

# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“



Stadt Eberswalde

Stand: Entwurf, 21. August 2018

---

**Auftraggeber:**



Breite Straße 41 - 44  
16225 Eberswalde

Tel. 033 34 / 64 - 0  
E-Mail Stadtverwaltung@eberswalde.de

BGB Grundstücksgesellschaft Herten  
BV 7591 Eberswalde, Bergerstraße 113  
vertreten durch  
ALDI Immobilienverwaltung Herten  
Hohewardstraße 345 – 349  
45699 Herten

Tel. 030 / 419 52 36 - 11  
E-Mail Torsten.Schmidt@aldi-nord.de

**Auftragnehmer:**

Stadtplanungskontor

Dipl.-Ing. Jürgen Thesing  
Czeminskistraße 5  
10829 Berlin

Tel. 030 / 280 45 281  
E-Mail Thesing@jura-line.de

\_ grigoleit  
Landschaftsarchitektur Umweltplanung  
Dipl.-Ing. Bert Grigoleit  
Gaudystraße 7  
10437 Berlin

Tel. 030 / 440 310 20  
E-Mail info@buero-grigoleit.de

---

## Inhalt

Abbildungsverzeichnis	4
Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	4
1. Grundlagen	5
1.1 Planungsgrundlagen und Verlauf des Planverfahrens	5
1.2 Lage und Geltungsbereich	8
2. Bestand	10
2.1 Nutzung und Bebauung	10
2.2 Verkehr und Erschließung	11
2.3 Ver- und Entsorgung	11
2.4 Denkmalschutz	11
2.5 Altlasten	11
3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept	13
3.1 Nutzung und Bebauung	18
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	18
3.1.1.1 Ziele der Raumordnung	18
3.1.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	23
3.1.1.3 Art der Nutzung – „Einzelhandel Nahversorgung“	23
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	23
3.1.2.1 Grundflächenzahl	23
3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse	24
3.1.3 Bauweise	25
3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	25
3.1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen	25
3.1.6 Auswirkungen des Vorhabens	26
3.2 Verkehr und Erschließung	30
3.3 Ver- und Entsorgung	30
3.4 Denkmalschutz	31
3.5 Altlasten	31
3.6 Vorhaben- und Erschließungsplan	31
4. Textliche Inhalte des Bebauungsplanes	35
4.1 Textliche Festsetzungen	35
4.2 Hinweise	36
Anhang	39
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG	39

---

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	8
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans	9
Abbildung 3: Bestand	10
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	17
Abbildung 5: Geplante Ansicht des ALDI-Marktes am Finowkanal	25
Abbildung 6: Geplante Ansicht des ALDI-Marktes an der Bergerstraße	26
Abbildung 7: Sonnenstudie Januar bis April	27
Abbildung 8: Sonnenstudie Mai bis August	28
Abbildung 9: Sonnenstudie September bis Dezember	29
Abbildung 10: Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan	34

## Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung – Einzelhandel Nahversorgung (EH NV)	35
§ 2 - Maß der baulichen Nutzung	35
§ 3 - Bauweise	36
§ 4 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen	36
§ 5 - Kfz-Stellplätze	36

---

# 1. Grundlagen

## 1.1 Planungsgrundlagen und Verlauf des Planverfahrens

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> aufgestellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde beschloss am 31. Mai 2018, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“ aufzustellen (Beschluss Nr. 39/315/18). Danach wird das folgende Planungsziel angestrebt:

- ◆ Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden ALDI-Einzelhandelsbetriebes.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde<sup>2</sup> wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dargestellt. Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Discounters auf rund 1.000 m<sup>2</sup> wäre der Markt als großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)<sup>3</sup> nur in Kerngebieten und sonstigen Sondergebieten zulässig, wobei als großflächig Betriebe einzuschätzen sind, deren Geschossfläche größer als 1.200 m<sup>2</sup> ist. Dies soll künftig hier der Fall sein; denn die Geschossfläche soll auf über 1.600 m<sup>2</sup> vergrößert werden. In einem Verträglichkeitsgutachten<sup>4</sup> wurde nachgewiesen, dass trotz des Überschreitens der Schwelle zur Großflächigkeit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur und damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO) zu erwarten sind. Der Lebensmitteldiscounter befindet sich in einer integrierten Lage, die eine fußläufige und damit wohnungsnaher Versorgung der Anwohner ermöglicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit den Entwicklungszielen der Stadt Eberswalde und damit auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im 'beschleunigten Verfahren' nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), da es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, wozu ge-

---

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2 Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde vom 28. Februar 2014.

3 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

4 Kollatz, Ulrich: Analyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI am Standort Bergerstraße 113 in der Stadt Eberswalde, BBE Handelsberatung, Leipzig 2017.

---

mäß dem Mustererlass der Fachkommission Städtebau<sup>5</sup> insbesondere auch „die Überplanung im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB (sog. Innenbereich) ... (und) die Überplanung von Gebieten mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan, der geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll,“ zu zählen ist.<sup>6</sup> Hier kommen beide Punkte zum Tragen; denn zum einen liegt das Plangebiet im Innenbereich und zum anderen soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu schaffen.

Auch die übrigen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren werden erfüllt, und zwar:

- ◆ Die Größe der zulässigen Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB); denn das Baugrundstück ist 4.032 m<sup>2</sup> groß und es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, so dass sich eine zulässige Grundfläche von 2.036 m<sup>2</sup> ergibt. Zudem sind hier keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, da es solche nicht gibt.
- ◆ Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, „...die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ... unterliegen“ (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Wegen der Größe des Bauvorhabens ist aber eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ nach § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen.<sup>7</sup> Die Vorprüfung (s. Anhang ab Seite 39) erfolgte bereits und ergab, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und daher auch keine Umweltprüfung notwendig ist.<sup>8</sup>
- ◆ Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB), denn der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Stadtmitte von Eberswalde und damit weit entfernt von den nächstgelegenen Fauna-Flora-Habitaten „Finowtal - Ragöser Fließ“ und „Nonnenfließ-Schwärzetal“.
- ◆ Und schließlich gibt es auch keine Anhaltspunkte dafür, „dass ... Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind“ (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

---

5 Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-ÄndG 2007 – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007

6 Zitiert nach: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam, November 2007, Abschnitt F 5.

7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

8 Grigoleit, Bert: Prüfkatalog für Bauvorhaben gemäß Ziffer 18.6.2 der Anlage zu § 1 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), Prüfung der UVP-Pflicht, Allgemeine Vorprüfung, Berlin 2018.

---

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde im Amtsblatt Nr. 06/2018 bekanntgemacht und dabei darauf hingewiesen, dass „von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ... gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen (wird). Die Öffentlichkeit kann sich ... über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Stadtentwicklungsamt ... unterrichten und bis zum 06.07.2018 zur Planung schriftlich oder mündlich ... äußern“.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt sowie die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde stimmten auf ihren Sitzungen am \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ (Beschluss Nr. \_\_\_\_\_) dem Konzept des Bebauungsplanentwurfs zu und gaben ihn für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden frei. Die Auslegung des Bebauungsplans wird im Amtsblatt \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht und erfolgt in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ in den Diensträumen des Stadtentwicklungsamtes der Stadtverwaltung.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

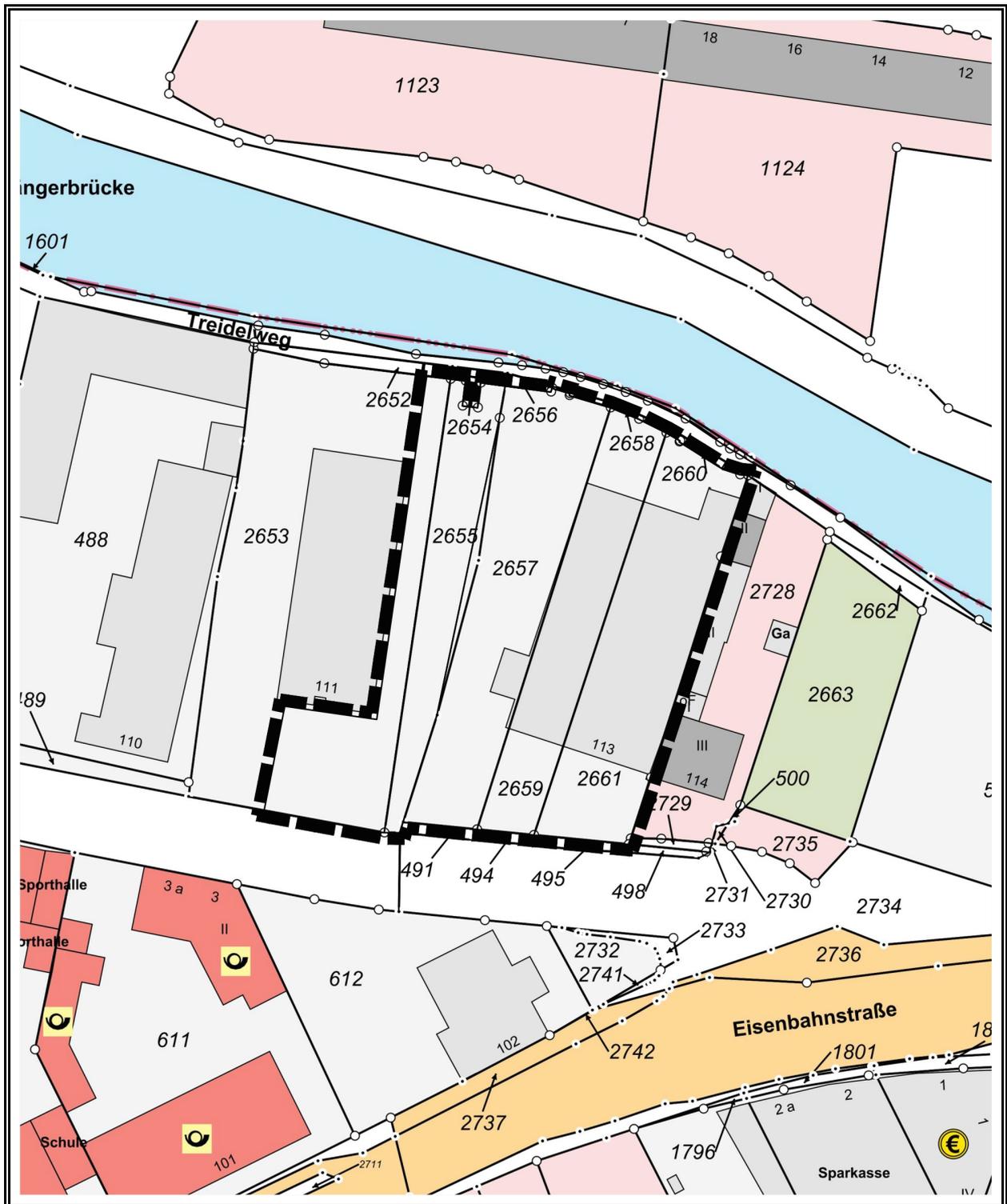
Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte von Eberswalde und liegt gut 400 m (Luftlinie) nordwestlich des Rathauses (vgl. Abbildung 1). Das Plangebiet grenzt im Norden an die Stadtpromenade am Finowkanal, im Osten an ein sowohl zum Wohnen wie auch gewerblich genutztes Grundstück, im Süden an die Bergerstraße und im Westen an eine Vermittlungsstelle der Deutschen Telekom (vgl. Abbildung 2 auf Seite 9). Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Eberswalde die Flurstücke 2653 (teilweise), 2655, 2657, 2659 und 2661. Das Plangebiets ist ca. 0,4 ha groß.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets<sup>9</sup>



9 © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>.

