

**Austauschseite**

**zur Beschlussvorlage BV/0530/2017 Bebauungsplan Nr. 101 der Gemeinde  
Schorfheide „Änderung Fachmarkzentrum“ – Entwurf vom 22.06.2017**

**Förmliche Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und interkommunale Abstimmung  
gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

**Stellungnahme der Stadt Eberswalde**

**zur StVV-Sitzung am 28.09.2017**

- Die Änderung ist farblich (rot) dargestellt. – resultierend aus dem ABPU am 12.09.2017

Eine Vergleichbarkeit ist nicht gegeben und eine Bewertung ist unsererseits nicht möglich.

Die Verkaufsflächenbestandsangaben zwischen Plan und Begründung sind widersprüchlich und irritierend. Die auf der Planzeichnung als maximal zulässig bestimmten Verkaufsflächen haben sich gegenüber dem Vorentwurf aus 2013 um mehrere 100 m<sup>2</sup> erhöht. Dafür gibt die Bebauungsplanbegründung keine Erklärung. In der Begründung selber sind die Verkaufsflächenangaben aus 2013 enthalten, die mit Schreiben der Gemeinde Schorfheide vom 01.09.2017 redaktionell geändert wurden.

Die überdimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen im SO Handel 3 und 4 sind objektiv nicht nachvollziehbar.

Statistische Erhebungen haben gezeigt, dass die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben im Durchschnitt tatsächlich nur um ca. 20-25 % unter der Geschossfläche liegt.

Für einen nicht großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit maximal 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bedeutet das, dass 240 m<sup>2</sup> - 300 m<sup>2</sup> als Lagerflächen, Nebenflächen, Sozialräume genutzt werden. Addiert man die maximal zulässige Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> hinzu, werden für einen nicht großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb maximal 1100 m<sup>2</sup> Geschossfläche benötigt.

Die von der Stadt im Schreiben vom 16.02.2017 formulierte maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche von 1250 m<sup>2</sup> lässt nachweislich die nötige Flexibilität für eine Baukörpergestaltung zu.

Die im Entwurf für das SO Handel 4 bestimmte 2400 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche hingegen bereitet lediglich eine später beabsichtigte Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im Zuge einer Befreiung von der planungsrechtlichen Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche vor.