

STADT EBERSWALDE  
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/358/2010**

Datum: 16.04.2010

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

Einreicher/zuständige Dienststelle:

61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. I "Strategische Steuerung des Einzelhandels"  
Aufstellungsbeschluss**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	04.05.2010	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	27.05.2010	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der strategischen Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels in der Stadt. Mit seiner Hilfe soll das von der Stvv am 20.09.2007 (Beschluss-Nr. 41-525/07) beschlossene Einzelhandels- Zentrenkonzept Eberswalde - EZK gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB rechtsverbindlich innerhalb des Siedlungsgebietes umgesetzt werden.

Nach Maßgabe des Einzelhandels- Zentrenkonzepts Eberswalde soll der Einzelhandel grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt gelenkt werden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird der Plan Einschränkungen insbesondere hinsichtlich des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten festsetzen. Kleinere Verkaufseinrichtungen (Kioske, Tankstellenshops, Handwerksverkauf) bleiben unberührt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels “ gehören alle Grundstücke und Flächen innerhalb der im Übersichtsplan M 1:25000 vom 16.04.2010 dargestellten zeichnerischen Abgrenzung, die mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 überplant sind oder sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB befinden. Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird nicht vom Geltungsbereich erfasst.

Der Übersichtsplan M 1:25000 vom 16.04.2010 ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung ortsüblich bekanntzumachen.

Boginski  
Bürgermeister

#### Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan M 1:25000 vom 16.04.2010

Finanzielle Auswirkungen:	VwHH <input checked="" type="checkbox"/>	Abstimmungsergebnis:	
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	VmHH <input type="checkbox"/>		
Abgleich mit Haushaltsplan:	HH-Stelle	Planansatz	akt. Kosten-/Einnahmenermittlung
<b>I Ausgaben/ Einnahmen</b>	HHjahr: 2010	61000.65510	8.000,00 €
	HHjahr		
	HHjahr: 2011	61000.65510	12.000,00 €
	HHjahr: 2012	61000.65510	12.000,00 €
	HHjahr:		
	Gesamtkosten:		45.242,00 €
	Folgekosten pro Jahr:		
<b>II Finanzierungsquellen:</b>	HH-Stellen	Ansatz lt. Plan	voraussichtl. Einnahmen
a) Zweckgeb. FÖM :			
b)sonst. zweckgeb. Einn.:			
c) Eigenmittel der Stadt:			
d) :			
e):			
Mitzeichnung Amtsleiter/in:	Mitzeichnung AL Kämmerei:		
Erläuterung: Die Auftragsvergabe erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Haushalt 2011 und 2012 für die Vergütung eine entsprechende Deckung aufweist. 2010 Finanzierung im Rahmen des Deckungskreises.			

## **Sachverhaltsdarstellung:**

In Eberswalde ist seit einigen Jahren eine Neuorientierung der Lebensmitteldiscounter zu beobachten. Vor dem Hintergrund des allgemeinen Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel untersuchen die Betreiber die gegenwärtigen Standortqualitäten wie auch die Möglichkeit von Verlagerungen.

Auf Grund veränderten Flächen- wie auch Standortanforderungen ist dabei eine Verlagerung auf nicht integrierte Standorte mit negativen Auswirkungen auf die gegenwärtige Zentrenstruktur wie auch die vorhandenen Nahversorgungsbereiche zu beobachten. Um diesen Neustrukturierungsprozess des Eberswalder Einzelhandels mit den städtebaulichen Anforderungen der Stadt - Stabilisierung der vorhandenen Zentrenstruktur, Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsbereiche wie auch Sicherung der mittel- zentralen Versorgungsfunktionen - in Einklang zu bringen, wurde das Einzelhandels- Zentrenkonzept Eberswalde erarbeitet.

Die Stvv beschloss am 20.09.2007 das Einzelhandels- Zentrenkonzept Eberswalde (EZK) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als eine zu berücksichtigende Planungsgrundlage für die Bauleitplanung.

Die Umsetzung dieses Konzeptes sollte dann auch rechtlich abgesichert sein und zwar ebenso großflächig, wie das Konzept selbst. Erforderlich ist also ein Instrument, mit dem das geprüfte und abgewogene Einzelhandels- Zentrenkonzept Eberswalde möglichst einfach zur rechtlichen Verbindlichkeit gebracht werden kann.

Mit der Novelle 2007 zum Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden ein neues Instrument zur Steuerung des Einzelhandels in die Hand gegeben, den neuen § 9 Abs. 2a BauGB. Dieses Instrument steht nunmehr zur Verfügung, wenn die seit 2007 geltenden Festsetzungsmöglichkeiten geschickt miteinander verknüpft werden. Es ist also rechtstechnisch und rechtsdogmatisch ohne weiteres zulässig, zwecks Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich eines gemeindeweiten Bebauungsplanes sowohl Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zu treffen als auch bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne mit ergänzenden oder ändernden Festsetzungen nach § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO zu versehen.

Um die Inhalte des Einzelhandels- Zentrenkonzept Eberswalde planungsrechtlich verbindlich umzusetzen, bedarf es eines Beschlusses zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“.