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans<sup>10</sup>



<sup>10</sup> Landkreis Barnim, Katasterbehörde: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Eberswalde 2017.

---

## 2. Bestand

### 2.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist 4.032 m<sup>2</sup> groß und wird nahezu vollständig baulich genutzt (vgl. Abbildung 3): Die Grundfläche des ALDI-Marktes beträgt 1.300 m<sup>2</sup> und die der Zufahrten und Stellplätze 2.400 m<sup>2</sup>, die verbleibende Fläche von 332 m<sup>2</sup> ist mit Trittrasen bepflanzt.

*Abbildung 3: Bestand*



Das Plangebiet gehört zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB. Würde der Bebauungsplan in einem 'Normalverfahren' aufgestellt, müssten die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 34 BauGB als Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt werden. Da die Stadt aber beschlossen hat, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „... Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Auf die Feststellung, welche Teile des Plangebiets nach § 34 BauGB wie bebaut werden könnten, kann daher verzichtet werden.

---

## **2.2 Verkehr und Erschließung**

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die asphaltierte Bergerstraße, die im Verkehrsentwicklungsplan als Hauptsammelstraße klassifiziert ist.<sup>11</sup> Die Verkehrsbelastung ist mit einer durchschnittlichen Tagesverkehrsstärke von fast 8.000 Kfz (Stand 2006) hoch. Je nach Ausbauvariante geht der Verkehrsentwicklungsplan von einer Abnahme der Verkehrsbelastung auf die Hälfte bis zu einem Viertel aus. Im Plangebiet selbst sind die Zufahrt und die Stellplätze asphaltiert, nur der Eingangsbereich des Marktes und die Anlieferung sind betonsteingepflastert.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

In der Bergerstraße sind Trink- und Abwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen vorhanden, so dass das Plangebiet voll erschlossen ist.

## **2.4 Denkmalschutz**

Im Plangebiet gibt es keine baulichen Denkmale. Da Bodendenkmale möglich sind, wurde ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

## **2.5 Altlasten**

Im Plangebiet befindet sich im Boden eine Altlast. Im Zuge der Erweiterung des Marktes müssen neue Fundamente verlegt werden; die Untere Bodenschutzbehörde wird um Auskunft gebeten, welche Schutzmaßnahmen ggf. zu treffen sind.

---

<sup>11</sup> Hunger, Ditmar u.a.: Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Eberswalde 2008, Dresden 2008.

---

---

### 3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist:

- ◆ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden ALDI-Einzelhandelsbetriebes.

Das städtebauliche Konzept geht – abgesehen von diesem im Aufstellungsbeschluss benannten Planungsziel – von den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplans, von den im Flächennutzungsplan der Stadt festgelegten Entwicklungszielen, von den Zielen des Energie- und Klimaschutzkonzeptes der Stadt, von den Grundsätzen des Einzelhandels-Zentrenkonzeptes der Stadt, dem Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ sowie dem vorhandenen Bestand aus.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Bergerstraße 113“ ist als Ziel der Raumordnung u.a. § 5 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)<sup>12</sup> zu beachten, wonach

- ◆ die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden soll;
- ◆ die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll, wobei insbesondere die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen anzustreben ist;
- ◆ verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen (z.B. durch eine Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Linien des schienengebundenen Personennahverkehrs); und
- ◆ der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden sollen, wobei großflächige Einzelhandelsbetriebe den Zentralen Orten zuzuordnen sind.

Diese Ziele werden beim Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“ umgesetzt; denn

- ◆ das Plangebiet liegt in einem Zentralen Ort (Eberswalde ist Mittelzentrum);
- ◆ es wird baulicher Bestand in einem vorhandenen Siedlungsbereich erhalten und umgestaltet (erweitert);
- ◆ durch die Lage in der Stadtmitte wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt und
- ◆ es wird die Grundversorgung gesichert.

---

<sup>12</sup> Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

---

Beim Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“ werden darüber hinaus die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B)<sup>13</sup> und des 2. Entwurfs des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)<sup>14</sup> beachtet, und zwar insbesondere:

- ◆ der Grundsatz 2.10 (LEP B-B), wonach in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden sollen, wozu u.a. die Einzelhandelsfunktionen gehören;
- ◆ der Grundsatz 4.1 (LEP B-B), gemäß dem die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll;
- ◆ das Ziel 4.7 Abs. 1 (LEP B-B) bzw. das Ziel 2.6 (LEP HR), wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in Zentralen Orten zulässig sind, und das Ziel 4.7 Abs. 2 (LEP B-B) bzw. das Ziel 2.7 (LEP HR), gemäß dem großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung nicht beeinträchtigen dürfen;
- ◆ und der Grundsatz 4.8 Abs. 5 (LEP B-B) bzw. Ziel 2.13 Abs. 2 (LEP HR), wonach die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig ist, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche in den Mittelzentren 2.500 m<sup>2</sup> (LEP B-B bzw. 1.500 m<sup>2</sup> [LEP HR]) nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden. Dies sind:
  - ◆ Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren;
  - ◆ Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel);
  - ◆ Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

Daraus ergibt sich insgesamt, dass der Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“ an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst ist.

Im Grundsatz widerspricht allerdings die Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 108 „Bergerstraße 113“ im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (vgl. Abbildung 4 auf Seite 17) dem Ziel des Bebauungsplanes (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden ALDI-Einzelhandelsbetriebes); denn der Markt wird durch die Erweiterung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO,

<sup>13</sup> Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. I S. 186).

<sup>14</sup> Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), 2. Entwurf vom 19. Dezember 2017.

---

da die Geschossfläche auf über 1.200 m<sup>2</sup> erweitert werden soll. Der Bebauungsplan könnte zwar, wie es § 8 Abs. 2 BauGB fordert, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, indem ein Kerngebiet festgesetzt wird, in welchem nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig wäre, aber dies ist hier in unmittelbarer Nachbarschaft zum zentralen Versorgungsbereich in der Stadtmitte von Eberswalde (im Flächennutzungsplan blau umrandet) nicht gewollt.

Um das Vorhaben dennoch zu ermöglichen, könnte alternativ ein Sondergebiet festgesetzt werden, in dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig wäre. Dann wäre allerdings auch jeder andere großflächige Einzelhandelsbetrieb, der die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans einhält, zulässig. Da die Stadt aber ihre Steuerungsmöglichkeiten behalten möchte, hat sie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) beschlossen, wonach erstens gemäß Abs. 5 ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde (hier Stadt) bedarf und sie zweitens nach Abs. 3 nicht an die BauNVO gebunden ist. Entsprechend wird verfahren, d.h. kein Sondergebiet nach BauNVO festgesetzt, sondern „Einzelhandel Nahversorgung“ (EH NV).

Im Übrigen wurde in einem Verträglichkeitsgutachten<sup>15</sup> nachgewiesen, dass trotz des Überschreitens der Schwelle zur Großflächigkeit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur und damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO) zu erwarten sind. Der Lebensmitteldiscounter befindet sich in einer integrierten Lage, die eine fußläufige und damit wohnungsnaher Versorgung der Anwohner ermöglicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit den Entwicklungszielen der Stadt Eberswalde und damit auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Bergerstraße 113“ wird ferner das Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Eberswalde<sup>16</sup> beachtet, z.B. das Ziel der Stadt der kurzen Wege (HF07.1) durch (u.a.) Innenentwicklung und Funktionsmischung; denn der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unweit der Stadtmitte in einem gemischt genutzten Gebiet und sichert eine wohnungsnaher Versorgung (s.o.). Bei der Aufwertung des schmalen Grünstreifens entlang der Stadtpromenade wird (wenn auch in einem bescheidenen Rahmen) die Maßnahme HF07-02 umgesetzt, nämlich eine „klimaangepasste Entwicklung des Stadtgrüns/ Baumpflanzungen ...“. Und schließlich soll im Zuge der Erweiterung des ALDI-Marktes die Verkaufsraumbeleuchtung vollständig auf moderne LED-Technik umgestellt und dadurch der Energieverbrauch deutlich gesenkt werden.

---

15 Kollatz, Ulrich: Analyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI am Standort Bergerstraße 113 in der Stadt Eberswalde, BBE Handelsberatung, Leipzig 2017.

16 bgmr Landschaftsarchitekten & BLS Energieplan GmbH: Kommunales Energiekonzept für die Stadt Eberswalde (Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept), Berlin 203.

---

Grundsätzlich begrüßt die Fa. ALDI Nord auch das „Handlungsfeld HF01.1: Solare Energie – Photovoltaik“ des Klimaschutzkonzeptes und sieht beim Neubau von Märkten Photovoltaikanlagen zur Eigenversorgung vor. Dies ist aber beim Bauvorhaben Bergerstraße nicht möglich, da die Statik des vorhandenen und lediglich zu erweiternden Marktes hierfür nicht ausreicht. Insgesamt ergeben sich durch das Erweiterungsvorhaben keine negativen Folgen für den Klimaschutz in Eberswalde, sondern kleine Verbesserungen.

