweile längst bestandkräftige Baugenehmigung für den Baumarkt wurde offenbar auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB erteilt.

4.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet beurteilt sich nunmehr nach § 34 BauGB. Zur Einbindung der beabsichtigten Nachnutzung in die Stadtentwicklungsplanung

ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

5. Beschreibung des Standortes, des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Lage und zentralörtliche Bedeutung der Stadt Eberswalde

Die Stadt Eberswalde befindet sich rd. 50 km von der Bundeshauptstadt Berlin entfernt, im Nordosten des Landes Brandenburg. Rd. 22 km östlich verläuft entlang des Flusslaufes der Oder die Grenze zu Polen. Bei den nächstgelegenen größeren Städten handelt es sich um das rd. 17 km südöstlich gelegene Bad Freienwalde, das rd. 30 km südwestlich gelegene Bernau bei Berlin sowie das ebenfalls rd. 30 km entfernt gelegene Angermünde, nördlich von Eberswalde.

Am südlichen Rand des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin gelegen, verfügt die Stadt über attraktive Arbeits- und Lebensbedingungen.

Nach dem sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (Juni 1996) wird die Stadt Eberswalde als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eingestuft, das als solches neben Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes auch ausgewählte oberzentrale Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs für die Einwohner des Mittelbereiches vorhalten soll.

Neben der Stadt Eberswalde selbst umfasst der Mittelbereich gemäß Landes- und Regionalplanung die umliegenden Ämter Schorfheide, Britz-Chorin-Oderberg, Joachimsthal (Schorfheide) und Biesenthal-Barnim.

Die Stadt Eberswalde weist einen sich in ost-westlicher Richtung erstreckenden Hauptsiedlungskörper auf, der administrativ in zehn Stadtbezirke untergliedert wird. Der Siedlungsschwerpunkt befindet sich im östlichen Stadtgebiet (Stadtmitte), zweiter Siedlungsschwerpunkt ist das Gebiet der 1970 eingemeindeten, ehemals selbstständigen Stadt Finow im westlichen Stadtgebiet. Der Projektstandort befindet sich in zentraler Lage von Eberswalde, in Grenzlage der bevölkerungsreichen Stadtbezirke Stadtmitte und Westend.

In der Stadt Eberswalde leben nach eigenen Angaben aktuell rd. 40.000 Einwohner.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Der Projektstandort befindet sich in zentraler Lage des Siedlungskörpers, in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Das Hauptzentrum von Eberswalde liegt rd. 1,5 km östlich, das Nahversorgungszentrum Westend rd. 700 Meter westlich. Als „ergänzender Einzelhandelsstandort Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“ ist der Angebotsstandort im Standortkonzept der Stadt berücksichtigt.

Im Kreuzungsbereich von Heegermühler Straße (B 167) und Kupferhammerweg ist mit einem Lidl-Discountmarkt, einem Reno-Schuhfachmarkt sowie einem Takko-Textilfachmarkt ein attraktiver Verbundstandort vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich in rückwärtiger, nicht von der B 167 einsehbarer Lage am Kupferhammerweg der Projektstandort. Hierbei handelt es sich um das seit der insolvenzbedingten Schließung leerstehende Gebäude des ehemaligen Praktiker- bzw. Max-Bahr-Ladenlokals.

An diesem Standort ist die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes des Betreibers Thomas Philipps geplant, der nach Angaben des Auftraggebers eine Verkaufsfläche von maximal rd. 2.500 m² belegen wird. Die verbleibende Restfläche der rd. 4.000 m² großen Immobilie soll an einen Gewerbebetrieb untervermietet werden.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich keine Wohngebäude oder Wohnungen.

5.4 Soziale Infrastruktur

Sozialen Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.5 Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten

Topografie

Das bereits bebaute Grundstück weist eine nahezu ebene, mehrheitlich versiegelte Oberfläche auf. Die durchschnittliche Höhe der Fläche liegt bei ca. 29 m über NHN.

Baugrund

Die Baugrundverhältnisse sind als ausreichend tragfähig für ein Einzelhandelsgebäude einzustufen.

Altlasten

Zur Untersuchung des Grundstücks auf Altlasten besteht kein Anlass.

Kampfmittel

Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet gibt. Bei Erdarbeiten ist dennoch die Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV zu beachten.

5.6 Natur, Artenschutz und Landschaft

In der erarbeiteten Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung vom 29. Juli 2015 wird das Betriebsgrundstück mit dem leerstehenden Gewerbegebäude als nahezu vollständig versiegelt beschrieben. Nur wenige Baum- und Strauchpflanzungen (vier Ahornbäume) lockern die Fläche auf. Die Strauchpflanzungen sind in ihrem jetzigen Zustand stark ruderalisiert. Am Gebäude sind Ranker (Clematis, Rose u.a.) angebracht, die jedoch mit Ausnahme einer Rose in einem schlechten Zustand sind (niedrig wüchsig, verkümmert). Die vier vorhandenen Bäume weisen ein geringes bis mittleres Alter auf.

Zum Stammumfang der Bäume liegen im Zeitpunkt der Planaufstellung keine detaillierten Informationen vor. Nach Angaben des Büros, welches die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erarbeitet hat, ist nicht auszuschließen, dass einer der vier Bäume (der im hinteren Bereich des Plangebiets vorhandene und am nächsten zum Gebäude stehende Baum) unter den Schutz der Barnimer Baumschutzverordnung fällt. Grundsätzlich gilt: Sofern geschützten Bäume beseitigt werden sollen, bedarf es einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Für die Beseitigung ist Ersatz zu leisten. Die Regelungen sind bei der Umsetzung der Planung zu treffen.

Weiterhin dürfen Eingriffe in Gehölzbestände gemäß § 39 BNatSchG nur in der Vegetationsruhe und außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres vorgenommen werden.

Die Betroffenheit von europäisch geschützte Artengruppen wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung geprüft. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, das mit der anstehenden Nachnutzung des vorhandenen Gebäudes keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die artenbezogene Prüfung möglicher Betroffenheiten europäisch geschützter Arten ergab folgendes:

Artengruppen	Angabe zum Vorkommen <i>(Kein Vorkommen = Beeinträchtigung durch Umsetzung der Planung kann vollständig ausgeschlossen werden.)</i>
Gefäßpflanzen (8 Arten)	kein Vorkommen nachgewiesen
Groß- und Mittelsäuger (3 Arten)	Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitate vollständig ausgeschlossen werden
Säugetiere (Fledermäuse) (18 Arten in Brandenburg)	kein Vorkommen nachgewiesen Während der faunistischen Kartierung der Baum- und Gehölzbestände sowie des Gebäudes konnten keine Quartiere nachgewiesen werden. Die Gehölzstrukturen besitzen keine Habitateignung (keine Höhlen, Stammaufrisse oder Rindenspalten).

