

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



Vorlage Nr. **BV/0161/2025**

Datum: 17.03.2025

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 503 „Eberswalder Straße 20“
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB**

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt (Fachausschuss 3 - F3)	08.04.2025	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	29.04.2025	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 503 „Eberswalder Straße 20“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

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

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 503 „Eberswalder Straße 20“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Finow, Flur 17, Flurstücke 89 tw., 95 tw..

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,1ha.

In den Räumen des Einrichtungsmarktes Frick in der Eberswalder Straße 20 in 16227 Eberswalde soll ein Einzelhandelsbetrieb als Sonderposten-Discounter eingerichtet werden. Für die Zulassung des großflächigen Discountermarktes sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen über eine Bauleitplanung zu schaffen. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes konzentriert sich auf das betroffene Gebäude. Die vorgesehene Nut-

zungsänderung erfolgt ausschließlich für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 503 „Eberswalder Straße 20“. Der Bebauungsplan Nr. 503 soll diese veränderten Nutzungsziele steuern und sichern.

Der in der Anlage beigefügte Übersichtsplan (unmaßstäblich) zum beabsichtigten Geltungsbereich ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

2. Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB ist durchzuführen.

3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Götz Herrmann
Bürgermeister

Anlage

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein					
a) Ergebnishaushalt:					
Haushalts- jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand
				€	€
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)					
Haushalts- jahr	Einzahlung/ Auszahlung	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein- bzw. Auszahlung
				€	€
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Erläuterung: Die Kosten der Planung, des Baus und der Erschließung trägt die Eigentümerin.					
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima: <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ					
Abstimmung mit der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung erfolgt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

Sachverhaltsdarstellung:

Für den im Plangebiet befindlichen Gebäudeteil mit ca. 1.000 m² Grundfläche im Fachmarktzentrum an der Eberswalder Straße/Ecke Spechthausener Straße begehrt die Eigentümerin einen Betreiber- und Sortimentswechsel.

Die Schaffung des Planungsrechtes für den gewünschten Sortimentswechsel würde einen Leerstand des Gebäudeteils vorbeugen und den wirtschaftlichen Interessen der Eigentümerin entgegenkommen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Einzelhandel dar.

Mit den Zielen des Einzelhandel-Zentrenkonzeptes 2010 der Stadt Eberswalde ist die Planung nur insofern vereinbar, dass dadurch ein Leerstand der Handelsflächen vermieden wird.

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Im weiteren Planverfahren werden Maßnahmen zur Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen geprüft und festgelegt. Dabei wird auf den Maßnahmenkatalog der „Städtebaulichen Klimaschutzrichtlinie“ zurückgegriffen.

Vor dem Beschluss über die Einleitung eines Planverfahrens wurde durch die Verwaltung der Teilbereich 1 „Risikomanagement, Klimaanalyse“ geprüft.

Durch eine bauliche Entwicklung der Flächen im Plangebiet sind Klimafunktionsräume wie Frisch- und Kaltluftbahnen sowie Kaltluftentstehungsgebiete nicht betroffen.

Zum Zeitpunkt der Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung werden die in dem Entwurf formulierten Festsetzungsvorschläge zum Klimaschutz in dem durchgeführten Klimacheck der „Städtebaulichen Klimaschutzrichtlinie“ dokumentiert und als Zusammenfassung der Beschlussvorlage beigefügt.