Auf den ersten Blick könnte man annehmen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Bergerstraße 113“ das Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde<sup>17</sup> nicht beachtet würde; denn der Grundsatz 1 des Konzepts lautet: „Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden“<sup>18</sup> und als zentrenrelevant gelten z.B. Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke, die im ALDI-Markt angeboten werden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass zum einen der Standort Bergerstraße 113 unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte angrenzt (in der Abbildung 4 auf Seite 17 blau umrandet) und dass zum anderen der Grundsatz 2 des Einzelhandels-Zentrenkonzepts bestimmt, dass „Betriebe der Nahversorgung ... auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden (können)“.<sup>19</sup>

Durch das Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplans wird auch dem Grundsatz 3 des Konzepts entsprochen, nämlich dass „der großflächige Einzelhandel ... durch Planung an verträgliche Standorte gelenkt werden (muss)“,<sup>20</sup> wobei mit Planung hier die Bauleitplanung gemeint ist. Und schließlich wird durch die Festsetzung der Art der Nutzung der Grundsatz 4 des Konzepts umgesetzt, gemäß dem „zentrenrelevante Randsortimente ... zulässig (sind); ... der Versorgung eines Gebietes dienende Läden mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment dürfen bis zu 10 % der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten führen“<sup>21</sup> (vgl. Kapitel 3.1.1.3 Art der Nutzung – „Einzelhandel Nahversorgung“ auf Seite 23).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde, und zwar innerhalb des Flächentyps „A“. Danach ist das Erweiterungsvorhaben gemäß der textlichen Festsetzung TF 2 Abs. 1 allgemein nicht zulässig, da im ALDI-Markt zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Das Vorhaben ist nach der textlichen Festsetzung TF 3 auch nicht ausnahmsweise zulässig, da der neue Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> einen großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt. Zudem gestattet die textliche Festsetzung TF 14 (Bestandsschutzklausel) zwar bei „weder allgemein noch ausnahmsweise zulässige(n) bauliche(n) Änderung(en) und Erneuerung(en) von Einzelhandelsbetrieben“ ausnahmsweise auch „eine geringfügige Erweiterung“, doch ist die geplante

---

17 Schmidt-Eichstaedt, Gerd & Giesecke, Elisabeth: Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde, Berlin 2012.

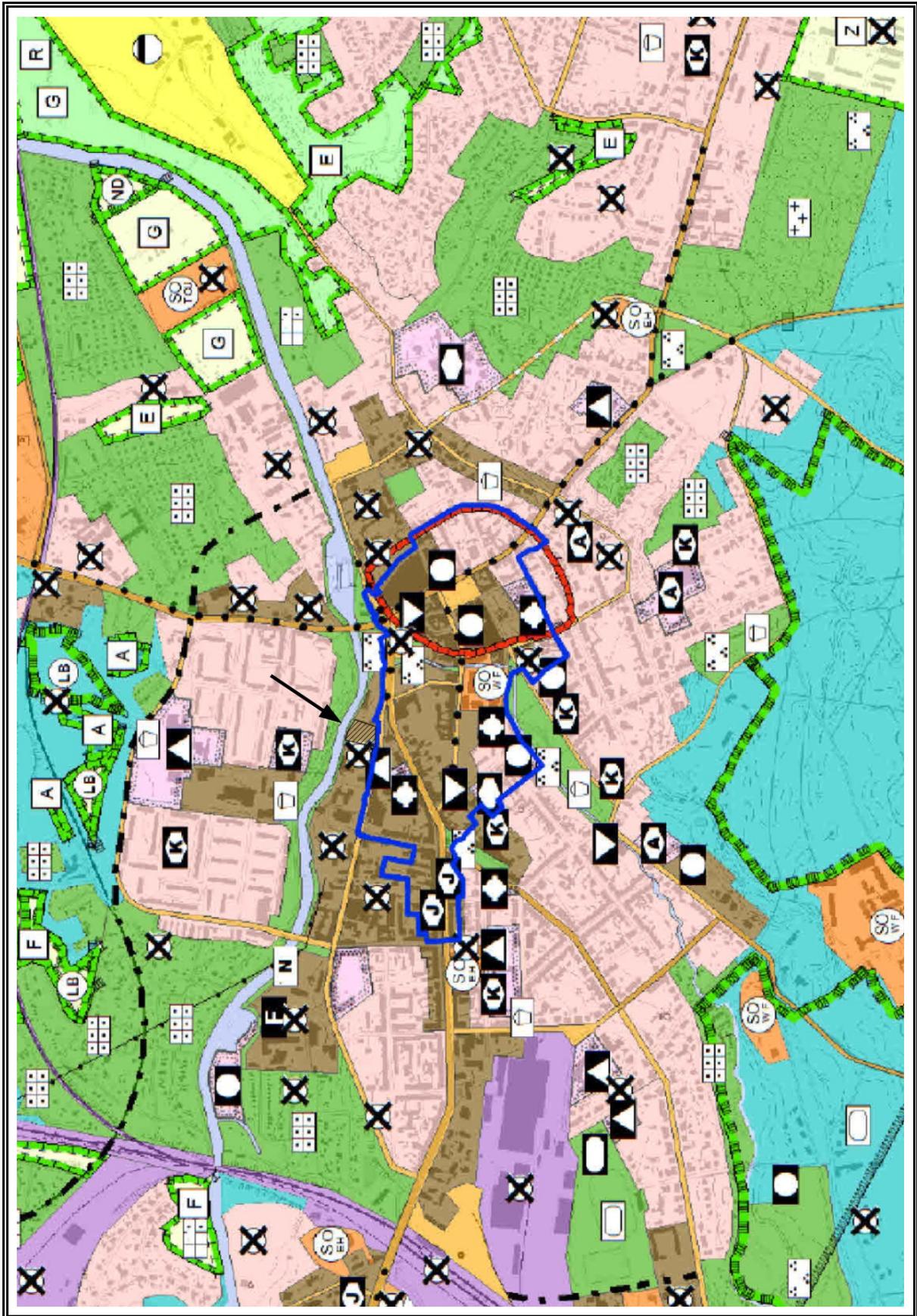
18 a.a.O., S. 39.

19 ebd.

20 ebd.

21 ebd.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



---

Erweiterung der Verkaufsfläche um rund 25 % nicht geringfügig, so dass sich insgesamt ergibt, dass die beabsichtigte Erweiterung des ALDI-Marktes gemäß dem Bebauungsplan Nr. I nicht zulässig ist und, um die Zulässigkeit zu erreichen, ein neuer Bebauungsplan erforderlich ist.

Die zur Erreichung des Planungsziels getroffenen Festsetzungen werden in den folgenden Kapiteln erläutert und begründet.

## **3.1 Nutzung und Bebauung**

### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Wie bereits oben erläutert soll, um die beabsichtigte Erweiterung des ALDI-Marktes zu ermöglichen, als Art der Nutzung „Einzelhandel Nahversorgung“ (EH NV) festgesetzt werden. Dabei werden insbesondere die Ziele der Raumordnung beachtet.

#### **3.1.1.1 Ziele der Raumordnung**

Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind „... großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ... außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“ Zudem sind die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Raumordnerisch bedeutsam sind nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Auswirkungen „... auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der ... Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.“

Vor diesem Hintergrund bestimmt der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)<sup>22</sup> mit dem Ziel 4.7 Abs. 1, dass „großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ... nur in Zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot).“<sup>23</sup> Mit dem Ziel 2 legt der LEP B-B als Zentrale Orte die Metropole Berlin sowie im Land Brandenburg Ober- und Mittelzentren fest; danach ist Eberswalde ein Mittelzentrum.

Ergänzend wird im Ziel 4.7 Abs. 3 (LEP B-B, Grundsatz 2.8 LEP HR) ausgeführt, dass „neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen ... dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen

---

<sup>22</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 mit rückwirkender Wirkung zum 15. Mai 2009 (GVBl. II Nr. 24/2015).

<sup>23</sup> Dem entspricht im 2. Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 19. Dezember 2017 das Ziel 2.6.

---

(Kongruenzgebot)“ müssen. Das Plangebiet liegt aber außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtmitte“ der Stadt Eberswalde.

Dennoch kann die Stadt die Erweiterung des ALDI-Marktes zulassen; denn der Grundsatz 4.8 Abs. 5 (LEP B-B, sinngemäß Ziel 2.13 LEP HR) lautet: „Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist ... in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche ... in den Mittelzentren 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.“

Die genannten vier Kriterien Nahversorgung, wohngebietsbezogener Versorgungsbereich, Verkaufsfläche und Sortiment werden bei den Festsetzungen wie folgt beachtet:

#### □ Nahversorgung

„Der Begriff Nahversorgung wird in der bisherigen wissenschaftlichen Auseinandersetzung immer mit zwei Dimensionen umschrieben: einer inhaltlichen und einer räumlichen.“<sup>24</sup> „Die inhaltliche Dimension wird in der Regel durch ein ausreichendes Warenangebot aus dem periodischen Bedarfsbereich (vor allem Lebensmittel und Drogerieartikel) ... bestimmt.“<sup>25</sup> Für die räumliche Dimension gilt: „Als Richtwerte werden je nach Quelle entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen in der Fachliteratur bei rund 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 Metern.“<sup>26</sup>

Auf die inhaltliche Dimension wird weiter unten beim Sortiment eingegangen; hier wird zunächst aufgezeigt, ob der ALDI-Markt an der Bergerstraße der Nahversorgung dient. Dies wurde in einem Verträglichkeitsgutachten geprüft und dort die ergänzende Versorgungsfunktion des Standorts innerhalb der Angebotsstrukturen des Stadtgebietes Eberswalde hervorgehoben.<sup>27</sup> Die Gutachter folgern daraus – unter Beachtung der Wettbewerbssituation –, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zur Folge hat.

---

24 Krüger, Thomas und Klein, Kurt et. al.: Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel, Hamburg/Regensburg 2013, S. 8.

25 ebd.

26 ebd.

27 Kollatz, Ulrich: Analyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI am Standort Bergerstraße 113 in der Stadt Eberswalde, BBE Handelsberatung, Leipzig 2017, S. 30.