Artengruppen	Angabe zum Vorkommen <i>(Kein Vorkommen = Beeinträchtigung durch Umsetzung der Planung kann vollständig ausgeschlossen werden.)</i>
	Ein Quartiersverlust für Gebäude gebundene Arten kann vollständig ausgeschlossen werden. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Insofern kann das Vorhandensein frostsicherer unterirdischer Fledermaus-Winterquartiere ausgeschlossen werden.
sonstige Kleinsäuger (2 Arten)	Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitats vollständig ausgeschlossen werden
Brutvögel (alle europäischen Arten)	Im Plangebiet kann von einer störungstoleranten, siedlungsangepassten Avifauna ausgegangen werden. Für die Bäume innerhalb des Geländes waren keine (Specht-)Höhlen, Stammaufrisse oder Rindenspalten nachweisbar. Am Bestandsgebäude wurden keine Nester- und Nistmaterial gebäudebrütender Arten gesichtet. Auf Grundlage der vorhandenen Lebensraumstrukturen ist mit dem potenziellen Vorkommen von Amsel, Grauschnäpper, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Rotkehlchen, Buchfink, Grünfink und Nachtigall in den gehölzbestandenen Abstandsflächen (außerhalb des Betriebsgrundstücks) zu rechnen. Sensible, störungsempfindliche und die zumeist stärker bedrohten Arten konnten im Vorhabensraum nicht nachgewiesen werden. Mit einem potenziellen Vorkommen ist auf Grund der Lebensraumsituation nicht zu rechnen.
Zug- und Rastvögel (alle europäischen Arten)	keine relevanten Rasthabitatflächen vorhanden
Amphibien (9 Arten)	Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitats vollständig ausgeschlossen werden
Reptilien (4 Arten)	Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitats vollständig ausgeschlossen werden Hinweis zur Zauneidechse: Die Zauneidechse ist durch die derzeitige Biotopbeschaffenheit im Plangebiet nicht vorkommend. Außerhalb des Plangebietes ist in den Gleisbereichen mit einem Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen.
Mollusken (2 Arten)	Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitats vollständig

Artengruppen	Angabe zum Vorkommen <i>(Kein Vorkommen = Beeinträchtigung durch Umsetzung der Planung kann vollständig ausgeschlossen werden.)</i>
	ausgeschlossen werden
Libellen (7 Arten)	Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitats vollständig ausgeschlossen werden
holzbewohnende Käferarten und Wasserkäfer (4 Arten)	An den vorhandenen Bäumen konnten keinerlei Hinweise auf die Anwesenheit der holzbewohnenden Arten entdeckt werden. Zudem fehlen an den Bäumen mögliche Habitats (Faulstellen, mulmgefüllte Aushöhlungen). Ein Vorkommen der Arten kann demnach nahezu vollständig ausgeschlossen werden.
Schmetterlinge (4 Arten)	Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitats vollständig ausgeschlossen werden

Zu den Auswirkungen der Planung auf die im Plangebiet anzunehmenden siedlungsangepassten Avifauna wird im Kapitel 9.2 „Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG“ eingegangen.

5.7 Grundwasser, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach geltendem Recht befindet sich das innerstädtische Plangebiet nicht innerhalb eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Grund- oder Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

5.8 Technische Infrastruktur

5.8.1 Verkehrsinfrastruktur

Der Standortbereich verfügt aufgrund der unmittelbaren Lage an der stark frequentierten, wichtigsten Erschließungsstraße von Eberswalde (B167) über eine sehr hohe Verkehrszentralität. Über die nahegelegene Bushaltestelle „Eberswalde, Schöpfurter Straße“ ist der Standort auch sehr gut in das städtische ÖPNV-Netz eingebunden. Zudem befindet sich der Hauptbahnhof in unmittelbarer Nähe, der u.a. auch die nahegelegene Metropole Berlin anbindet und demnach ein entsprechend hohes Pendleraufkommen generiert.

5.8.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.8.2.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung, Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung erfolgen über ein vorhandenes Leitungsnetz. Die Umsetzung der vorliegenden Planänderung hat darauf keinen Einfluss.

Es besteht eine ausreichende Löschwasserversorgung für die beabsichtigte Nutzung.

5.8.2.2 Gasversorgung, Elektroenergieversorgung, Telekommunikation

Das Plangebiet ist medientechnisch vollständig erschlossen. Der vorhandene Leitungsbestand ist bei Baumaßnahmen zu beachten.

5.8.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann durch die Barnimer Dienstleistungsgesellschaft mbH erfolgen.

5.9 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentumsverhältnisse
Eberswalde	1	1710	privat
Eberswalde	1	1711	privat

Quelle: Bezeichnung der Flurstücke nach ALKIS 2015

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

6. Städtebauliches Konzept

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des Betriebsgrundstücks des ehemaligen Bahr-Baumarktes zu schaffen. Das vorhandene, ursprünglich für einen Baumarkt errichtete Hauptgebäude im Plangebiet soll nun zum Teil für einen „Sonderpostenmarkt“ genutzt werden; die übrigen Geschossflächen des Gebäudes sollen durch eine andere gewerbliche Nutzung reaktiviert 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.

Das Sortiment von Sonderpostenmärkten lässt sich dadurch charakterisieren, dass es sich größtenteils um begrenzt lieferbare Waren handelt, die aus den verschiedensten Gründen besonders günstig angeboten werden. Meist handelt es sich um Waren aus Konkursen, Schadensfällen, Geschäftsaufgaben, Überproduktionen, Restposten auslaufender Artikel oder Waren von günstigen Produktionsstandorten (z.B. aus Asien). Das in Sonderpostenmärkten vorgehaltene Angebot weist demnach regelmäßig eine große Sortimentsbreite auf, das in Selbstbedienung angeboten wird.

Bei dem beabsichtigten Sonderpostenmarkt handelt es sich im Sinne des Bauplanungsrechts um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Verkaufsfläche größer 800 m²). 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 Auswirkungsanalyse beauftragt. 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 (S. 35). Allerdings wird auf Seite 30 des Gutachtens festgehalten, dass es für die Warengruppe „Glas, Porzellan, Keramik, Haushalts- und Dekorationsartikel“ für Anbieter am Fachmarktstandort Finowfurt zu Umsatzeinbußen von 15% bis 16 % kommen könnte. Das ist nach üblichen Kriterien eine wirtschaftlich „wesentliche Auswirkung“ – allerdings in einer Nachbargemeinde. Die prognostizierte Umsatzumverlagerung zum Nachteil von Finowfurt kann jedoch als „unwesentliche“ Auswirkung i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eingeordnet werden, weil es um Auswirkungen auf ein Fachmarktzentrum und nicht auf einen zentralen Versorgungsbereich geht. Die „Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs“ wird nicht wesentlich beeinträchtigt, wenn es zu diesen Umsatzverlagerungen kommt. Negative

städtebauliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in Eberswalde und in den Nachbargemeinden sind somit ebenfalls auszuschließen.