---

## □ Wohngebietsbezogener Versorgungsbereich

Das Verträglichkeitsgutachten unterscheidet zwischen einem Kerneinzugsgebiet und zwei erweiterten Einzugsgebieten, in denen insgesamt 13.741 Einwohner leben.<sup>28</sup> 4.041 Einwohner wohnen im Kerneinzugsgebiet, welches durch die fußläufige Erreichbarkeit des ALDI-Marktes gekennzeichnet ist. Das erweiterte Einzugsgebiet schließt alle nördlich und südlich angrenzenden Wohnlagen mit zu erwartender Kundenorientierung auf den ALDI-Standort ein. Die Ost-West-Ausdehnung wird durch die Wettbewerbsstandorte in den Stadtbezirken Westend und Ostend begrenzt. In der südlichen Zone leben 6.473 Einwohner, in der nördlichen Zone 3.227 Einwohner. Daraus schließt der Gutachter: Der „ALDI-Projektstandort spricht ein fußläufiges Nahversorgungsumfeld mit hoher Einwohnerzahl an“.<sup>29</sup>

## □ Verkaufsfläche

Wie bereits oben ausgeführt, darf gemäß dem Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B „... die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten ...“. Wie ebenfalls bereits oben erwähnt, ist hier auch 'nur' eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> beabsichtigt, so dass dieses Ziel der Raumordnung eingehalten wird.

Naheliegender erscheint eine Festsetzung zur Größe der Verkaufsflächen als Maß der Nutzung; allerdings mangelt es hierfür an einer Rechtsgrundlage, da nach § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung (nur) durch die Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen, die Geschossflächenzahl oder Größe der Geschossflächen, der Baumassenzahl oder Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden kann. Die Festsetzung der Größe einer Nutzfläche, wie z.B. einer Verkaufsfläche, ist damit ausgeschlossen.

Die Stadt kann allerdings bei der Festsetzung eines Baugebiets für großflächigen Einzelhandel auch eine Regelung zur höchstzulässigen Verkaufsfläche treffen; denn dabei „... handelt es sich – ungeachtet der mit ihr bezweckten Größenbegrenzung – um eine Vorschrift über die Art der baulichen Nutzung. Bereits der Verordnungsgeber hat ... mit der Bestimmung über Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe ein Baugebiet besonderer Art mit einem bestimmten Typ der baulichen Nutzung festgelegt ... Hieran knüpft der Ortsgesetzgeber an, wenn er in einem Bebauungsplan für ein Sondergebiet Verkaufsflächengrenzen für Einzelhandelsgroßbetriebe festsetzt. Mit solchen Regelungen über höchstzulässige Verkaufsflächen fächert er in Fortführung des vom Verordnungsgeber geschaffenen Konzepts einer nach der Betriebsgröße abgegrenzten besonderen Nutzungsart 'großflächiger Einzelhandel' diese Art der Nutzung weiter auf. Das schließt übrigens nicht aus, dass er in einem solchen Bebauungsplan daneben auch Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung unter Verwendung der in § 16 Abs. 2 BauNVO ge-

---

<sup>28</sup> a.a.O., S. 22.

<sup>29</sup> a.a.O., S. 30.

---

nannten Größenordnungen trifft ...“<sup>30</sup>

Bei einer solchen Festsetzung bedarf der Begriff der Verkaufsfläche jedoch einer Definition durch die Gemeinde, da er nicht durch die BauNVO oder anderweitig bestimmt ist. Als Verkaufsfläche soll in diesem Fall die den Kunden zu Verkaufszwecken zugängliche Fläche gelten.<sup>31</sup>

Die Festsetzung der Größe der Verkaufsfläche als Art der Nutzung setzt voraus, dass „... die von der Gemeinde getroffene Bestimmung über eine höchstzulässige Verkaufsfläche der Sache nach städtebaulich begründet sein (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB) und den Anforderungen des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 6 BauGB) genügen (*muss*); willkürliche Verkaufsflächengrenzen darf die Gemeinde im Bebauungsplan nicht ziehen.“<sup>32</sup> Die Begrenzung der Verkaufsfläche ergibt sich hier einerseits durch das Vorhaben – soviel aber auch nicht mehr wird seitens des Vorhabenträgers gewünscht (ein privater Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB) –, andererseits durch das Gutachten, dass im Zuge des Verfahrens erstellt wurde und gemäß dem eine Erweiterung über das festzusetzende Maß hinaus zu Beeinträchtigungen anderer Versorgungsbereiche in der Stadt führen könnte (ein öffentlicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8 Buchstabe a).

## □ Sortiment

Der LEP B-B legt – wie oben bereits erwähnt – mit dem Grundsatz 4.8 Abs. 5 fest, dass „... auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.“ Dies sind:

- ◆ Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren;
- ◆ Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- ◆ Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.<sup>33</sup>

Im Bebauungsplan Nr. I "Strategische Steuerung des Einzelhandels" hat die Stadt Eberswalde dies allerdings noch etwas weiter eingegrenzt und in der textlichen Festsetzung TF 3 (Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) im Abs. 2 bestimmt, dass das Kernsortiment ausschließlich aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten bestehen darf und auf (jeweils) höchstens 10 % der Verkaufsfläche

---

30 Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.04.1990, Aktenzeichen 4 C 36.87, Randnummer 27.

31 Das Gericht führt hierzu weiter aus: Die Verkaufsfläche ist der „... Teil der Geschäftsfläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gängen, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge) ...“, ebd., Randnummer 26.

32 ebd., Randnummer 29.

33 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186), Anlage, S. 46.

---

auch sonstige zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment angeboten werden dürfen.

Welches Sortiment nahversorgungsrelevant ist, wurde in der textlichen Festsetzung TF 3 Abs. 3 bestimmt, und entsprechend dieser wird den „Einzelhandel Nahversorgung“ im Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“ festgesetzt, dass auf mindestens 80 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren; Bücher, Zeitschriften und Zeitungen; Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel; Apotheken (Arzneimittel); medizinische und orthopädische Artikel; kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie Drogerieartikel; Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel); Augenoptiker; Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen angeboten werden müssen.

#### □ Einzelhandels-Zentrenkonzept - Verträglichkeitsgutachten

Wie bereits oben erwähnt wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Bergerstraße 113“ eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des ALDI-Marktes durchgeführt. Das Gutachten trifft u.a. die folgenden Aussagen:<sup>34</sup>

- ◆ Der Discounter erfüllt als Nahversorger eine ergänzende Funktion zum direkt angrenzenden Zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ und sichert eine umfassende Grundversorgung.
- ◆ Der Nahversorger kann von sehr vielen Einwohnern fußläufig erreicht werden.
- ◆ Der ALDI-Markt ist am gegebenen Standort etabliert, und die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche ist als derzeit branchentypische Entwicklung und Anpassung an aktuelle, marktfähige Konzepte zu werten. Die geplante Verkaufsfläche ordnet sich in die örtlichen Angebotsstrukturen ein und führt zu keiner Dominanz hinsichtlich Größe oder Marktstellung.
- ◆ Es sind nur begrenzte Wettbewerbseffekte infolge der Erweiterung der Verkaufsfläche und keine existenziellen oder städtebaulich relevanten Wirkungen zu erwarten.
- ◆ Das Bauvorhaben führt zu keinen relevanten Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“; für das nördlich gelegene, fußläufig erreichbare Leibnizviertel bedeutet die Modernisierung des ALDI-Marktes eine Aufwertung.
- ◆ Das Einzugsgebiet ist vollumfänglich Eberswalde zuzuordnen; eine geringfügige Kundenherkunft aus Nachbargemeinden kann nicht ausgeschlossen werden, würde aber auch der mittelzentralen Funktion von Eberswalde entsprechen. Nachweisbare Effekte wird dies in den angrenzenden Gemeinden nicht haben.

---

<sup>34</sup> Kollatz, Ulrich: Analyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI am Standort Bergerstraße 113 in der Stadt Eberswalde, BBE Handelsberatung, Leipzig 2017, S. 30 f.

---

### 3.1.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind „Bebauungspläne ... aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Wie bereits weiter oben erwähnt, stellt der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Bergerstraße 113“ vollständig als „gemischte Baufläche“ dar (vgl. Abbildung 4 auf Seite 17). Im Verträglichkeitsgutachten<sup>35</sup> (s.o.) wurde nachgewiesen, dass trotz des Überschreitens der Schwelle zur Großflächigkeit keine relevanten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. die Nahversorgung und damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO) zu erwarten sind. Der ALDI-Markt befindet sich in einer integrierten Lage, die eine fußläufige und damit wohnungsnaher Versorgung der Anwohner ermöglicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit den Entwicklungszielen der Stadt Eberswalde und damit auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

### 3.1.1.3 Art der Nutzung – „Einzelhandel Nahversorgung“

Aus dem in den vorherigen Kapiteln Dargelegten ergibt sich die folgende textliche Festsetzung:

„Im Geltungsbereich ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.000 m<sup>2</sup> zulässig, der auf mindestens 80 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren; Bücher, Zeitschriften und Zeitungen; Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel; Apotheken (Arzneimittel); medizinische und orthopädische Artikel; kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie Drogerieartikel; Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel); Augenoptiker; Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen sowie Kerzen anbietet. Darüber hinaus dürfen auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Bebauungsplans Nr. I "Strategische Steuerung des Einzelhandels" der Stadt Eberswalde vom 27. September 2012 und auf ebenso höchstens 10 % der Verkaufsfläche nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.“

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die städtebauliche Ordnung sind die Maße der Nutzung wie die zulässige Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von besonderer Bedeutung. Die im Plangebiet festgesetzten Maße der Nutzung werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

#### 3.1.2.1 Grundflächenzahl

Das Baugrundstück ist 4.032 m<sup>2</sup> groß, und es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, so dass sich eine zulässige Grundfläche von 2.016 m<sup>2</sup> ergibt.

---

<sup>35</sup> a.a.O.

---

Das genügt für die beabsichtigte Erweiterung des Marktes mit einer geplanten Grundfläche von 1.640 m<sup>2</sup> und lässt Raum für eventuell noch erforderliche Anpassungen.

Für Nebenanlagen wie Zugang, Zufahrt, Anlieferung, Fahrgassen und Stellplätze wird gemäß der Planung eine Fläche von 2.077 m<sup>2</sup> benötigt. § 19 Abs. 4 BauNVO gestattet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für solche Nebenanlagen um bis zu 50 %, dem entsprechen 1.008 m<sup>2</sup>. Zusammen mit der zulässigen Grundfläche von 2.016 m<sup>2</sup> (s.o.) ergäbe sich damit eine insgesamt versiegelbare Fläche von 3.024 m<sup>2</sup>. Gemäß der Planung wird aber insgesamt eine Fläche für Haupt- und Nebenanlagen von 3.717 m<sup>2</sup> benötigt, weshalb die zulässige Überschreitung für Nebenanlagen auf bis zu 90 % (von 2.016 m<sup>2</sup>) erhöht wird. Dabei wird berücksichtigt, dass die für Hauptanlagen nicht genutzte zulässige Grundfläche für Nebenanlagen in Anspruch genommen werden kann.

Allerdings wird hierdurch die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete (welches hier sinngemäß betrachtet werden soll) von 0,8 überschritten; denn die GRZ beträgt 0,5 und die Überschreitung für Nebenanlagen 90 % (von 0,5), so dass sich eine Gesamt-GRZ von 0,95 ergibt. Nach § 17 Abs. 2 kann die Obergrenze jedoch „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.“

Der städtebauliche Grund liegt hier im Bestand; denn das Plangebiet ist bereits weitestgehend versiegelt (vgl. Tabelle 1). Im Bestand sind nur 332 m<sup>2</sup> unbebaut und mit Trittrassen bepflanzt, dessen Fläche gemäß der Planung um 17 m<sup>2</sup> verringert werden soll. Zum Ausgleich soll im Durchführungsvertrag ein teilweise begrünter Sichtschutz der Anlieferung, eine Anpflanzung auf einem Teil der Trittrassenflächen und eine Rampe für Fußgänger und Radfahrer vereinbart werden, um die Aufenthaltsqualität und Nutzung der Stadtpromenade am Finowkanal weiter zu erhöhen (vgl. Abbildung 5 auf Seite 25).

*Tabelle 1: Grundflächen der Haupt- und Nebenanlagen*

Bauliche Anlagen	Größe des Bestandes in m <sup>2</sup>	Größe der geplanten Anlagen in m <sup>2</sup>
Grundfläche Markt	1.300	1.640
Grundfläche Zufahrt etc.	2.400	2.077
<b>Summen</b>	<b>3.700</b>	<b>3.717</b>

### 3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eins als Höchstmaß festgesetzt; dies entspricht dem Bestand und der beabsichtigten Erweiterung.

Abbildung 5: Geplante Ansicht des ALDI-Marktes am Finowkanal<sup>36</sup>



### 3.1.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, gemäß der an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf und zu den übrigen ein seitlicher Grenzabstand eingehalten werden muss; dies entspricht dem Bestand und genügt auch für die beabsichtigte Erweiterung.

### 3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem Bestand und der geplanten Erweiterung festgesetzt und umfassen eine Fläche von 1.650 m<sup>2</sup>.

### 3.1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)<sup>37</sup> können örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher An-

<sup>36</sup> © Planer in der Pankemühle, Berlin 2018.

<sup>37</sup> Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]).

---

lagen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Da Werbeanlagen das Ortsbild stark stören können, werden deren Lage und Größe beschränkt, indem festgesetzt wird, dass

- ◆ an der mit dem Punkt A festgesetzten Stelle ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von höchstens 5,5 m über dem Bezugspunkt von 15,50 m ü.NHN (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von höchstens 5 m<sup>2</sup> zulässig ist;
- ◆ an der Fassade und der Attika Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m<sup>2</sup> zulässig sind (vgl. Beispiel in Abbildung 6) und
- ◆ alle Werbeanlagen hinsichtlich Material, Größe, Standort und Beleuchtung im Durchführungsvertrag zu bestimmen sind.

*Abbildung 6: Geplante Ansicht des ALDI-Marktes an der Bergerstraße<sup>38</sup>*



### 3.1.6 Auswirkungen des Vorhabens

Seitens des östlich angrenzenden Nachbarn wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans die Vermutung geäußert, dass das dortige Gebäude durch die Erweiterung des ALDI-Marktes verschattet werden würde. Um dies zu prüfen, wurde eine Sonnenstudie durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass es je nach Jahreszeit tatsächlich am Nachmittag und frühen Abend zu einer Verschattung von Teilen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses kommen kann (vgl. die folgenden Abbildungen).<sup>39</sup>

---

38 © Planer in der Pankemühle: Ansicht Straßenfront, Berlin 2018.

39 © Planer in der Pankemühle: Sonnenstudie, Berlin 2018.

Abbildung 7: Sonnenstudie Januar bis April

	15 Uhr	16 Uhr	17 Uhr	18 Uhr	19 Uhr	20 Uhr
21. Januar						
	Verschattung durch gegenüberliegendes Gebäude					
21. Februar						
	Schattung gegenüberl. Gebäude					
21. März						
	Teilweise Verschattung durch ALDI Markt					
21. April						
	Teilweise Verschattung durch ALDI Markt					
	15 Uhr	16 Uhr	17 Uhr	18 Uhr	19 Uhr	20 Uhr

Abbildung 8: Sonnenstudie Mai bis August

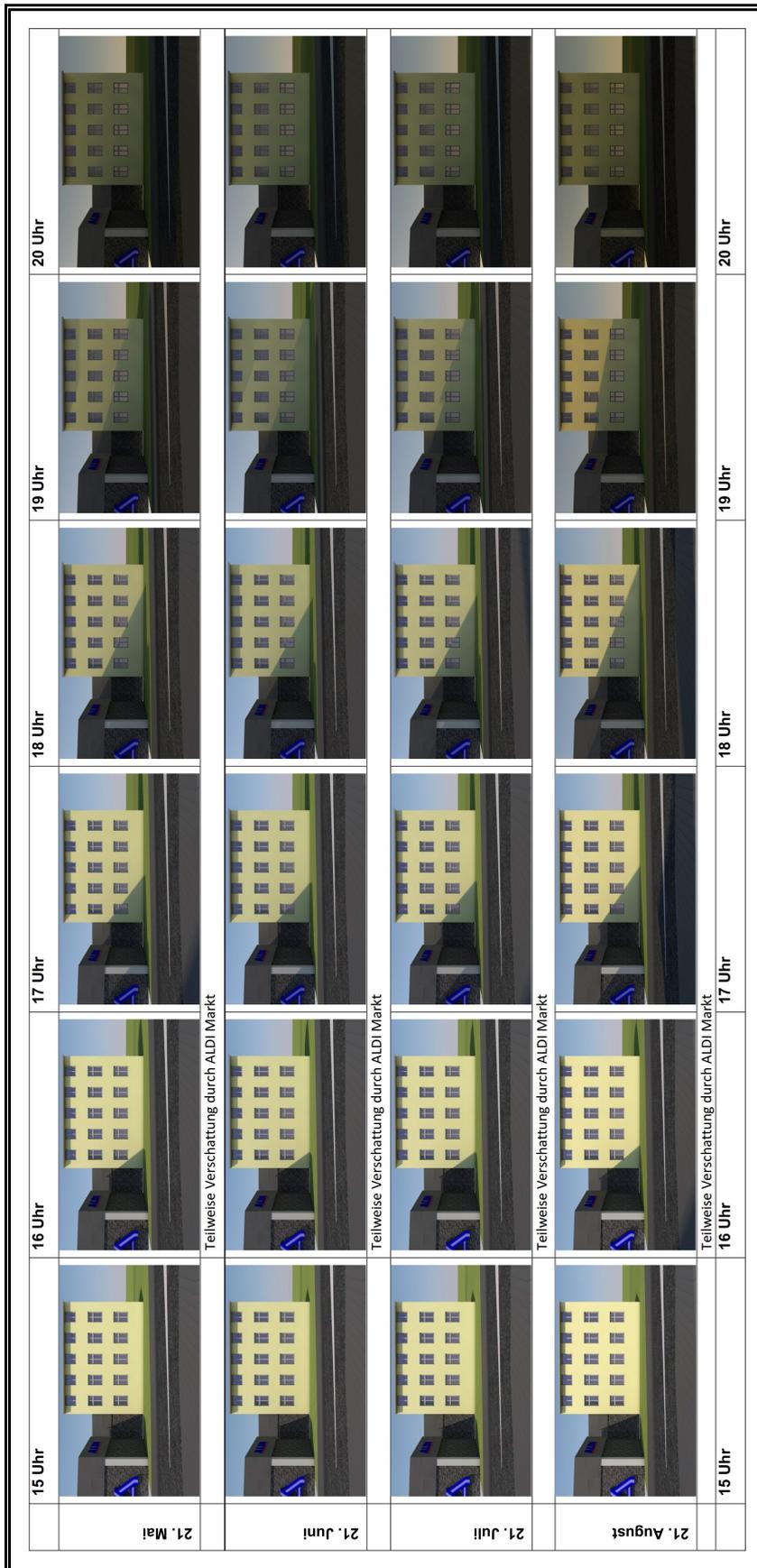


Abbildung 9: Sonnenstudie September bis Dezember

	15 Uhr	16 Uhr	17 Uhr	18 Uhr	19 Uhr	20 Uhr
21. September						
	Teilweise Verschattung durch ALDI Markt					
21. Oktober						
	Verschattung durch gegenüberliegendes Gebäude		Teilweise Verschattung durch ALDI Markt			
21. November						
	Verschattung durch gegenüberliegendes Gebäude					
21. Dezember						
	Verschattung durch gegenüberliegendes Gebäude					
	15 Uhr	16 Uhr	17 Uhr	18 Uhr	19 Uhr	20 Uhr

---

Bei der Abwägung berücksichtigt die Stadt, dass erstens im Bereich der Erweiterung des Marktes zum Nachbargrundstück ein Abstand von 3 m eingehalten wird, womit die Anforderung von § 6 Abs. 5 Satz 1 BbgBO erfüllt wird.<sup>40</sup> Zweitens beachtet die Stadt, dass die privaten Belange der beiden Nachbarn gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dem privaten Belang der Erweiterung des ALDI-Marktes, ein zeitgerechtes Angebot zu ermöglichen, steht der Belang des Nachbarn nach Belichtung gegenüber. Da das Bauvorhaben aber nur zu einer teilweisen Verschattung am Nachmittag und frühen Abend führt, wird dies als nicht erheblich erachtet. Hilfsweise wird auf die Rechtsprechung zum Nachbarrecht und damit das Rücksichtnahmegebot verwiesen; wonach „... für eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme erforderlich ist“, dass der Nachbar „... über den gesamten Tagesverlauf gesehen in qualifizierter Weise beeinträchtigt ...“ (wird).<sup>41</sup>

### 3.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird durch die unmittelbar angrenzende Bergerstraße erschlossen. Die bestehende Zufahrt soll unverändert weiter genutzt werden. Um die erforderliche Zahl der Kfz-Stellplätze sicherzustellen, wird festgesetzt, dass für das Bauvorhaben 47 Stellplätze zu errichten sind.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

In der direkt an das Plangebiet angrenzenden Bergerstraße sind Trink- und Abwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen vorhanden. Im Geltungsbereich selbst verlaufen mehrere Leitungen der Telekom, die – nach bereits erfolgter Rücksprache mit der Deutschen Telekom – überbaut werden dürfen.