Auch aufgrund der übrigen städtebaulichen Rahmenbedingungen kann abgeleitet werden, dass sich der Betrieb weder wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung noch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung 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 gesamtstädtischer 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.

Zur Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes sollen im Gewerbegebiet besonders emissionsreiche gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen werden.

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

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt, die der Bebauungsplan treffen soll. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen unterschieden. Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieses Kürzels in der Begründung dient einer vereinfachten Darstellung.

Insgesamt enthält der B-Plan die folgenden zeichnerischen Festsetzungen:

Lfd. Nr.	Teil A: Zeichnerische Festsetzungen	Begründung siehe:
1	▪ Art der baulichen Nutzung:	Kapitel 7.1
1.1	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990/2013	TF 1.1
2.	▪ Maß der baulichen Nutzung:	Kapitel 7.2
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) 0,6	TF 2
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2	TF 3
	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK max)	
3	▪ Baugrenze	Kapitel 7.3
4.	▪ Verkehrsflächen	Kapitel 7.4
4.1	Straßenverkehrsflächen	
4.2	Straßenbegrenzungslinie	
5	▪ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Kapitel 7.5
	▪ Grünordnerische Festsetzungen	TF 4
6	▪ Geltungsbereich	Kapitel 7.7

In Ergänzung der vorgenannten zeichnerischen Festsetzungen werden im Teil B die textlichen Festsetzungen TF 1 bis TF 5 getroffen. Zudem werden drei Hinweise ohne Normcharakter aufgenommen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird grundsätzlich durch die Festsetzung der Baugebietsart bestimmt. Im vorliegenden B-Plan wird als Baugebiet zeichnerisch ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990/2013 festgesetzt. Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen werden durch die folgende textliche Festsetzung TF 1.1 eingeschränkt.

TF 1 Zulässige Art der Nutzung

- (1) Im festgesetzten Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wie folgt festgesetzt:
 - a) Einzelhandelsbetriebe sind allgemein unzulässig.
 - b) Die Bestimmung des Buchstaben a) gilt nicht für Tankstellenshops. Tankstellenshops, die als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen, sind allgemein zulässig.
 - c) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
 - die jeweilige Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb steht und
 - die Verkaufs- und Ausstellungsfläche insgesamt nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
 - d) Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment „Restposten aller Art“ (sog. Restpostenläden) können – auch als großflächige Betriebe mit mehr als 1.200 m² zulässiger Geschossfläche – ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht oder nur unwesentlich auswirken können.
- (2) Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI gemäß Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. V-3 - 8804.25.1 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“) vom 6.6.2007 (MBI. NW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659 ff.) unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 1 Abs. 5, 9 BauNVO 1990/2013)

Begründung

Zu Absatz 1, Buchstaben a) bis c):

Das an dieser Stelle neu festgesetzte Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO soll vorzugsweise dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe i.V.m. Büros und Verwaltung dienen, aber nicht dem Einzelhandel. Daher wird der Einzelhandel im ersten Ansatz durch Buchstabe a) ausgeschlossen. Mit Rücksicht auf die räumliche Lage an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße

167 werden jedoch Tankstellenshops zugelassen. Außerdem sollen produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe ihre Produkte vor Ort verkaufen dürfen (Buchstaben b) und c)).

Zu Absatz 1, Buchstabe d)

Die Stadt strebt nach dem soeben Gesagten grundsätzlich an, den Standort am Kupferhammerweg zu einem klassischen Gewerbegebiet zu entwickeln. Das dort vorhandene Gebäude ist allerdings für einen großflächigen Baumarkt errichtet worden, so dass hier angesichts eines entsprechenden Interessenten ausnahmsweise auch eine Nutzung für den großflächigen Einzelhandel (hier: Sonderpostenmarkt) ermöglicht werden soll. Wegen der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit der Betriebsform „Sonderpostenverkauf“ muss besonders geprüft werden, ob hierfür die Festsetzung als „Gewerbegebiet“ ausreichend ist. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990/2013 dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und eigens dafür festgesetzten Sondergebieten zugelassen werden, wenn sie nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der **Ziele der Raumordnung** oder auf die **städtebauliche Entwicklung und Ordnung** erwarten lassen.

Die für das Plangebiet geltenden **Ziele der Raumordnung** sind oben im Kapitel 4.1 dargestellt. Dort wurde herausgearbeitet, dass die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung für die Positionierung von großflächigem Einzelhandel – wie das Gebot der Integration in das landesplanerische zentrale Orte-Konzept – durch die Gestattung eines Sonderpostenmarkts an dieser Stelle angesichts des Status von Eberswalde als Mittelzentrum nicht nachteilig berührt wird.

Hinsichtlich der **städtebaulichen Entwicklung und Ordnung** ist das Zentrenkonzept der Stadt als städtebaulicher Entwicklungsplan im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Prüfraster heranzuziehen. Die Stadt Eberswalde hat in ihrem 2010 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt festgelegt. Dabei sind auch standortbezogene Aussagen getroffen worden. Der Projektstandort am Kupferhammerweg befindet sich außerhalb eines im Zentrenkonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, wird aber als Bestandteil des Ergänzungsstandortes „Fachmarktstandort am Hauptbahnhof“ im Standortkonzept der Stadt berücksichtigt. Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Standortbereiches heißt es dort, dass aufgrund der räumlichen Nähe zum Hauptzentrum bzw. dem Nahversorgungszentrum Westend „die Gefahr von städtebaulichen Auswirkungen [besteht], sofern das zentrenrelevante Sortiment am Standort erweitert werden würde. Vor diesem Hintergrund soll keine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots erfolgen; angesichts der städtebaulich integrierten Lage eignet sich der Standort aus stadtplanerischen Gesichtspunkten jedoch durchaus für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Einer Erweiterung der nicht zentrenrelevanten Angebote steht grundsätzlich nichts entgegen.“

Dieser Empfehlung wird mit der geplanten Ansiedlung des Sonderpostenmarkts scheinbar widersprochen, denn der Sonderpostenmarkt wird mit rd. 74 % (also drei Viertel) der Gesamtverkaufsfläche seinen Angebotsschwerpunkt in den zentrenrelevanten Sortimenten aufweisen. Die vom Konzept geforderte Unterlassung einer Ausweitung der zentrenrelevanten Angebote am Kupferhammerweg stellt jedoch keine abstrakte – bedingungslos zu vollziehende Anordnung

dar. Sie beruht auf dem Motiv, nachteilige Auswirkungen auf das Hauptzentrum (also die Innenstadt von Eberswalde) und das Nahversorgungszentrum Westend zu vermeiden.