Auf dem Baugrundstück ist bei Flächenbefestigungen und -versiegelungen § 54 Abs. 3 und 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)<sup>42</sup> zu beachten, wonach die Versiegelung des Bodens oder andere die Grundwasserneubildung beeinträchtigende Maßnahmen nur soweit erfolgen dürfen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser zu versickern. Dem kann im Geltungsbereich nur sehr bedingt entsprochen werden, nämlich auf den Grünflächen mit einer Größe von 315 m<sup>2</sup>. Das Niederschlagswasser, das auf den übrigen Flächen anfällt, soll – wie bisher – zentral über den vorhandenen Regenabfluss entsorgt und in den Finowkanal geleitet werden.

---

40 § 6 Abs. 5 Satz 1 BbgBO lautet: „Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 Meter.“ Der obere Abschluss der Wand dürfte danach eine Höhe von maximal 7,5 m über der Geländeoberfläche haben; dieses Maß wird bei der Erweiterung des ALDI-Marktes deutlich unterschritten.

41 Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Entscheidung vom 17. Dezember 2013, Aktenzeichen OVG 10 N 53.11, Randnummer 8.

42 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]).

---

Die Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet gesichert, da sich in einer Entfernung von 65 m (Eisenbahnstraße 5) ein Hydrant DN 300 befindet. Nach der Faustformel stehen somit theoretisch 180 m<sup>3</sup>/h Löschwasser zur Verfügung. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird ein mittlerer Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h angenommen.

### 3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine baulichen Denkmale. Da Bodendenkmale möglich sind, wird der folgende Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

„Erdarbeiten sind gemäß der §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG)<sup>43</sup> zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.“

### 3.5 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich im Boden eine Altlast. Im Zuge der Erweiterung des Marktes müssen neue Fundamente verlegt werden; die Untere Bodenschutzbehörde wird um Auskunft gebeten, welche Schutzmaßnahmen ggf. zu treffen sind.

Für den Fall, dass im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, wird vorsorglich der Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass die Untere Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen ist (§§ 31 und 37 Brandenburgisches Abfallgesetz - BbgAbfG).<sup>44</sup>

### 3.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhandene ALDI-Markt an der Bergerstraße soll um einen Anbau mit moderner Eingangs- und Schaufensteranlage ergänzt werden (vgl. Abbildung 6 auf Seite 26). Dadurch erhöht sich die Grundfläche von 1.300 m<sup>2</sup> auf 1.640 m<sup>2</sup> und vergrößert sich die Verkaufsfläche von 790 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup>. Der Anbau erfolgt weitest-

---

<sup>43</sup> 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).

<sup>44</sup> Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 6. Juni 1997, GVBl. I, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, [Nr. 07], S. 74, 82).

---

gehend zulasten des bisherigen Eingangs und der Stellplätze zwischen dem Markt und der Bergerstraße (vgl. Abbildung 10 auf Seite 34), so dass sich der Grad der Versiegelung nur minimal erhöht bzw. – umgekehrt – sich die unversiegelten Flächen nur von 332 m<sup>2</sup> auf 315 m<sup>2</sup> verringern.

Im Zuge der Erweiterung wird eine barrierefreie Kundentoilette eingebaut, der Markt mit einer separaten Backvorbereitung nebst direkter Bestückung der Verkaufsregale ausgestattet, das Verkaufsraumkonzept entsprechend ANIKo 1.1 modernisiert (ANIKo steht für „ALDI Nord Instore Konzept“<sup>45</sup>) und die Verkaufsraumbeleuchtung auf energiesparende LED-Technik umgestellt.

Durch die Erweiterung des Marktes verringert sich die Zahl der Stellplätze von bisher 59 (inkl. 2 Behindertenstellplätzen) auf 47 (inkl. 1 Behindertenstellplatz). Die Abstellanlage für Fahrräder wird modernisiert, und es werden an 8 Anlehnbügeln 16 Fahrradstellplätze angeboten. Die Zufahrt und die Anlieferung bleiben im Grundsatz unverändert; allerdings wird die Ansicht von der Stadtpromenade aus einerseits durch einen teilweise begrünten Sichtschutz der Anlieferung und andererseits durch eine Bepflanzung der bisherigen Trittrasenflächen entlang der Promenade verbessert (vgl. Abbildung 5 auf Seite 25).

Geplant ist die Anlage einer mehrschichtigen, heckenartigen Gehölzpflanzung aus Großsträuchern und mittelgroßen Sträuchern der nachstehenden Pflanzliste gemäß dem „Leitfaden für die Planung, Ausführung und Pflege von funktionsgerechten Gehölzpflanzungen im besiedelten Bereich“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V (FLL 1999). Die Gehölze sollen so gepflanzt werden, dass sich spätestens nach zwei Vegetationsperioden ein blickdichter Sichtschutz ergibt. Entlang der Außenkante an der Stadtpromenade ist ein mindestens 1 m breiter Schmetterlings- und Wildbienen-saum durch Aussaat der Saatgutmischung Rieger-Hofmann Nr. 08 des Produktionsraums 2 (Norddeutsches Tiefland) mit einer Ansaatstärke von 2 g/m<sup>2</sup> anzulegen. Der Saum ist nach erfolgter Bestandsentwicklung einmal jährlich im Spätherbst oder im Frühjahr zu mähen.

<b>Art</b>	<b>Höhe</b>	<b>Breite</b>
<i>Großsträucher</i>		
Salweide (Salix caprea)	3-8 (12)	3-5
Liguster (Ligustrum vulgare)	5	5
Schlehe (Prunus spinosa)	4-5	3
Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	3-5	4
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	3-4	4
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	3-4	3
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	3-6	3-5
<i>Mittelgroße Sträucher</i>		
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	2-3,5	3,5

---

45 ALDI Nord, [Pressemitteilung vom 26. Juli 2017](#).

---

Berberitze ( <i>Berberis vulgaris</i> )	2-3	3
Weinrose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )	3	3
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	2-3	2-3
Rotblättrige Rose ( <i>Rosa glauca</i> )	1-3	1-3
Rosmarinweide ( <i>Salix rosmarinifolia</i> )	1-1,5 (2)	1,5-2
Apfelrose ( <i>Rosa villosa</i> )	1,5-2	2
Kriechrose/Ackerrose ( <i>Rosa arvensis</i> )	0,5-2	1-2

Auf der Grünfläche an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs (vor bzw. neben der Erweiterung – vgl. Abbildung 10 auf Seite 34) und auf der Grünfläche an der Westseite des Marktes soll eine trockenheitsresistente Zierpflanzung aus Stauden, Gräsern und Gehölzen angelegt werden.

Die Pflanzungen dienen einerseits der Zierde (vorderer Bereich), andererseits der Aufwertung (an der Promenade). Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da kein naturschutzfachlicher Ausgleich erbracht werden muss. Die Pflanzungen sollen aber im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden (Bodenvorbereitung, Anzahl und Qualität der Pflanzen, Pflanzplan, Pflege etc.). Hier genügt – im Sinne der Abwägung – der Nachweis, dass die Pflanzungen möglich und angemessen sind (Stichpunkte z.B. Ortsbild, Mikroklima, Artenschutz).

Aufgrund der Anregungen von Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt werden die barrierefreie Zugänglichkeit des ALDI-Marktes sowohl von der Bergerstraße als auch der Stadtpromenade aus durch entsprechende Rampen verbessert und die Fahrradstellplätze modernisiert. Die Forderung nach dem Bau einer Ladeinfrastruktur für E-Mobile wurde geprüft, kann aber im Moment nicht umgesetzt werden, weil sich die Firma ALDI Nord (bitte beachten, da ALDI Süd einen anderen Weg geht) vorerst gegen die Errichtung von Ladesäulen entschieden hat, und zwar aus den folgenden Gründen:

- ◆ Die EU-Energieeffizienz-Richtlinie wird derzeit überarbeitet; im Ergebnis werden einheitliche Vorschriften zur Errichtung von Ladesäulen auf Parkplätzen von Gewerbeimmobilienbesitzern erwartet, voraussichtlich jedoch erst 2019/2020. Bis zum Vorliegen einheitlicher Standards wird ALDI Nord keine Ladesäulen auf den Parkplätzen errichten.
- ◆ Durchschnittlich verweilen die Kunden 15,8 Minuten bei ALDI (inkl. Kassenzzeit); je nach Tageszeit etwas kürzer oder etwas länger – Bandbreite 12 bis 17 Minuten. Diese Zeit ist für das Laden eines E-Autos erheblich zu kurz.
- ◆ Des Weiteren sind die Hausanschlussleistungen bei den ALDI-Filialen auf 100 kVA begrenzt, was eine schnelle Ladezeit verhindert.

Die Entwicklung der E-Mobilität wird aber von der Fa. ALDI Nord (Fachbereich Energie) aufmerksam verfolgt, und man wird jeweils entsprechend reagieren – z.B. wenn neue Standards vorliegen sollten.

Abbildung 10: Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan



---

## 4. Textliche Inhalte des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“ als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. \_\_\_\_\_).

### 4.1 Textliche Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB (Art der baulichen Nutzung), § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO (Maß der baulichen Nutzung), § 22 BauNVO (Bauweise), § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO (Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen) und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 und 9 BbgBO (Kfz-Stellplätze) wird festgesetzt:

#### § 1 - Art der baulichen Nutzung – Einzelhandel Nahversorgung (EH NV)

Im Geltungsbereich ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.000 m<sup>2</sup> zulässig, der auf mindestens 80 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren; Bücher, Zeitschriften und Zeitungen; Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel; Apotheken (Arzneimittel); medizinische und orthopädische Artikel; kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie Drogerieartikel; Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel); Augenoptiker; Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen sowie Kerzen anbietet. Darüber hinaus dürfen auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Bebauungsplans Nr. I "Strategische Steuerung des Einzelhandels" der Stadt Eberswalde vom 27. September 2012 und auf ebenso höchstens 10 % der Verkaufsfläche nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

#### § 2 - Maß der baulichen Nutzung

**Abs. 1:** Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

**Abs. 2:** Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- 
- ◆ Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - ◆ Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
  - ◆ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 90 vom Hundert überschritten werden.

**Abs. 3:** Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eins als Höchstmaß festgesetzt.

### **§ 3 - Bauweise**

In der abweichenden Bauweise darf an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden; an der westlichen Grundstücksgrenze ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

### **§ 4 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen**

**Abs. 1:** An der mit dem Punkt A festgesetzten Stelle ist ein freistehender Werbe-  
pylon mit einer Höhe von höchstens 5,5 m über dem Bezugspunkt von 15,50 m  
ü.NHN (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer  
Größe von höchstens 5 m<sup>2</sup> zulässig.

**Abs. 2:** An der Fassade und der Attika sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m<sup>2</sup> zulässig.

**Abs. 3:** Alle Werbeanlagen sind hinsichtlich Material, Größe, Standort und Beleuchtung im Durchführungsvertrag zu festzulegen.

### **§ 5 - Kfz-Stellplätze**

Im Geltungsbereich sind 47 Kfz-Stellplätze zu errichten.

## **4.2 Hinweise**

### **1. Anzeige-, Erlaubnis- und Dokumentationspflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen**

Erdarbeiten sind gemäß der §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt

---

worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig. Im Plangebiet muss aufgrund der Lage mit Bodendenkmalen gerechnet werden.

## **2. Altlasten**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 4 Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 6. Juni 1997, GVBl. I, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, [Nr. 07], S. 74, 82).

## **3. Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

Bauherren haben bei Bohrungen und Erkundigungen durch andere Aufschlüsse die Anzeige- und Dokumentationspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß dem Lagerstättengesetz vom 4. Dezember 1934 (RGBl. I, S. 1223, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001, BGBl. I, S. 2992) zu erfüllen.

---

---

***Anhang***

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108  
"Bergerstraße 113" (Erweiterung ALDI-Markt)  
in 16225 Eberswalde

## PRÜFKATALOG

für BAUVORHABEN  
gemäß Ziffer 18.6.2 der Anlage zu § 1 Abs.1 Nr.1  
i. V. m. § 7 Abs. 1 Umweltverträglichkeits-  
prüfungsgesetz (UVPG)

Teil A Prüfung der UVP-Pflicht aufgrund der Art und  
des Umfangs des Vorhabens  
gemäß § 6 und § 9 UVPG

Teil B Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  
gemäß § 7 UVPG

11.04.2018

**Auftraggeber:**

Stadt Eberswalde

Breite Straße 41 - 44  
16225 Eberswalde

Fon 03334 / 64-0

Fax 03334 / 64-119

E-Mail [stadtverwaltung@eberswalde.de](mailto:stadtverwaltung@eberswalde.de)

BGB Grundstücksgesellschaft Herten  
BV 7591 Eberswalde, Bergerstraße 113  
vertreten durch

ALDI Immobilienverwaltung Herten  
Hohewardstraße 345 - 349  
45699 Herten

Fon 033398 / 831 15

Fax 033398 / 831 83

E-Mail [torsten.schmidt@aldi-nord.de](mailto:torsten.schmidt@aldi-nord.de)

**Auftragnehmer:**

Stadtplanungskontor

Dipl.-Ing. Jürgen Thesing  
Czeminskistraße 5  
10829 Berlin

Fon 030 / 280 45 281

Fax 030 / 280 45 282

E-Mail [thesing@jura-line.de](mailto:thesing@jura-line.de)

\_ grigoleit

Landschaftsarchitektur | Umweltplanung

Dipl.-Ing. Bert Grigoleit

Gaudystraße 7

10437 Berlin

Fon 030 / 44 03 10 20

Fax 030 / 44 03 10 24

E-Mail [info@buero-grigoleit.de](mailto:info@buero-grigoleit.de)

**TEIL A:**  
**Prüfung der UVP-Pflicht aufgrund der Art und des Umfangs  
 des Vorhabens gemäß § 6 UVPG**

1.	Bauvorhaben mit gesetzlich vorgeschriebener UVP gemäß § 6 oder § 9 i. V. m. Anlage 1 UVPG, Ziffer 18.6	Zutreffendes ankreuzen
18.6	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG)	<input checked="" type="checkbox"/>
18.6.1	mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m <sup>2</sup> und mehr (vgl. Anlage 1 Nr. 18.6.1 UVPG)	<input type="checkbox"/>
18.6.2	mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m <sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m <sup>2</sup> (vgl. Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG)	<input checked="" type="checkbox"/>
18.8	Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.	<input checked="" type="checkbox"/>

	<p>Kumulierende Vorhaben gemäß § 10 UVPG</p> <p>Gibt es sonstige Bauvorhaben derselben Art (kumulierende Vorhaben), die gleichzeitig verwirklicht werden sollen und in einem engen (räumlichen) Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen?</p> <p>Wenn ja, erläutern und bei der Einzelfallprüfung berücksichtigen</p>	<input type="checkbox"/>
--	---	--------------------------

	Begründung der Prüfungsart	
	<p>Das UVPG sieht eine „Allgemeine Vorprüfung“ gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 vor, wenn eine in den Ziffern 18.1 bis 18.7 genannte Projektart die Prüfwerte für die Vorprüfung erreicht oder überschreitet.</p> <p>Diese „Allgemeine Vorprüfung“ ist anschließend Grundlage für die gemeindliche Abwägung.</p> <p>Die im Rahmen des Vorhabens vorgesehene Geschossfläche<sup>1</sup> wird <b>größer als 1.200 m<sup>2</sup></b> sein.</p> <p>Somit ist eine „Allgemeine Vorprüfung“ anhand der Kriterien der Anlage 3 zu § 7 UVPG durchzuführen.</p>	

<sup>1</sup> Geschossfläche = Summe der anhand der Außenmaße ermittelten Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes (Definition gem. § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung)

**TEIL B:**  
**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**  
**gemäß § 7 UVPG i. V. m. Anlage 3 UVPG**

<b>1.</b>	<p><b>Merkmale des Vorhabens</b></p> <p>zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende dieser Tabelle</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bauvorhaben: „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“</p>	<b>Art / Umfang</b>
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens (Geschossfläche) und, soweit relevant, der Abrissarbeiten.	Geschossfläche Bestand 1.300 m <sup>2</sup> <u>Geschossfläche Erweiterung</u> 340 m <sup>2</sup> Geschossfläche gesamt neu 1.640 m <sup>2</sup>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	nicht erheblich
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geschätzte Flächeninanspruchnahme (Bau/Anlage)	Versiegelung Bestand 3.700 m <sup>2</sup> <u>Versiegelung Erweiterung</u> 17 m <sup>2</sup> Versiegelung gesamt neu 3.717 m <sup>2</sup>
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	nicht erheblich
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	nicht erheblich
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
1.6.1	- verwendete Stoffe und Technologien	nicht relevant
1.6.2	- die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	nicht relevant
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	nicht erheblich

Treten nachfolgende Wirkfaktoren bei dem Vorhaben auf? Zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende dieser Tabelle		nein	ja	geschätzter Umfang																													
1.8	Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben / prognostizierte Verkehrsbelastung (DTV)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
1.9	Erhöhung der Lärmemissionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
1.10	Erhöhung der Schadstoffemissionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
1.11	Zusätzliche Zerschneidungswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
1.12	Visuelle Veränderungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	sehr gering																													
1.13	Veränderungen des Grundwassers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
1.14	Änderung an Gewässern oder Verlegung von Gewässern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
1.15	Klimatische Veränderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
1.16	Sonstige Wirkungen oder Projektmerkmale (Anlage, Bau oder Betrieb), die erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen können <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abwasser / Oberflächenwasser</li> <li>- Abfall (z. B. belastete Böden / Asphalte bei Ausbaumaßnahmen)</li> <li>- Rohstoffbedarf</li> <li>- besondere Probleme des Baugrundes (Moorböden)</li> <li>- Abwicklung des Baubetriebs</li> <li>- Andere und zwar: .....</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>																														
<p><b><u>Erläuterung zu 1.1</u></b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Bestand</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Planung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verkaufsfläche</td> <td style="text-align: center;">&lt; 800 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">1.001 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Zahl der Stellplätze</td> <td style="text-align: center;">64</td> <td style="text-align: center;">52</td> </tr> <tr> <td>- davon für Behinderte</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </tbody> </table> <p><b><u>Erläuterung zu 1.3</u></b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Bestand</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Planung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ALDI-Markt Grundfläche</td> <td style="text-align: center;">1.300 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">1.640 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Zufahrten u. Stellplätze</td> <td style="text-align: center;">2.400 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">2.077 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Versiegelte Fläche</b></td> <td style="text-align: center;"><b>3.700 m<sup>2</sup></b></td> <td style="text-align: center;"><b>3.717 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>Grünflächen (Trittrassen)</td> <td style="text-align: center;">332 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">315 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Größe des Plangebiets</td> <td style="text-align: center;">4.032 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">4.032 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>Im vorliegenden Fall (eingeschossige Bauweise) ist die Geschossfläche (GF) identisch mit der Grundfläche (GR).</p> <p>Die Grundfläche des bestehenden Einzelhandelsbetriebs ALDI-Markt (Bergerstraße 113 in 16225 Eberswalde) soll durch einen Anbau um ca. 340 m<sup>2</sup> erweitert werden. Dies entspricht einer Erweiterung um 26 % des Bestands.</p> <p>Durch die Erweiterung des Marktes werden 17 m<sup>2</sup> bisher unversiegelte Fläche versiegelt. Weitere 323 m<sup>2</sup> der Erweiterung erfolgen auf einer Fläche, die bereits im Bestand als Erschließungsfläche versiegelt ist. Die gesamte versiegelte Fläche nach Erweiterung umfasst 3.717 m<sup>2</sup>.</p>			Bestand	Planung	Verkaufsfläche	< 800 m <sup>2</sup>	1.001 m <sup>2</sup>	Zahl der Stellplätze	64	52	- davon für Behinderte	2	1		Bestand	Planung	ALDI-Markt Grundfläche	1.300 m <sup>2</sup>	1.640 m <sup>2</sup>	Zufahrten u. Stellplätze	2.400 m <sup>2</sup>	2.077 m <sup>2</sup>	<b>Versiegelte Fläche</b>	<b>3.700 m<sup>2</sup></b>	<b>3.717 m<sup>2</sup></b>	Grünflächen (Trittrassen)	332 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	Größe des Plangebiets	4.032 m <sup>2</sup>	4.032 m <sup>2</sup>		
	Bestand	Planung																															
Verkaufsfläche	< 800 m <sup>2</sup>	1.001 m <sup>2</sup>																															
Zahl der Stellplätze	64	52																															
- davon für Behinderte	2	1																															
	Bestand	Planung																															
ALDI-Markt Grundfläche	1.300 m <sup>2</sup>	1.640 m <sup>2</sup>																															
Zufahrten u. Stellplätze	2.400 m <sup>2</sup>	2.077 m <sup>2</sup>																															
<b>Versiegelte Fläche</b>	<b>3.700 m<sup>2</sup></b>	<b>3.717 m<sup>2</sup></b>																															
Grünflächen (Trittrassen)	332 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>																															
Größe des Plangebiets	4.032 m <sup>2</sup>	4.032 m <sup>2</sup>																															