Durch das vom Vorhabenträger eingereichte Verträglichkeitsgutachten⁴ konnte aufgezeigt werden, dass es sich bei dem geplanten Sonderpostenmarkt um eine Sonderform unter den Betriebstypen des deutschen Einzelhandels handelt, die trotz der Großflächigkeit (VKF größer als 800 m²) und trotz des Überschreitens des Grenzwertes der Vermutungsregel in § 11 Abs. 3 BauNVO (mehr als 1.200 m² Geschossfläche) keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erwarten lässt. Dies beruht vor allem auf dem extrem differenzierten und ständig wechselnden Warenangebot sowie einer gezielten Preisausrichtung in Niedrigpreissegment.

Zu den einzelnen – ständig wechselnden - Warengruppen gehören jeweils nur (im Vergleich mit dem Angebot eines auf diese Warengruppe spezialisierten Einzelhändlers) geringe Stückzahlen. Daher sind jeweils nur geringe sortimentspezifische Umsatzvolumina zu erwarten. Die sich hieraus ergebenden Umsatzumverlagerungen weisen eine so große Streuung auf; dass sie auf einzelbetrieblicher Ebene jeweils nur zu geringen und zeitlich begrenzten Umsatzrückgängen führen.

Daher sind von der geplanten Ansiedlung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde wie auch der wohnortnahen Versorgung dienenden Angebotsstandorte speziell in Westend zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der dargelegten betrieblichen Besonderheit des Anbieters sowie dem sich hieraus ergebenden stark eingeschränkten Wettbewerbsbezug zu den innerhalb der zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Strukturen relativiert sich die Zentrenrelevanz des geplanten Sonderpostenmarktes und damit auch der (scheinbare) Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Eberswalde.

Der Widerspruch wird vollständig dadurch behoben, dass der Standort als Einzelhandelsstandort durch den Bebauungsplan nunmehr nur noch für den Sonderpostenmarkt sowie spezielle Betriebe wie Tankstellenshops oder Werksverkauf eröffnet wird, im Übrigen aber nur andere als Einzelhandelsnutzungen aus dem Katalog des § 8 BauNVO 1990/2013 zugelassen werden. Damit wird die Gefahr gebannt, dass an dem Standort unter dem Dach von nicht zentrenrelevanten Fachmärkten wiederum zentrenrelevante Nebensortimente in zentrenschädlicher Größenordnung verkauft werden. Die Fläche soll – wenn die Nutzung als Sonderpostenmarkt endgültig aufgegeben werden sollte – nur noch rein gewerblich-produktiv, aber nicht mehr für den Einzelhandel genutzt werden.

⁴ BBE Handelsberatung (2015): *Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung es Thomas Philipps Sonderpostenmarktes am Standort Kupferhammerweg 9 in der Stadt Eberswalde*. Stand Mai 2015.

Zu Absatz 2:

Das Gewerbegebiet liegt mitten in der Stadt und ist zum Teil von Wohnnutzung in Mischgebieten umgeben. Daher ist es notwendig, Betriebe mit lästigen Emissionen auszuschließen. Dies geschieht mit Hilfe des Abstandserlasses, der im Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet wurde. Auf Grund des Ausschlusses der Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI sind aus der Abstandsliste nur die folgenden Betriebsarten der Gruppe VII (Mindestabstand 100 m) zulässig:

Lfd. Nr.	Betriebsart
200	Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)
201	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
202	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
203	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)
204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinentdienste, Catering-Betriebe)
205	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
206	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
207	Autolackereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
208	Tischlereien oder Schreinereien
209	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
210	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
211	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 der Abstandsliste erfasst werden
212	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
213	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
214	Spinnereien oder Webereien
215	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
217	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechani-

Lfd. Nr.	Betriebsart
	schen Industrie
218	Bauhöfe
219	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
220	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

Hinweis: Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert nicht, bereits im Zeitpunkt der Bauleitplanung sämtliche mögliche Nutzungen der Abstandsklasse VII auf ihre Verträglichkeit hin zu prüfen, um auf dieser Grundlage spezifischere Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter gewerblicher Nutzungen zu treffen. Die Prüfung, inwieweit bestimmte gewerbliche Nutzungen der Abstandsklasse VII im Einzelfall aufgrund der Nähe zur benachbarten Wohnnutzung nicht zugelassen werden können (Unzulässigkeit im Einzelfall gem. § 15 BauNVO) kann der Prüfung im Rahmen der Baugenehmigungsphase überlassen bleiben. Unstreitig ist, dass einzelne gewerbliche Nutzungen an diesem Standort verträglich sind und sich somit umsetzen lassen. Somit ist der B-Plan durchführbar (und bleibt erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB).

Zur Erläuterung der unzulässigen Anlagen und Betriebsarten im Gewerbegebiet ist die Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden für das Gewerbegebiet folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 – ergänzt durch TF 2: Zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis GRZ 0,95
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2;
- Max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK): ca. 10,0 m über Grund – ergänzt durch TF 2: Ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten OK durch notwendige technische Einrichtungen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sowie für frei stehende Werbeanlagen

Begründung:

a) Zur Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gibt als relativer Wert das Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche an.

Die GRZ ist einerseits am Bestand orientiert, andererseits werden die umgebenden örtlichen Bebauungsstrukturen damit berücksichtigt. Die Festsetzung dient der Einhaltung einer relativ großen Freifläche auf dem Baugrundstück, die überwiegend für Stellplätze genutzt wird. Durch die textliche Festsetzung wird Nr. 2 eine Überschreitung der in der Planschablone eingetragenen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,95 zugelassen. Damit wird das Regelungsmodell des § 19 Abs. 4 BauNVO situationsgerecht verändert. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten regulären Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (also u.a. Stellplätze und ihre Zufahrten) um 50 % zulässig. Daraus ergäbe sich eine aufsummierte Grundflächenzahl von 0,75. Wegen der vielen Stellplätze wird diese Zahl bis zur auf GRZ 0,95 erhöht. Damit wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO enthaltene Deckelung der Zusatz-GRZ auf 0,8 überschritten. Dies ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig, muss sich aber in der Sache an der Vorschrift des § 17 Abs. 2 BauNVO messen lassen.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen des Abs. 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Erforderlich sind also

- a) städtebauliche Gründe;
- b) ausgleichende Umstände.

Die **städtebaulichen Gründe** liegen hier darin, dass das Plangebiet sehr zentral inmitten der Stadt Eberswalde gelegen ist. In den Stadtzentren ist eine hohe Ausnutzung und Verdichtung allgemein üblich. Das Plangebiet ist im Bestand bereits zu knapp 95 % versiegelt. Durch den B-Plan wird somit keine höhere Ausnutzung – als im Bestand vorhanden – ermöglicht.