*Bei der für die Erweiterung in Anspruch genommenen unversiegelten Fläche handelt es sich um Trittrassen. Bäume oder Gehölzflächen sind nicht betroffen.*

**Erläuterung zu 1.4**

*Mit der Vergrößerung des Verkaufsgebäudes werden Belange der Abfallentsorgung nicht berührt.*

**Erläuterung zu 1.6**

*Aufgrund der Lage des Gebietes in einem anthropogen stark überformten innerstädtischen Siedlungsbereich auf großflächig versiegelter Fläche sind auch mit der Vergrößerung des Verkaufsgebäudes keine ökologischen Unfallrisiken zu erwarten.*

**Erläuterung zu 1.9**

*Durch den Anbau werden keine zusätzlichen geräuschemittierenden Nutzungen ermöglicht, auch sollen keine zusätzlichen geräuschemittierenden Anlagen errichtet werden.*

*Die geplante Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche von <math>800\text{ m}^2</math> auf  $1.001\text{ m}^2$  dient in erster Linie der Optimierung der Verkaufsraumgestaltung und lässt, insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Verringerung von Stellplatzflächen im Plangebiet, keine zusätzlichen Lärmbelastigungen für die angrenzende Bebauung erwarten.*

**Erläuterung zu 1.12**

*Der Vorhabenträger beabsichtigt landschafts- und stadtbildgerechte Sichtschutzmaßnahmen, die eine nichtstörende visuelle Wahrnehmung des Vorhabens vom Grünzug am Finowkanal aus zum Ziel haben.*

**Erläuterung zu 1.16**

*Das Niederschlagswasser des Anbaus wird - wie im Bestand - über das städtische Kanalnetz in den Vorfluter Finowkanal abgeleitet.*

<p><b>2.</b></p>	<p><b>Standort des Vorhabens</b></p> <p>Beurteilung der ökologischen Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich</p>			
<p><b>2.1</b></p>	<p><b>Nutzungskriterien</b></p> <p>Sind Nutzungskriterien betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können? Wenn ja, am Ende dieser Tabelle erläutern. Gibt es:</p>	<p>nein</p>	<p>ja</p>	<p>Art, Umfang, Größe</p>
<p>2.1.1</p>	<p>Aussagen in dem für das Gebiet geltenden Regionalplan oder in der Flächennutzungsplanung, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	
<p>2.1.2</p>	<p>Wohngebiete oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG)?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	
<p>2.1.3</p>	<p>Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen etc.) ?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	
<p>2.1.4</p>	<p>Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung / den Fremdenverkehr?</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Grünzug Finowkanal</p>
<p>2.1.5</p>	<p>Altlasten, Altablagerungen, Deponien?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	
<p>2.1.6</p>	<p>Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	
<p>2.1.7</p>	<p>Besondere Sachgüter</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	
<p>2.1.8</p>	<p>Sonstige nutzungsbezogene Kriterien und zwar: .....</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	
	<p><u>Erläuterung zu 2.1.4</u></p> <p><i>Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zum zentralen Grünzug der Stadt entlang des Finowkanals. Funktion und Nutzung des Grünzugs werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.</i></p>			

2.2	<p><b>Qualitätskriterien</b></p> <p>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebiets und seines Untergrunds</p> <p>Sind Qualitätskriterien betroffen, die eine besondere ökologische Empfindlichkeit des Standorts begründen? Bei Betroffenheit ggf. am Ende der Tabelle erläutern.</p>	nein	ja	Art, Größe, Umfang der Betroffenheit
2.2.1	Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen oder Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.2	Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z. B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, mit kultur- / naturhistorischer Bedeutung, Hochmoore, alte Waldstandorte)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.3	Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.4	Natürliche Überschwemmungsgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.5	Bedeutsame Grundwasservorkommen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.6	Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaften oder Landschaftsteile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.7	Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.8	<p>Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiete, die als Naturschutzgroßprojekte des Bundes gefördert werden</li> <li>- Unzerschnittene verkehrsarme Räume</li> <li>- Important Bird Areas</li> <li>- Feuchtgebiete internationaler Bedeutung nach „Ramsar Konvention“</li> <li>- Gebiete landesweiter Schutzprogramme (z. B. Gewässerschutzprogramm, Auenschutzprogramm)</li> <li>- Landesweit wertvolle Lebensräume (z. B. für Flora oder Fauna wertvolle Flächen, avifaunistisch wertvolle Bereiche)</li> <li>- Biotopverbundflächen</li> <li>- Naturwaldreservate</li> <li>- Sonstige</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

2.3	<p><b>Schutzkriterien</b></p> <p>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes</p> <p>Bei Betroffenheit ist der Umfang und die Erheblichkeit am Ende der Tabelle zu erläutern</p>	nein	ja	Art, Größe, Umfang der Betroffenheit
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. Art. 4 Abs. 2 Unterabsatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und Gebiete im Sinne des Art. 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Rates (Vogelschutzrichtlinie).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht von Nr. 2.3.1 erfasst	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht von Nr. 2.3.1 erfasst	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 25 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.5	Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, gemäß § 29 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Stadtsee
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des ROG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.11	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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Finowkanal (technisches Denkmal)
2.3.12	Schutzwald gemäß § 12 Bundeswaldgesetz / § 12 LWaldG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p><u>Erläuterungen zu 2.3.8</u></p> <p><i>Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerks Eberswalde Stadtsee. Es sind keine Auswirkungen auf das vorhandene Trinkwasserschutzgebiet zu erwarten, die über die Vorbelastung (Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes) hinausgehen.</i></p> <p><u>Erläuterungen zu 2.3.11</u></p> <p><i>Auswirkungen auf das technische Denkmal Finowkanal sind nicht zu erwarten.</i></p>			

3.	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen	Kriterien für die Beurteilung der Auswirkungen								
	<p>Die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind anhand der unter Punkt 1 und 2 gemachten Angaben zu beurteilen.</p> <p>Die Matrix dient nur dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Gesamteinschätzung unter Punkt B 4 zu geben.</p> <p>Wenn in der Spalte für ein Schutzgut kein Eintrag erfolgt, ist dieses Schutzgut für die Einschätzung nicht relevant.</p>	hohes Ausmaß	geringe Wiederherstellbarkeit	große Schwere / Komplexität	hohe Wahrscheinlichkeit	lange Dauer	hohe Häufigkeit	grenzüberschreitend	Minderungsmöglichkeit vorhanden	Wechselwirkungen m. anderen Vorhaben
3.1	Mensch / Bevölkerung / Wohnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2	Tiere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3	Pflanzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.4	Boden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.5	Wasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.6	Luft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.7	Klima	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.8	Landschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.9	Kulturgüter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.10	Sachgüter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ergebnis: Die möglichen Auswirkungen auf alle genannten Schutzgüter sind im Sinne des UVPG / BbgUVPG nicht erheblich.

4.	<b>Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens</b>		
	<p>Besteht die Möglichkeit, dass von dem Vorhaben aufgrund der oben beschriebenen Auswirkungen erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen?</p> <p>Wenn ja, UVP-Pflicht.</p> <p>Wird dies verneint, ist dies zusammenfassend zu begründen.</p> <p>Kurzbeurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen:</p> <p>A) Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund der Art der Nutzung (Einzelhandel)</li> <li>• aufgrund der Weiternutzung einer bereits gewerblich genutzten Fläche</li> <li>• aufgrund einer nur geringen Zunahme der Versiegelung von Flächen innerhalb der gemäß B-Plan zulässigen Grenzen</li> <li>• aufgrund der Lage in einem bereits baulich geprägten Bereich mit Anbindung an eine vorhandene Straße.</li> <li>• aufgrund der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Belange.</li> </ul> <p>B) Die „Allgemeine Vorprüfung“ kommt zu dem Ergebnis, dass von erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt nicht auszugehen ist, weil die Betroffenheit der Schutzgüter durch das Vorhaben insgesamt sehr gering ist.</p>	nein  <input checked="" type="checkbox"/>	ja (UVP-Pflicht)  <input type="checkbox"/>

## Verwendete Quellen:

- (1) Digitales Orthophoto DOP20c, Befliegung 2014-06-07
  - (2) Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Liegenschaftskarte 1:1000 (erstellt am 19.07.2017) Landkreis Barnim, Katasterbehörde
  - (3) Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“,  
Geltungsbereich, Stand 02.04.2018,  
Stadtplanungskontor / Jürgen Thesing, Berlin
  - (4) Landschaftsplan der Stadt Eberswalde,  
Karte, Stand Vorentwurf 07-1997,  
Stefan Wallmann, Landschaftsarchitekt, Berlin
  - (5) Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde, Umweltbericht  
Stand Satzungsbeschluss 28.02.2014,  
TOPOS - Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung
  - (6) Wasserschutzgebiete, Landesamt für Umwelt (LfU)  
<http://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/>
  - (7) Naturschutzfachdaten, Gewässerinformation  
Landesamt für Umwelt (LfU),  
<https://osiris.aed-synergis.de/>
-