Als **ausgleichender Umstand** darf angerechnet werden, dass bereits durch den von der Stadt beschlossenen Ursprungsbebauungsplan eine Einrahmung des Plangebiets durch Begrünung angeordnet wurde, die inzwischen vollzogen wurde – ebenso wie durch den Ursprungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen im Stellplatzbereich. Der nun anstehende Bebauungsplan ordnet die Erhaltung und Ergänzung dieser ausgleichenden Grünmaßnahmen an.

b) Zur Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Eine GFZ von 1,2 lässt sich bei einer Grundflächenzahl von 0,6 mit einem zweigeschossigen Gebäude verwirklichen. Dies entspricht dem Bestand.

d) Zur Höhe der baulichen Anlagen

Mit der auf 39,0 über NHN (= ca. 10m über Grund) festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante der mit Flachdach geplanten und errichteten baulichen Anlage wird das Volumen der

Baukörper nach oben begrenzt. Die ausnahmsweise Zulassung von technischen Einrichtungen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auf dem Dach bedeutet, dass die max. Höhe durch diese Einrichtungen überschritten werden darf. Ebenfalls soll der im Plangebiet bereits vorhandene Werbepylon berücksichtigt werden; freistehende Werbeanlagen dürfen die Oberkante der zulässigen Bebauung um bis zu 5 m überschreiten. Am Gebäude angebrachte Werbung hingegen soll oberhalb der Hausfront/Oberkante des Gebäudes nicht zulässig sein. (Siehe auch die Begründung zur TF 3).

TF 2 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,6 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ 0,95 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO 1990/2013)

Begründung

Siehe oben.

TF 3 Zulässige maximale Gebäudehöhe, Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe

- (1) Im festgesetzten Gewerbegebiet darf die Oberkante baulicher Anlagen (OK max) ein Höchstmaß von 39,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
- (2) Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK max) kann ausnahmsweise für technische Anlagen auf dem Dach und für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe sowie für frei stehende Werbeanlagen bis zu einer max. Höhe (OK max) von 44,00 m über NHN – einschließlich erforderlicher technischer Anlagen (wie z. B. Blitzableiter) – zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO 1990/2013)

Hinweis: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß Absatz 1 entspricht bis zu 10 m über der vorhandenen Geländehöhe. Die maximal zulässige Höhe freistehender Werbeanlagen beläuft sich gemäß Absatz 2 auf bis zu 15 m über dem vorhandenen Gelände.

Begründung

zu Absatz (1):

In der Planzeichnung wird die Höhe der Gebäude durch OK max - also die maximale Höhe der Oberkante des Gebäudes - bestimmt. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (ca. 10 m über dem Gelände) wird die Höhenentwicklung im Plangebiet auf das Maß der näheren

Umgebung beschränkt. Dies dient der Berücksichtigung der Belange der Stadtgestaltung und der Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist für die vorgesehene Nutzungsart ausreichend. Sie entspricht im Wesentlichen dem Bestand. Das im Plangebiet vorhandene Gebäude hat eine absolute Höhe von etwa 9 m über dem Gelände.

zu Absatz (2):

Um die Errichtung technisch erforderlicher Anlagen (Klimatisierung) und von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energie auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermöglichen, wird die Regelung der TF 3 Abs. 2 getroffen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, in welchem Maße eine Überschreitung der zulässigen Höhe für derartige Anlagen erforderlich sein kann, wird insoweit keine Maßfestsetzung getroffen. Mit der Zulassung frei stehender Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 15 m (über Grund) wird auf die Tatsache Rücksicht genommen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Werbepylon befindet. Der vorhandene Pylon ist deutlich höher; dessen Höhe soll künftig reduziert werden.

7.3 Baugrenzen

In der Planzeichnung werden Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung wird in Verbindung mit der zulässigen GRZ die überbaubare Grundstücksfläche geregelt. Die Baugrenzen sind im Gegensatz zu dem ursprünglichen VEP nicht als Baukörperfestsetzungen konzipiert, sondern nur als bloße „Abstandshalter“ zu den Grenzen des Plangebiets. Damit soll eine bauliche Neuverteilung und Neugestaltung der baulichen Anlagen ermöglicht werden, wenn das Gebäude des ehemaligen Baumarkts sich als nicht mehr vermarktungsfähig erweisen sollte. Der Verlauf der Baugrenze berücksichtigt nicht nur die zu den Nachbargrundstücken einzuhaltenden Abstandsflächen sondern auch bereits vorhandene Flächen mit Bepflanzungen. Die Eingrünung des Plangebietes dient der städtebaulichen Gestaltung und Aufwertung.

7.4 Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Ein- und Ausfahrtsbereiche

Die anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden bis zur Mittelachse in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und zeichnerisch festgesetzt. Eine Einteilung der Verkehrsflächen erfolgt nicht. Die Straßenbegrenzungslinie bildet den Abschluss der Straßenverkehrsfläche zum Baugebiet.

Begründung:

Die Festsetzung hat lediglich klarstellenden Charakter. Der Bereich soll auch zukünftig als Straßenverkehrsfläche genutzt werden. Die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie ist notwendig, da gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend ist, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Damit hat die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie ebenfalls klarstellenden Charakter.

7.5 Flächen und Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An Teilen der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzten Flächen entsprechen den im Bestand. Die Art der weitgehend bereits vollzogenen Bepflanzung ist durch den Absatz 4 der textlichen Festsetzung TF 5 geregelt. Zudem sind Baumstandorte mit dem Ziel der Erhaltung der vorhandenen Bäume zeichnerisch festgesetzt.

TF 4 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Hochbauten überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht für Stellplätze und deren Zufahrten benötigt werden.
- (2) Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 8 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 8 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Bei allen Baumpflanzungen sind Baumscheiben von 7,0 m² Flächengröße anzulegen, von Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu schützen.
- (3) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter Erhaltung des vorhandenen Bewuchses mit einer einheimischen, standortgerechten Strauchhecke zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen jeweils die folgenden Qualitäten haben: mindestens 60,0 cm bis 100,0 cm Höhe, 3-triebzig, ohne Ballen. Je 2 m² Fläche ist ein Strauch zu pflanzen. Vorhandene Sträucher sind anzurechnen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste wird empfohlen. Die Hecken sind dauerhaft in einer Mindesthöhe von 2,0 m zu erhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzliste (Empfehlung)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Heckenpflanzen / Sträucher	
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Blutberberitze	Berberis Thunbergii
Frühlingsspiere	Spirea Thunbergii
rotholziger Hartriegel	Cornus alba sibirica
Gelbholziger Hartriegel	Cornus stolonifera `Flaviramea`

Begründung:

zu Absatz (1):

Die textliche Festsetzung stellt grundsätzlich klar, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Die Regelung orientiert sich an den bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Die Begrünung von Flächen ist grundsätzlich positiv für den Naturhaushalt und wertet das Stadtbild auf.

zu Absatz (2):

Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen soll ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet gesichert werden. Damit wird zur Sicherung der städtebaulichen Qualität beigetragen. Durch die verankerten Qualitätsvorgaben wird eine ausreichende Pflanzqualität sichergestellt. Die Freihaltung von ausreichend großen Baumscheiben ist eine wesentliche Voraussetzung für das Gedeihen von Bäumen in einem bebauten und großteils versiegelten Umfeld. Daher wird dies ausdrücklich festgesetzt. Die Regelung zur Gliederung der oberirdischen Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen war bereits im VEP für den Baumarkt verankert. Auch diese Regelung soll aufgegriffen werden.

Hinweis: Die Regelung des Ausgleichs von Baumverlusten nach Baumschutzsatzung erfolgt im Rahmen des erforderlichen Genehmigungsverfahrens; ggf. auch durch Abschluss eines Maßnahmevertrags.

zu Absatz (3):

Die festgesetzten Heckenpflanzungen tragen zur städtebaulichen Einordnung des Plangebiets in seine Umgebung bei. Sträucher und Hecken besitzen neben ihrem Wert als Grünvolumen eine wichtige Funktion als Habitate für Gebüschbrüter, dafür benötigen sie allerdings die vorgeschriebene Höhe.

Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für die Strauchpflanzungen im Plangebiet stammen überwiegend aus der Phase der Errichtung des Baumarktes. Da die baulichen Anlagen jedenfalls zunächst unverändert bleiben sollen, sollen auch die Grünflächen erhalten bleiben und durch ergänzende Strauchpflanzungen aufgewertet werden. Die Entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 38 festgesetzte Anpflanzfläche soll mit der vorgeschriebenen Heckenpflanzung auch zur Abschirmung der angrenzenden Wohnnutzung dienen.

7.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs umrandet zeichnerisch die beiden Flurstücke 1710 und 1711, Flur 1 der Gemarkung Eberswalde. Das südwestlich angrenzende Flurstück 2597 wurde in einer Tiefe von 4 m einbezogen.

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können auch aus der Planzeichnung entnommen werden.

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst das Betriebsgrundstück der leerstehenden Baumarktimmobilie mit der südlich anliegenden öffentlichen Straße.

7.7 Örtliche Bauvorschrift

TF 5 Werbeanlagen

- (1) Werbung und Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Zusammenhang mit den im Plangebiet angebotenen Leistungen und den dort vorhandenen Betriebsstätten zulässig.
- (2) Frei stehende Werbeanlagen können zur Fortführung des baulichen Bestands der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diesen Bebauungsplan vorhanden ist (Pylon, Fahnenmaste), ausnahmsweise zugelassen werden.
- (3) Selbst leuchtende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den Verkehr auf den angrenzenden Straßen nicht ablenkend beeinflussen können.
- (4) Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die die Oberkante des Daches der jeweiligen baulichen Anlage überragen, sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

Begründung:

Das Grundstück „Kupferhammerweg“ befindet sich in zentraler Lage in der Nähe des Bahnhofs von Eberswalde. Deshalb empfiehlt es sich, Werbung nicht uneingeschränkt zuzulassen. Mit Ausnahme der bislang auf dem Gebäude vorhandenen Werbung (Namensschriftzug auf dem Dach) sollen die bestehenden Werbeanlagen (Fahnenmaste und ein Pylon) auch künftig wieder genehmigt werden können. Allerdings soll der vorhandene Pylon in seiner Höhe deutlich reduziert werden (siehe dazu Begründung zur TF 3).

7.8 Hinweise ohne Normcharakter

Folgende Hinweise ohne Normcharakter werden als textliche Hinweise die Planurkunde aufgenommen:

Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden.

Hinweis 2: Berücksichtigung elektromagnetischer Felder

Für bauliche Vorhaben im Grenzbereich zur elektrifizierten Strecke 6081 Berlin-Gesundbrunnen / Eberswalde / Stralsund, die zum dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ist nachzuweisen, dass die Vorgaben der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013 (BGBl. I S. 3266)) für die 16,7 Hz-Bahnfrequenz eingehalten werden. Die Pflicht zur Einmessung und des Nachweises obliegt dem Bauherrn.

Begründung:

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft auch die elektrifizierte Strecke 6081 Berlin- Gesundbrunnen - Eberswalde - Stralsund. Die in der Nähe befindlichen Oberleitungsanlagen der Bahnstrecke sind planfestgestellte Eisenbahnbetriebsanlagen, für die die Grenzwerte der 26.

BlmSchV vom 16.12.1996 gelten. Die Deutsche Bahn AG hat gegenüber der Aufsichtsbehörde, dem Eisenbahn - Bundesamt (EBA) nachgewiesen, dass für den Bereich der Bahnanlagen die Grenzwertvorgaben der 26. BlmSchV für 16,7 Hz-Felder eingehalten werden. Für neue bauliche Vorhaben zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist nachzuweisen, dass die Vorgaben der im August 2013 novellierten 26. Blm-SchV für die 16,7 Hz-Bahnfrequenz eingehalten werden können. Die Pflicht zur Einmessung und des Nachweises obliegt dem Bauherrn bzw. dem Planungsträger.

Gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) werden durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Hinweis 3: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Begründung:

Der Vorhabenträger hat die Kosten der Bauleitplanung durch einen Vorvertrag übernommen. In einem Hauptvertrag sollen alle sonstigen etwaigen Nebenpflichten geregelt werden, insbesondere die erforderliche Rücksichtnahme auf die Bewohner benachbarter Gebäude.

D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

8. Auswirkungen auf die Bevölkerung

8.1 Arbeitsplatzentwicklung

Eine gewerbliche Nachnutzung der Flächen im Plangebiet und insbesondere der durch den neuen Flächeneigentümer angestrebte Einzelhandelsbetrieb werden dauerhaft zu einem Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze im Gebiet führen.

8.2 Bevölkerungsentwicklung

Im Plangebiet wird keine Wohnnutzung eröffnet. Daher hat die Planumsetzung keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung im Gebiet selbst. Allerdings verbessert der wiederbelebte Einzelhandelsstandort das Versorgungsangebot für die Bevölkerung der Ortsteile Stadtmitte und Westend und trägt damit zur Attraktivität der Stadt Eberswalde bei.

8.3 Verkehrsentwicklung

Im Vergleich zum aktuellen Bestand (leergezogener Baumarkt mit aufgegeben Gewerbeflächen) erhöht sich das Verkehrsaufkommen mit Umsetzung der Planung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich diese im Vergleich zur Vornutzung nicht wesentlich erhöhen wird. Insofern kann die vorhandene Infrastruktur das Verkehrsaufkommen bewältigen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung zu erwarten.

8.4 Lärmentwicklung / Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Nachbarschaft

Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich in einem Einschnitt in den Geltungsbereich des Plans ein Wohngebäude. Auch in der weiteren Nachbarschaft sind – neben gewerblichen Einrichtungen insbesondere des Einzelhandels – Gebäude mit Wohnungen anzufinden. Die Wohnnutzungen befinden sich in einem faktischen Mischgebiet nach § 34 Abs. 2 i.V.m. § 6 BauNVO und verdienen einen dementsprechenden Schutz insbesondere vor Schallemissionen. Dabei ist die Vorbelastung durch den Verkehrslärm zu berücksichtigen, der von der Ortsdurchfahrt der B 165 als einer der Hauptachse des Straßenverkehrs in Eberswalde ausgeht.

Von der Nutzungsaufnahme in dem vorhandenen Gebäude des ehemaligen Baumarkts sind außer den Geräuschen der Klimatisierung auf dem Dach (Heizung, Kühlung) keine nennenswerten Geräuschemissionen zu erwarten. Der Nutzung ist jedoch der Lärm der an- und abfah-

renden Fahrzeuge auf dem Parkplatz und an der Belieferungsrampe zuzurechnen. Eine vorsorglich angestellte Prognose im Wege der sachverständigen Einschätzung ergab, dass die zulässigen Werte (45 dB(A) nachts, 60 d(A) tags) an den vorhandenen Immissionspunkten nicht überschritten werden, wenn die Öffnungszeiten des Einzelhandels auf dem Grundstück so gestaltet werden, dass zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) weder Liefer- noch Kundenverkehr stattfindet. Diese Betriebszeitenregelung kann Gegenstand des städtebaulichen Hauptvertrags werden. Eine gewisse Abschirmung des Verkehrslärms gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung findet im Übrigen durch den festgesetzten Pflanzstreifen statt.

8.5 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung des brachliegenden Gewerbestandortes am Kupferhammerweg eröffnet werden. Die Nachnutzung des leer stehenden Gebäudes trägt zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei und ist daher als städtebaulich positiv zu bewerten.

Um die möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln wurde im Vorfeld der Planung eine „Verträglichkeitsanalyse“ erarbeitet. Im Zuge dieser Analyse wurden die möglichen Auswirkungen des konkreten Vorhabens auf bestehende Einzelhandelsbetriebe oder zentrale Versorgungsbereiche in der Umgebung des Vorhabenstandortes analysiert und bewertet. Hierbei wurden u. a. der mögliche Kaufkraftabfluss bzw. die Umsatzverteilungswerte, die durch den Betrieb in Eberwalde und in der Nachbargemeinde Finowfurt ausgelöst werden, untersucht.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Umsatzumverteilungen zwar für einige Betriebe nicht unerheblich sind, eine Gefährdung der Betriebe oder aber der zentralen Versorgungsbereiche, in denen diese verortet sind, nicht zu erwarten ist.

9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

9.1 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft

9.1.1 Boden

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt keine Zunahme des Versiegelungsgrads, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung nicht eingeschränkt werden.

Die versiegelte Fläche des bestehenden Gebäudes einschließlich der Nebenanlagen beträgt ca. 10.610 m²; das entspricht einem Versiegelungsgrad von knapp 95 %.

9.1.2 Grundwasser, Niederschlagswasser

Um negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden, soll das anfallende Niederschlagswasser für die überbauten und versiegelten Flächen nach Möglichkeit durch oberirdische und unterirdische Versickerungsanlagen auf dem Grundstück versickern. Die geeignete Behandlung des Regenwassers kann durch vor die Versickerungsanlagen vorgeschaltete Regenwasserbehandlungsanlagen erfolgen. Einen Nachweis der Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Insgesamt ist festzustellen, dass keine relevanten Auswirkungen auf das anfallende Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildungsrate resultieren.

9.1.3 Natur

Die Flächen im festgesetzten Gewerbegebiet sind im Zeitpunkt der Planaufstellung nahezu vollständig versiegelt und nur durch wenige Rabatten mit Baum- und Strauchpflanzungen aufgelockert. Die Strauchpflanzungen sind stark ruderalisiert. Am Gebäude sind Ranker (Clematis, Rose u.a.) angebracht, die jedoch mit Ausnahme einer Rose in einem schlechten Zustand sind (niedrig wüchsig, verkümmert). Die Bäume weisen ein geringes bis mittleres Alter auf. Mit den im B-Plan vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wird daher zur Aufwertung beigetragen.

Sofern vorhandener Baumbestand beseitigt werden soll, sind die Bestimmungen der Barnimer Baumschutzverordnung zu beachten. Ggf. ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Ersatz zu leisten.

9.1.4 Landschaft

Die Planung berührt keine Freiräume – das Plangebiet liegt inmitten der Stadt Eberswalde. Die Stadtlandschaft wird nicht negativ beeinflusst.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Plan nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu beurteilen ist. Danach gelten die durch diesen Bebauungsplan etwa ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft als „im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Danach ist für notwendige Eingriffe kein Ausgleich erforderlich.

9.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG

Die im Juli 2015 auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung angefertigte artenschutzrechtliche Potenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass mit der beabsichtigten Nachnutzung des leerstehenden Gebäudes keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Denn:

- Es werden keine wertvollen faunistischen Lebensräume dauerhaft in Anspruch genommen.
- Im Vorhabensraum kann von einer störungstoleranten, siedlungsangepassten Avifauna ausgegangen werden. Für die Bäume innerhalb des Geländes waren keine

(Specht-)Höhlen, Stammaufrisse oder Rindenspalten nachweisbar. Am Bestandsgebäude wurden keine Nester- und Nistmaterial gebäudebrütender Arten gesichtet.

- Auf Grundlage der vorhandenen Lebensraumstrukturen ist mit dem potenziellen Vorkommen von Amsel, Grauschnäpper, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Rotkehlchen, Buchfink, Grünfink und Nachtigall in den gehölzbestandenen Abstandsflächen (außerhalb des Betriebsgrundstückes) zu rechnen. Sensible, störungsempfindliche und die zumeist stärker bedrohten Arten konnten im Vorhabensraum nicht nachgewiesen werden. Mit einem potenziellen Vorkommen ist auf Grund der Lebensraumsituation nicht zu rechnen.
- Durch das aktuelle anstehende Vorhaben sind keine Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen geplant. Ein Verlust von Einzelnester ungefährdeter Vogelarten kann somit ausgeschlossen werden.
- Die bauzeitlichen Beeinträchtigungen durch Baustellenlärm sind aufgrund der vorübergehenden Dauer, der Vorbelastungen und entsprechend des zu erwartenden störungstoleranten Arteninventars nicht als erheblich zu bewerten.

9.3 Auswirkungen auf Luft und Klima

Als Folge der Planung ist nicht mit einer Zunahme der Versiegelung im Plangebiet und mit einer veränderten räumlichen Anordnung der Bebauung zu rechnen. Demnach sind keine lokalen Veränderungen der Luftqualität und des Klein-Klimas anzunehmen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der Vorbelastung durch die vorhergehende Nutzung sind jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

9.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden. Daher sind keine Auswirkungen zu erwarten.

9.5 Auswirkungen auf Klimaschutz und Bodenschutz

Durch die Umsetzung der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Mit der Nachnutzung von brachliegenden Gebäuden wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sowie Versiegelung geleistet. Maßnahmen der Innenentwicklung und die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sind grundsätzlich als im Sinne des Klima- und Bodenschutzes zu werten.

10. Nachbarschutz

Über die unmittelbaren Grenzen des Plangebiets hinweg ist die Begrenzung der im Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetriebe und Einzelhandelsangebote im weiteren Sinne als nachbar-

schützend zu werten. Indem das zulässige Warensortiment beschränkt wird, wird nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Eberswalde oder in benachbarten Gemeinden vorgebeugt. Mit der Einschränkung der klassischen Gewerbebetriebe unter Berufung auf den Abstandserlass NRW wird weiterhin dem Nachbarschutz Rechnung getragen.

Probleme des Nachbarschutzes im engeren Sinne sind im Ergebnis nicht erkennbar. Den gewerblichen Nutzern in der Umgebung steht der Gebietserhaltungsanspruch zu, mit dem sie sich gegen fremde Nutzungen wehren können

11. Kosten

Für die Erschließung des Gewerbegebiets ist die Anlage privater Erschließungsanlagen im Plangebiet nicht erforderlich.

12. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

Nutzung	Größe in m²	Von Hundert (gerundet)
Gewerbegebiet	11.204,70	95,00
Straßenverkehrsfläche	84,24	5,00
SUMME	11.288,93	100

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG

14. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

14.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

- wird fortgeschrieben –

14.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

- wird fortgeschrieben –

14.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

- wird fortgeschrieben –

15. Schlussabwägung

- wird fortgeschrieben –

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

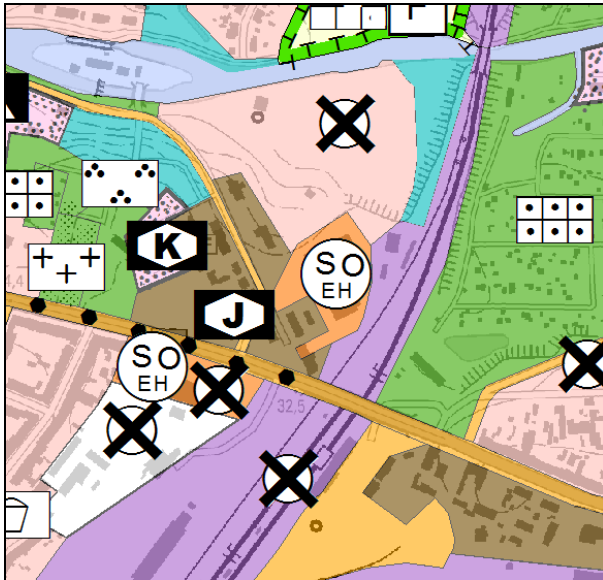
Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 28]).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215).

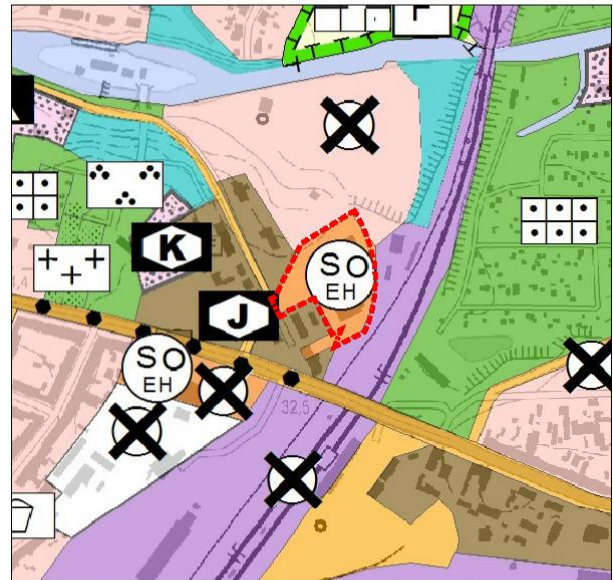
Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVP) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).

Anlage I: Berichtigung des Flächennutzungsplans (zur Übernahme in die Verfahrensakte des FNP)

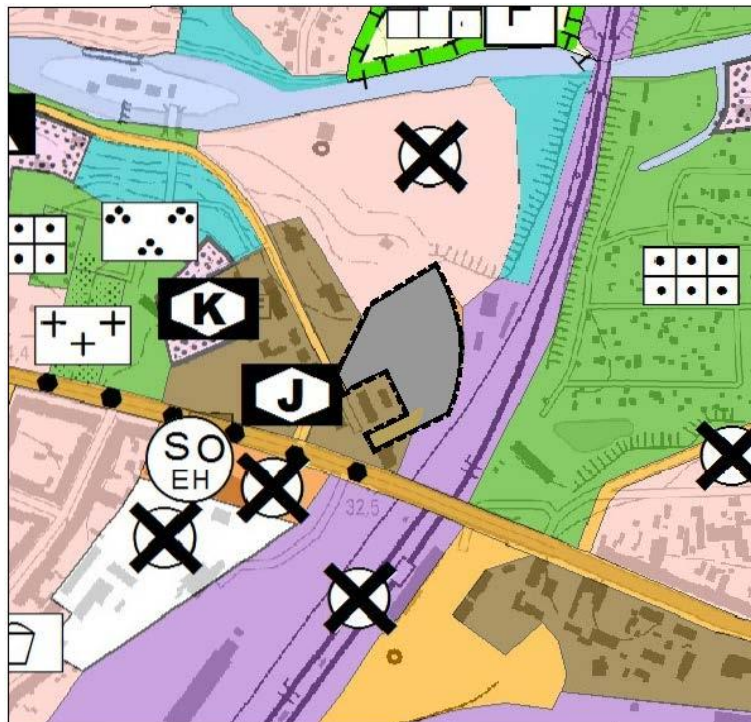
Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde ist wie folgt zu berichtigen:



Flächennutzungsplan i.d.F. vom 24.04.2014



Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des B-Plans Nr. 402/1 „Kupferhammerweg 9“



Flächennutzungsplan i.d.F. vom 24.04.2014 nach der Berichtigung

Anlage II: Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW