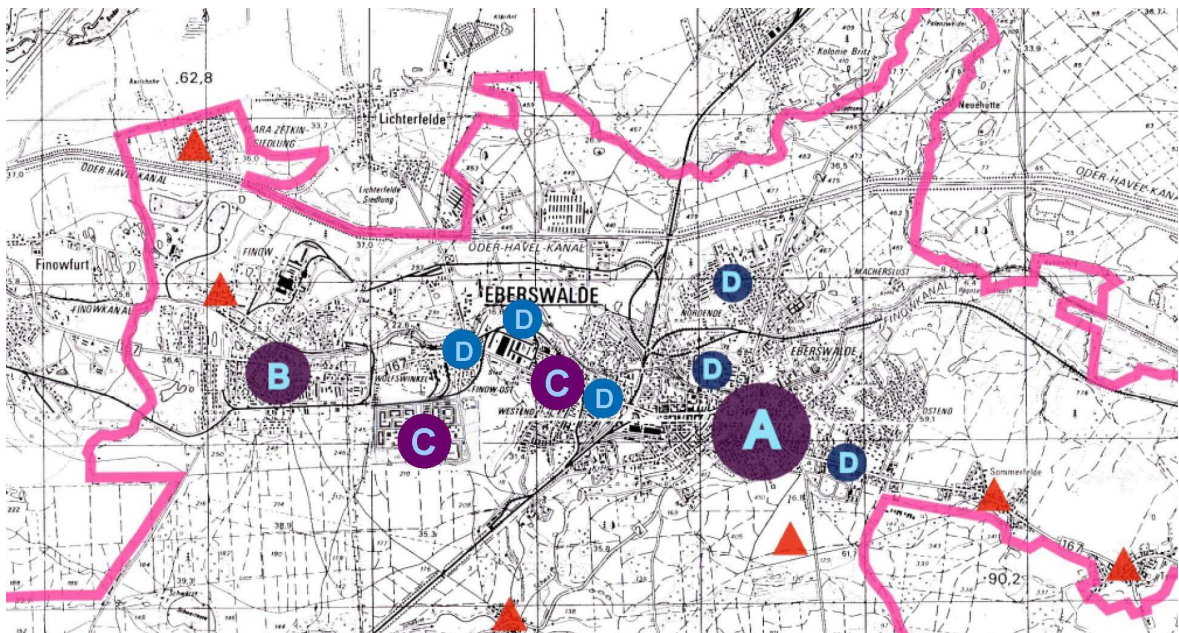


# Fortschreibung des **Einzelhandels- Zentrenkonzepts** der Stadt Eberswalde

Kurzfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger sonstiger Belange



Entwurf  
Stand 30.08.2010

**Impressum**

Auftraggeber: Stadt Eberswalde  
Auftragnehmer: Plan und Recht GmbH, Oderberger Straße 40  
D-10435 Berlin  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Elisabeth Giesecke  
Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt

# INHALT

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung .....	4
1.2	Die allgemeinen Ziele und Zwecke des EZK.....	5
1.3	Die Inhalte des EZK 2010.....	5
<b>2</b>	<b>Das Einzelhandels-Zentrenkonzept.....</b>	<b>7</b>
2.1	Leit-Thesen, Leitbild Zentrenstruktur, Grundsätze.....	7
2.1.1	Leit-Thesen.....	7
2.1.2	Leitbild Zentrenstruktur .....	10
2.1.3	Grundsätze für die räumliche Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Eberswalde .....	12
2.2	Standortkonzept.....	13
2.2.1	Der „zentrale Versorgungsbereich“ .....	14
2.2.2	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde .....	15
2.2.3	Identifikation der ergänzenden Einzelhandelsstandorte.....	21
2.2.4	Definition der ortsspezifischen Sortimentsliste .....	28
<b>3</b>	<b>Hinweise zur verbindlichen Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts .....</b>	<b>33</b>
3.1	Die erste Stufe: Beschluss zur Billigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts	33
3.2	Die zweite Stufe: Aufstellung eines strategischen Bebauungsplans.....	33
3.3	Empfehlungen zur Festsetzungssystematik.....	34
3.4	Rechtsgrundlagen der Festsetzungen .....	35
3.5	Regelungen für die zentralen Versorgungsbereiche.....	36
<b>4</b>	<b>Zusammenfassende Empfehlungen.....</b>	<b>36</b>
<b>5</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>38</b>
	Übersicht der Kartenausschnitte	
	Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“	
	Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich „Finow“	
	Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich „Westend“	
	Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich „ Brandenburgisches Viertel“	
	Karte 5: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Leibnizviertel“	
	Karte 6: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Nordend“	
	Karte 7: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Ostend“	
	Karte 8: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“	
	Karte 9: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße / Eberswalder Straße“	
	Karte 10: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kaufland, Angermünder Straße“	

# 1 Einleitung

## 1.1 Veranlassung

Die brandenburgische Stadt Eberswalde nimmt als Mittelzentrum eine zentralörtliche Versorgungsfunktion im Landkreis Barnim wahr. Die Stadt weist einen Einzelhandelsbestand von

- rund 300 Betrieben des Einzelhandels- und des Ladenhandwerks
- mit einer Verkaufsfläche von ca. 60.000 m<sup>2</sup> auf.

Die Innenstadt von Eberswalde ist der klassische Versorgungsbereich der Stadt. Ein hoher Anteil der Einzelhandels-Verkaufsflächen verteilt sich jedoch auf umliegende Gebiete. Die Innenstadt steht aufgrund ihres verhältnismäßig untergeordneten Verkaufsflächenbesatzes und der mehrheitlich kleinteiligen Strukturen in starker Konkurrenz zu den übrigen Standorten.

Angesichts der bereits bestehenden deutlichen räumlichen Schieflage bei der Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet und des insgesamt überdurchschnittlichen hohen Verkaufsflächenbesatzes im Lebensmitteleinzelhandel vor Ort ergeben sich städtebauliche Spannungen und nachteilige Auswirkungen. Zu benennen sind:

- Schwächung der Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich;
- Schwächung der integrierten Nahversorgungszentren;
- Verfestigung von Stadtbereichen ohne Nahversorgungsangebote;
- stadtweite Funktionsschwächen durch Brachfallen und Leerstand von Geschäften, die dem Konkurrenzdruck zum Opfer gefallen sind;
- unnötiger Flächenverbrauch durch dezentrale Ansiedlungen.

Um weiteren Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, beabsichtigt die Stadt Eberswalde, städtebaulich begründete Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen: Als erste Stufe wurde das Einzelhandels-Zentrenkonzept Stadt Eberswalde (EZK 2007) erstellt. Den Abschluss von dessen Bearbeitung bildete im September 2007 der Beschluss des Konzepts durch die Stadtverordneten, sodass das EZK nunmehr als städtebauliches Konzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das EZK 2007 benennt Ziele und Handlungsrichtlinien zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Eberswalde. Zur räumlichen Umsetzung wurden die zentralen Versorgungsbereiche im Eberswalder Stadtgebiet ausgewiesen sowie die ortsspezifischen zentrenrelevanten Sortimente benannt.

Als zweite Stufe der Steuerungsmaßnahmen hat die Stadt Eberswalde am 27.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ beschlossen, um die Ziele und Handlungsrichtlinien des EZK in die für jedermann verbindliche Bauleitplanung zu übertragen. Dazu ist es jedoch im Vorfeld erforderlich, das Einzelhandels-Zentrenkonzept fortzuschreiben (EZK 2010). Im Mittelpunkt stehen dabei erneut die Identifikation und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Unter Berücksichtigung der Entwicklungen vor Ort seit 2007 und der aktuellen Rechtsprechung wird das Standortkonzept der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche überprüft und - soweit erforderlich - angepasst.

## 1.2 Die allgemeinen Ziele und Zwecke des EZK

Das beschlossene Einzelhandels-Zentrenkonzept 2007 definiert mit insgesamt 25 Leitthesen strategisch miteinander verknüpfte Ziele für die Stadtstruktur und die Zentralität von Standorten, für die Versorgung der Bevölkerung sowie für sog. unterstützende Faktoren. Von zentraler Bedeutung sind dabei die folgenden Zielstellungen:

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen,
- Gewährleistung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auch zukünftig,
- Förderung der Innenentwicklung sowie
- Erhaltung und Stärkung von Attraktivität und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche.

Dazu soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden, sodass sich die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels zukünftig grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts werden die benannten Zielstellungen unverändert beibehalten und weiterverfolgt.

Die vorliegende Kurzfassung des in Arbeit befindlichen Einzelhandels- Zentrenkonzepts dient der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit einschließlich der Einzelhändler sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange an der Konzeptfortschreibung. Die frühzeitige Beteiligung soll es ermöglichen, die Interessen der Beteiligten bereits bei der Erarbeitung des Entwurfs zu berücksichtigen.

## 1.3 Die Inhalte des EZK 2010

Das sich in Fortschreibung befindliche Einzelhandels-Zentrenkonzept baut auf den Grundlagenkapiteln des bereits beschlossenen EZK 2007 auf:

- Die Bestandsaufnahme der einzelhandelsrelevanten Faktoren sowie die Erfassung der vorhandenen räumlichen Versorgungsangebote und –strukturen der BBE Handelsberatung von 2007 und 2010 wurden der Fortschreibung zu Grunde gelegt und durch eigene Daten ergänzt.
- Die auf Basis der 2007 durchgeführten Stärken-Schwächen-Analyse abgeleiteten 25 Leitthesen für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Eberswalde wurden ebenfalls übernommen; das daraus entwickelte Leitbild der Zentrenstruktur wurde entsprechend aktueller Entwicklungen fortgeschrieben.

Ihren inhaltlichen Fokus richtet die Fortschreibung insbesondere auf:

- die Überprüfung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- die Anpassung der „Eberswalder Sortimentsliste“ zur Ausweisung der ortsspezifischen zentrenrelevanten Sortimente sowie
- auf die Erarbeitung bauleitplanerischer Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen für die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Als Ergebnis der bereits mit dem EZK 2007 durchgeführten Bestandsanalyse und in Ergänzung aktueller Daten ist festzustellen, dass der Besitz im Segment der mittleren und größeren Lebensmittel- und Verbrauchermärkte insgesamt übermäßig stark ausgeprägt ist; dennoch mangelt es mehreren Wohngebiete an einem Nahversorgungsangebot in

angemessener Nähe. Bei den höherwertigen Sortimenten und insbesondere im Stadtbezirk Mitte konnte ein Defizit festgestellt werden. Zukünftige Entwicklungschancen liegen daher vor allem in der Stabilisierung und in der Qualifizierung der bestehenden zentralen Konzentrationen des Einzelhandels. Dabei ist festzustellen, dass die Stadt Eberswalde über ein gestuftes System von Einzelhandelsstandorten verfügt: Innenstadtzentrum, Nebenzentrum sowie Grund- und Nahversorgungszentren sind zu identifizieren. Daneben bestehen weitere so genannte ergänzende Einzelhandelsstandorte, die zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung beitragen oder aber großflächige Angebote insbesondere für den motorisierten Kunden vorhalten. Gelingt es, dieses abgestufte System von Einzelhandelsstandorten zu sichern und zu qualifizieren, so ist die Stadt Eberswalde nicht nur in der Lage, auch zukünftig ihre örtliche und überörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen, sondern auch im regionalen Wettbewerb zu bestehen.

Infolge des Alterungsprozesses der Stammbevölkerung ist mit einer relativen Zunahme der nicht mobilen Bevölkerungsschichten zu rechnen. Daher und angesichts bereits fehlender Nahversorgungsangebote in einzelnen Wohngebieten kommt der langfristigen Sicherung der Nahversorgung ebenfalls eine wichtige Rolle zu.

Dem Einzelhandels-Zentrenkonzept ist daher ein städtebauliches Entwicklungskonzept zugrunde zu legen, das auf folgende Oberziele ausgerichtet ist:

- Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde und
- Sicherung der Nahversorgung auch in den übrigen Bereichen der Stadt.

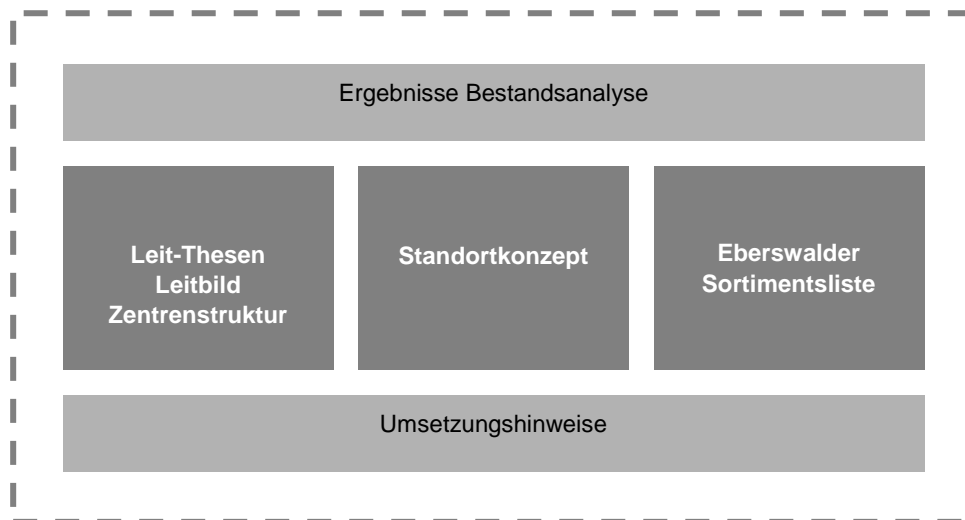
Aufbauend auf diesen beiden Oberzielen und unter Berücksichtigung der übrigen Zielstellungen der 25 Leitthesen werden einzelne Grundsätze zur räumlichen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Eberswalde formuliert; die Grundsätze sind bei stadtpolitischen Entscheidungen aller Art, insbesondere aber bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungswünschen des Einzelhandels zu berücksichtigen.

Empfehlungen zur verbindlichen, strategischen Umsetzung der Ziele und Grundsätze bilden den Abschluss der vorliegenden Konzeption.

## 2 Das Einzelhandels-Zentrenkonzept

Das Einzelhandels-Zentrenkonzept basiert auf den Ergebnissen von Bestandsanalysen aus den Jahren 2007, 2009 und 2010. Inhaltlich gliedert sich das Konzept in drei miteinander verknüpfte, strategische Bausteine: Die 25 *Leitthesen* mit ihren Zielvorgaben sowie dem *Leitbild zur Zentrenstruktur* und den zu beachtenden *Grundsätzen* der künftigen räumlichen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Eberswalde bilden das städtebauliche Gerüst. Darin eingefügt bestimmt das **Standortkonzept** die räumlichen Standorte der künftigen Einzelhandelsentwicklung. Die „**Eberswalder Sortimentsliste**“ ist zur Ausfüllung des Standortkonzepts notwendig; sie definiert die ortsspezifischen nahversorgungsrelevanten und die übrigen zentrenrelevanten sowie die nicht zentrenrelevanten Warensortimente. Den Abschluss des Einzelhandels-Zentrenkonzepts bilden differenzierte Aussagen zur Umsetzung der Konzeption.

Die nachfolgende Darstellung veranschaulicht schematisch den Aufbau des Einzelhandels-Zentrenkonzepts.



**Abb. 1: Schematischer Aufbau des Entwicklungskonzepts**

Quelle: Eigene Darstellung.

### 2.1 Leit-Thesen, Leitbild Zentrenstruktur, Grundsätze

Die Leit-Thesen beinhalten vorrangig übergeordnete und örtliche Zielstellungen für die Entwicklung der Eberswalde Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen. Räumlich lassen sich diese Leitvorstellungen in das Leitbild zur Zentrenstruktur übertragen. Zur Erreichung der Ziele sind die dargestellten Grundsätze im Rahmen von Einzelfallentscheidungen – besonders bei Ermessensentscheidungen – zu berücksichtigen.

#### 2.1.1 Leit-Thesen

Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse wurden bereits im Rahmen des Aufstellungsprozesses zum Einzelhandels-Zentrenkonzept 2007 Leitvorstellungen entwickelt, die einen Rahmen für das künftige Verwaltungshandeln bilden. Diese insgesamt 25 Leit-Thesen werden der Konzeptfortschreibung im Wesentlichen unverändert zu Grunde gelegt;

inhaltlich beziehen diese sich auf die Gesamtstadt und ihre Zentrenstruktur. Ziele für die einzelnen Einzugsbereiche finden sich im Zusammenhang mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Kapitel Standortkonzept.

Die Leit-Thesen stellen im Rahmen des EZK ein Instrument der Steuerung und nicht der aktiven Umsetzung von Vorhaben dar. Daher können sie auch nicht auf einen scharfen Planungshorizont bezogen sein. Sie haben im Zweifel kurz- bis mittelfristigen Charakter.

<b>Allgemeine Thesen</b>	
<b>1</b>	Eberswalde entwickelt sich als ein moderner und innovativer Verwaltungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort weiter.
<b>2</b>	Die polyzentrale Stadtstruktur wird auch im Rahmen des Stadtumbaus zukunftsorientiert weiter entwickelt.
<b>3</b>	Die historischen Siedlungskerne und gewachsenen Zentren werden vorrangig gestärkt. Höchste Priorität genießt dabei die Kernstadt von Eberswalde.
<b>Thesen für Teilbereiche</b>	
<b>Versorgung der Bevölkerung</b>	
<b>4</b>	Für alle Teile der Bevölkerung in Eberswalde und im Umland wird ein umfassendes Waren- und Dienstleistungsangebot ermöglicht.
<b>5</b>	Die Entwicklung der Besorgungsmöglichkeiten orientiert sich am demografischen Wandel. Die fußläufige Nahversorgung in den Wohnbereichen wird gesichert.
<b>6</b>	Das Angebot an hochwertigen Waren und Dienstleistungen wird wesentlich verbessert; die Kaufkraftabflüsse nach Berlin, Schwedt etc. werden gemindert.
<b>7</b>	Auch in weniger tragfähigen Stadtteilen wird die Nahversorgung gesichert. Dem Trend zur Errichtung von Nahversorgern an Hauptverkehrsstraßen mit geringem örtlichem Einzugsbereich wird entgegengewirkt.
<b>8</b>	Die Angebote können mit geringem Aufwand in Anspruch genommen werden (Kurze Wege, Barrierefreiheit, Orientierung, Erholung).
<b>Stadtstruktur</b>	
<b>9</b>	Die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtzentrums und der Stadtteile werden vorrangig erhalten und entwickelt. Ihre Abgrenzung umfasst auch Erweiterungsflächen.
<b>10</b>	Zentrenrelevante Angebote in nicht zentralen Lagen werden vermieden bzw. zurückgedrängt.
<b>11</b>	Die gewachsenen Zentren werden in ihrer Vielfalt sowie in ihrer historischen und gestalterischen Qualität erhalten und entwickelt.



<b>12</b>	Die Erreichbarkeit der Zentren mit allen Verkehrsmitteln, insbesondere ÖPNV und Fahrrad, wird gesichert.
<b>Zentralität</b>	
<b>13</b>	Die zentrale Bedeutung der Stadt Eberswalde erstreckt sich vor allem auf den nördlichen Teil des Landkreises Barnim, in Teilen auch darüber hinaus in den Südbarnim und die umliegenden Landkreise. Diese Bedeutung wird erhalten und wesentlich ausgebaut. Dies betrifft u.a. die Erhöhung der Bindungsquote einzelhandelsrelevanter Ausgaben.
<b>14</b>	Für die Bevölkerung aus dem Umland wird die Erreichbarkeit gesichert und entwickelt.
<b>15</b>	Für die Touristen in der Region wird das Angebot an Waren und Dienstleistungen an deren spezifischen Bedürfnissen ausgerichtet und leicht auffindbar angeboten.
<b>16</b>	Die Umlandzentralität der Stadt ist hauptsächlich im Zentrum des Stadtteils Eberswalde als Hauptzentrum verortet („Kernstadt“). Besonders hier wird auf ein verbessertes Angebot höherwertiger Güter hingewirkt.
<b>17</b>	Im Nebenzentrum Finow werden Waren und Dienstleistungen für die Nachfrage des Stadtteiles Finow, in Teilen auch für die Gesamtstadt und das Umland angeboten.
<b>18</b>	Im Grund- und Nahversorgungszentrum Brandenburgisches Viertel sowie im Grund- und Nahversorgungszentrum Westend werden Waren und Dienstleistungen für die Nachfrage des jeweiligen Stadtteils angeboten.
<b>19</b>	In den Stadtteilen Leibnizviertel, Nordend und Ostend werden die gewachsenen Nahversorgungszentren erhalten und weiter entwickelt.
<b>20</b>	In den Stadtteilen Clara-Zetkin-Siedlung, Webers Ablage/Messingwerk, Südend, Sommerfelde, Tornow und Spechthausen sind angemessene Nahversorgungsangebote erwünscht, aber noch nicht vorhanden.
<b>Unterstützende Faktoren</b>	
<b>21</b>	Kooperationen im Einzelhandel und im sonstigen Dienstleistungsbereich werden gezielt unterstützt (BIDs <sup>1</sup> , City-Management u.a.), um Erscheinungsbild, Erreichbarkeit, Freundlichkeit, Beratung und Service, Angebotsniveau, Auswahl, Aktualität, Werbung, gemeinsame Aktionen etc. zu fördern.
<b>22</b>	Die Einrichtungen des Tourismus werden auch im Hinblick auf den Einzelhandel, die Gastronomie und sonstige Dienstleistungen konzipiert und mit diesen verknüpft.
<b>23</b>	Die Gewerbezone im Norden der Stadt sollte besser mit dem Hauptzentrum verbunden werden (B 167 neu, Lichterfelder Weg), um dessen Kundenpotential zu erhöhen.

<sup>1</sup> Business-Improvement-Districts = Geschäftsintensivierungszonen

<b>24</b>	Nicht-integrierte Standorte, die zukünftig einem besonderen Ansiedlungsdruck ausgesetzt sein werden, unterliegen einer besonders kritischen Kontrolle.
<b>25</b>	Die Vorgaben des Zentrenkonzeptes gelten sinngemäß auch für bestehende <sup>2</sup> und künftige Bebauungspläne bzw. sonstige Satzungen und städtebauliche Entwicklungskonzepte.

### **2.1.2 Leitbild Zentrenstruktur**

Unter Berücksichtigung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen kann aus den in den Leitthesen verankerten Zielen - insbesondere aus Thesen 16 bis 20 – eine angestrebte Zentrenstruktur abgeleitet werden; diese ist in der folgenden Karte dargestellt. Die Klassifizierungen beziehen sich auf die Stadtteile als Ganzes und nicht auf die Lage zentraler Versorgungsbereiche. Die Lage der Symbole hat hier lediglich Hinweisscharakter.

Hinweise zu den jeweiligen Funktionen der ausgewiesenen Standorte können im Einzelnen den Ausführungen im Kapitel Standortkonzept entnommen werden.

---

<sup>2</sup> Hierzu sind die bestehenden B-Pläne auf zentrenrelevante Festsetzungen zu überprüfen und ggf. zu ändern.

## Leitbild der Zentrenstruktur



**A** Innenstadtzentrum Eberswalde  
**B** Nebenzentrum Finow

**C** Grund- und Nahversorgungszentren Brandenburgisches Viertel und Westend  
**D** ergänzende Einzelhandelsstandorte: Nordend, Leibniz-Viertel, Ostend, Kreuzung Spechthausener Straße/ Eberswalder Straße, Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof, Kaufland/Angermünder Straße  
▲ Nachbarschaftsläden

### **2.1.3 Grundsätze für die räumliche Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Eberswalde**

Um die aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse abgeleiteten und in den Leit-Thesen manifestierten Ziele für die Entwicklung der Zentren- und Versorgungsstrukturen zu erreichen, bedarf es eines einheitlichen Handelns der Stadt Eberswalde. Die nachfolgend benannten Grundsätze sind zukünftig als Orientierung für stadtpolitische Entscheidungen aller Art sowie bei der Beurteilung konkreter Ansiedlungsvorhaben zu verfolgen.

- Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ anzusiedeln. Dabei sollen in den Grund- und Nahversorgungszentren „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ vornehmlich Angebote zur Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung konzentriert werden.

- Grundsatz 2: Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zugelassen werden.

Betriebe für die Nahversorgung der Bevölkerung, d. h. Einzelhandel mit den sog. nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gem. „Eberswalder Sortimentsliste“), müssen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an geeigneten Standorten bestehen und zugelassen werden können. Dafür bieten sich insbesondere die identifizierten ergänzenden Einzelhandelsstandorte an.

Betriebsformen, die der Nahversorgung eines Gebiets dienen, sind:

- Kioske, Trinkhallen und Backshops (diese sind regelmäßig zulässig),
- die sog. „Nachbarschaftsläden“; das sind wohngebietsverträgliche kleine Nahversorgungsläden, überwiegend reine Lebensmitteleinzelhändler, mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> (diese sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden können).

Auch Supermärkte mit Verkaufsflächen, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> liegen, können vornehmlich der Nahversorgung in ihrem unmittelbaren Umfeld dienen.

Fachmärkte, die nur bestimmte Waren in Mengen und mit großer Auswahl anbieten (z.B. Getränkemarkte, reine Drogeriemärkte) sowie Läden, die Waren des mittel- oder gar langfristigen Bedarfs vertreiben, dienen grundsätzlich nicht mehr der Nahversorgung eines Gebiets. Besonders unerwünscht ist die räumliche Konzentration solcher Betriebe (Einzelhandelsagglomerationen) an ungeeigneten Standorten.

- Grundsatz 3: Der großflächige Einzelhandel muss durch Planung an verträgliche Standorte gelenkt werden.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) soll nur kraft Bauleitplanung möglich sein. Sie bedarf des schlüssigen Nachweises ihrer städtebaulichen Verträglichkeit. Es dürfen insbesondere keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde und

der Nachbargemeinden zu erwarten sein. Der schlüssige Nachweis über die Verträglichkeit ist vom Vorhabensträger zu erbringen.

■ Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sowie die der Versorgung eines Gebietes dienenden Läden mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment dürfen bis zu 10 % der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten führen.

■ Grundsatz 5: Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben kann zulässig sein

Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben und von produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben können am Standort des Betriebs ausnahmsweise zulässig sein, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und
- die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die Ausnahmeregelung über die Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben erstreckt sich sowohl auf zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Grundsatz 5 erfasst zudem auch Tankstellenshops im Zusammenhang mit Tankstellen, welche regelmäßig zentrenrelevante Warensortimente anbieten. Dabei ist zu beachten, dass die Verkaufsfläche des Tankstellenshops in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen muss und auch den ortsüblichen Umfang von 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

■ Grundsatz 6: Leerstand soll verhindert werden

Im Interesse der Verhinderung von Leerstand und zur Vermeidung städtebaulicher Missstände, kann die Nachnutzung leer stehender Einzelhandelsflächen unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der identifizierten ergänzenden Einzelhandelsstandorte wünschenswert sein. Die Nachnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten ist aber nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn es sich dabei um ausschließlich nahversorgungsrelevante Angebote (d. h. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Eberswalder Sortimentsliste“) handelt und schädliche Auswirkungen auf die Stadtstrukturen nachweislich ausgeschlossen werden können.

## 2.2 Standortkonzept

Das Hauptanliegen des Einzelhandels-Zentrenkonzepts ist es, die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nachhaltig zu steuern. Dazu ist es nicht nur notwendig, Ziele und Grundsätze für die künftige Entwicklung des Einzelhandels zu benennen, sondern auch eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche vorzunehmen und die ergänzenden Versorgungsstandorte zu identifizieren. Bei der Steuerung der Einzelhandelsstandorte unterscheidet dieses Standortkonzept zwischen zwei Grundtypen:

- den zentralen Versorgungsbereichen (u. a. i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und
- den ergänzenden Einzelhandelsstandorten.

Die zentralen Versorgungsbereiche soll geschützt und entwickelt werden, indem grundsätzlich alle Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dorthin gelenkt werden. Die ergänzenden Einzelhandelsstandorte sind – im Gegensatz zu den zentralen

Versorgungsbereichen – nicht als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche im planungsrechtlichen Sinne einzustufen. Diese Standorte genießen wegen ihrer fehlenden städtebaulichen Qualität nicht den besonderen Schutz der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches. Die Mehrheit der ergänzenden Einzelhandelsstandorte ist aber – aufgrund ihrer gegebenen Lage und ihrer tatsächlich vorhandenen Bedeutung für die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur – für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet und daher bei der baurechtlichen Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben als ein bedeutendes Kriterium der Ermessensausübung heranzuziehen.

### 2.2.1 Der „zentrale Versorgungsbereich“

Unter dem Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ sind räumlich abgrenzbare Gebiete einer Gemeinde zu subsumieren, welche aufgrund bestehender Einzelhandelsnutzungen eine zentrale Versorgungsfunktion übernehmen.<sup>3</sup> In der Regel ergänzen diverse Dienstleistungen, gastronomische Einrichtungen und auch kulturelle Angebote das Einzelhandelsangebot. Der Einzelhandel ist nicht das einzige Kennzeichen eines zentralen Versorgungsbereichs. Ein städtebaulich wertvolles und daher schützenswertes Zentrum verfügt regelmäßig über weitere Qualitäten:

- Es stellt regelmäßig einen **Siedlungsschwerpunkt** dar, welcher nur selten in einer Randlage anzutreffen ist.
- Es entspricht möglicherweise dem **historischen Ortskern** bzw. stellt einen historisch gewachsenen Bereich dar, welcher oft auch einen hohen gestalterischen und kunsthistorischen Wert besitzt.
- Oder es handelt sich um Siedlungsbereich mit einer besonderen **städtebaulichen Prägung**, welcher z. T. bewusst geplant oder schrittweise entstanden ist. Konstituierende Elemente sind z. B. Straßenkreuzungen, markante Gebäude und Plätze.
- Die Funktionsfähigkeit des Zentrums wird durch eine gute **Erreichbarkeit** wesentlich unterstützt. Straßen, Wege, Verkehrslinien, Haltestellen und Parkmöglichkeiten üben einen starken Einfluss auf seine Entwicklung aus und können zur Verlagerung bzw. zur Entstehung neuer Zentren führen.
- Ein Zentrum zeichnet sich durch eine **Vielfalt** aus; aufeinander abgestimmte Nutzungen und Einrichtungen begünstigen sich gegenseitig und repräsentieren ein höheres Angebotsniveau als einzelne Einrichtungen.

Grundsätzlich gilt, dass es innerhalb einer Gemeinde mehrere zentrale Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen geben kann.<sup>4</sup> Zentrale Versorgungsbereiche können sein:

- Innenstadtzentren - insbesondere in Städten mit größerem Einzugsbereich,
- Nebenzentren in Stadtteilen sowie
- Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und in nichtstädtischen Gemeinden.<sup>5</sup>

In der Stadt Eberswalde können insgesamt die folgenden vier zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen identifiziert werden:

- Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“ (Innenstadtzentrum)
- Zentraler Versorgungsbereich „Finow“ (Nebenzentrum)

<sup>3</sup> OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05. Langtext. In: Juris-Dokumentation.

<sup>4</sup> Gatawis, Siegbert (2006): Neuregelung des § 34 III Baugesetzbuch (BauGB). In: *Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ)*. Jg. 25 (2006), S. 272 (274).

<sup>5</sup> BT-Drucksache 16/2496, S. 11.

- Zentraler Versorgungsbereich „Westend“ (Grund- und Nahversorgungszentrum) sowie
- Zentraler Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“ (Grund- und Nahversorgungszentrum).

Innerhalb der Stadtbezirke Sommerfelde, Tornow, Spechthausen und Clara-Zetkin-Siedlung der Stadt Eberswalde sind keine zentralen Versorgungsbereiche zu verzeichnen; in diesen Stadtteilen mangelt es sogar an jeglichen Nahversorgungsangeboten.

### **2.2.2 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde**

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Eberswalder Stadtgebiet richtet sich unter Berücksichtigung der allgemeingültigen Kriterien nach den ortspezifischen Gegebenheiten. Dabei muss der Umfang der zentralen Versorgungsbereiche in einem ausgewogenen Verhältnis zur Stadtgröße stehen.<sup>6</sup>

Maßgeblichen Einfluss auf die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs nehmen das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Bereichs. Ein weiterer wesentlicher Anhaltspunkt zur Bestimmung des Standortes sind städtebauliche sowie stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellungen, die mit dem Bereich verbunden sind.

Zu den nachfolgenden räumlichen Abgrenzungen ist anzumerken, dass Flächen sonstiger Nutzungen (Bsp. Gemeinbedarf, Wohnen) in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich mit aufgenommen wurden, sofern die entsprechenden Grundstücke unmittelbar angrenzen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Weiterhin einbezogen wurden Potenzialflächen, die zur Ansiedlung zentrenbildender Nutzungen geeignet sind.

Im Übrigen entspricht die räumliche Abgrenzung den vorhandenen Gegebenheiten und verläuft dabei entlang der Flurgrenzen der Grundstücke. Dabei werden auch Flurstücke, die ein Grundstück in wirtschaftlicher Einheit bilden, miteinbezogen. So soll innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ein Nutzungs- und Entwicklungsspielraum gewährleistet werden.

Die räumliche Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche spiegelt die mittelzentralen Funktionen der Stadt Eberswalde wider.

Die im Eberswalder Stadtgebiet ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche werden nachfolgend kurz vorgestellt und hinsichtlich ihrer Funktion charakterisiert. Die jeweilige Abbildung dient einer ersten Übersicht; in der Anlage zum vorliegenden Entwurf (Kapitel 5) finden sich maßstäbliche Karten mit Erläuterung der verwendeten Symbole.

#### **a) Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“**

Der zentrale Versorgungsbereich (ZV) „Stadtmitte“ übernimmt als Innenstadtzentrum Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet und das weitere Einzugsgebiet mit Waren des kurz-, lang- und mittelfristigen Bedarfs. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt zu verdichten; das Angebot höherwertiger Güter ist im Besonderen auszubauen.

---

<sup>6</sup> So führt Gatawis (2006) aus, dass sich die allgemeingültigen Aussagen zur Abgrenzung nicht immer unverändert anwenden lassen. Es bedarf der wertenden Einzelfallbetrachtung, wobei die Gemeindegröße Einfluss auf die Größe der zentralen Versorgungsbereiche nimmt. Vgl. Gatawis, Siegbert (2006): Neuregelung des § 34 III Baugesetzbuch (BauGB).In: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ). Jg. 25 (2006), S. 272 (274).

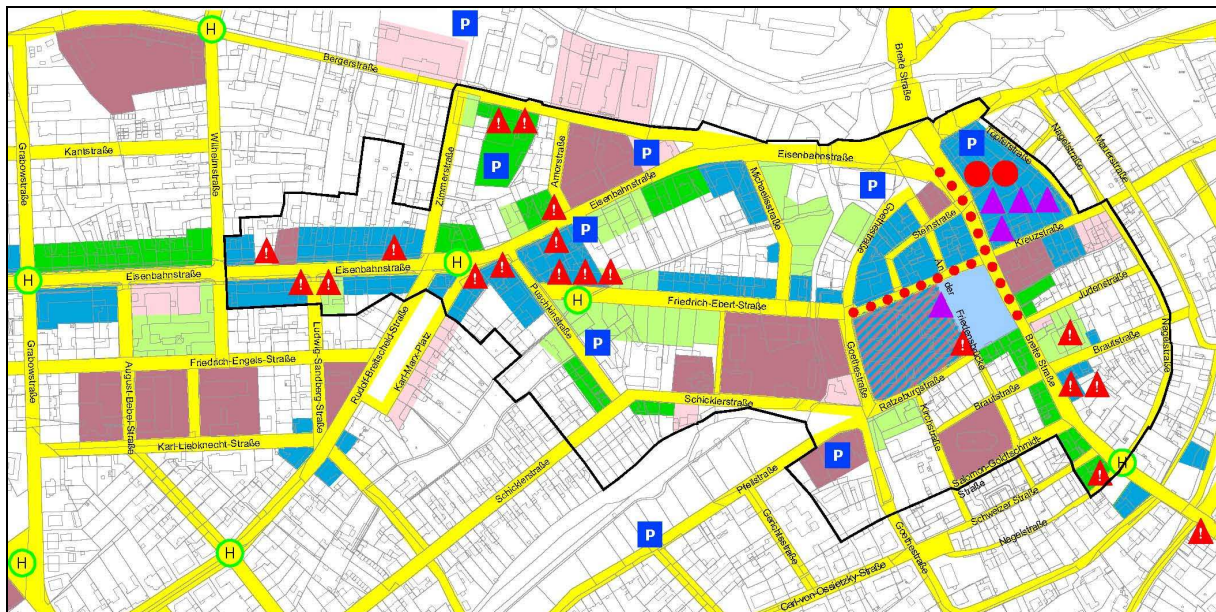


Abb. 2: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmittelpunkt“

Quelle: Eigene Darstellung, Kartenlegende unter Kapitel 5 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Hinsichtlich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gelten folgende Überlegungen:

- **Allgemein:** 1. Bündelung der Funktionen und Angebote – gemäß dem Modell der kompakten Stadt;  
2. Orientierung am sog. „Knochenmodell“ des City-Managements von 1998, welches die Hauptentwicklung des Einzelhandels zwischen Karl-Marx-Platz und Rathaus-Passagen vorsieht;  
3. Priorität für überörtlich bedeutsame Einrichtungen;  
4. Erreichbarkeit für die Bewohner im Einzugsbereich.
  
- **Westlicher Rand:** Zu Gunsten der Konzentration von Funktionen und als Folge der bereits bestehenden Leerstände im Bereich beginnt der zentrale Versorgungsbereich mit der Kreuzung Eisenbahnstraße/Wilhelmstraße und erstreckt sich beidseitig der Eisenbahnstraße in die Friedrich-Ebert-Straße hinein. Unmittelbar westlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzend befindet sich das Gelände der ehemaligen Brauerei (Fläche zwischen Eisenbahn-, Wilhelm-, Friedrich-Engels- und August-Bebel-Straße). Im Branchenmixkonzept „Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt“ von 2010 wird das Gelände als potentieller Standort für ein Hotel vorgeschlagen; Handel soll nach Ansicht der Gutachter auf dem Areal möglichst nicht angesiedelt werden. Angesichts des begrenzten Angebots an Nahversorgern in der Innenstadt, wäre aus Sicht der Stadtverwaltung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Erweiterung des innerstädtischen Nahversorgungsangebotes denkbar. Da bislang keine konkreten Entwicklungsabsichten für das Gelände bestehen und das bestehende Flächenpotenzial bei einer uneingeschränkten Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zu einer unerwünschten Verschiebung von Angebotsschwerpunkten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs führen könnte, wurde die Fläche nicht miteinbezogen. Die Entwicklung des Brauereigeländes sollte zur Vermeidung städtebaulicher Missstände durch ein



Bebauungsplanverfahren gesteuert und begleitet und ggf. mit einer fundierten Marktanalyse untersetzt werden.

- **Südlicher Rand:** Der südliche Rand des zentralen Versorgungsbereichs verläuft parallel zur Puschkinstraße, Schicklerstraße und Goethestraße sowie entlang der Salomon-Goldschmidt-Straße. In diesem Verlauf sind kleinteilige Potenzialflächen eingebettet; größtmögliches Entwicklungspotenzial bildet in Übereinstimmung mit dem Branchenmixkonzept 2010 das Areal „südliche Friedrich-Ebert-Straße“. Ebenfalls als mögliche Erweiterungsfläche ist der Bereich Ratzeburgstraße/Kirchstraße einbezogen. Die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs westlich über die Goethestraße hinaus resultiert aus der Berücksichtigung der Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 110/1 „Am Markt“ der Stadt Eberswalde; die in diesem B-Plan als Kerngebiet festgesetzten und durch Behörden und Hochschule genutzten Flächen sollen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen.
- **Nördlicher Rand:** Der nördliche Rand verläuft parallel zur bzw. mit der Eisenbahnstraße. Im Bereich der Zimmer- und der Ahornstraße werden auch die nördlich der Eisenbahnstraße gelegenen Grundstücke bis zur südlichen Seite der Bergerstraße mit einbezogen. Die nördliche Straßenseite der Bergerstraße einschließlich der Uferzone des Finowkanals wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt bewusst nicht mit in den zentralen Bereich aufgenommen. Zwar ist die Entwicklung des Finowkanal-Uferbereiches von Bedeutung für das Innenstadtzentrum, jedoch scheint die städtebauliche Entwicklung der Flächen eher mittelfristig vollziehbar zu sein. Nach den Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbs soll am südlichen Ufer des Finowkanals eine Stadtpromenade entstehen, um die Innenstadt zum Wasser zu öffnen. Erfolgt die Umsetzung des städtebaulichen Wettbewerbs, so ist zu prüfen, inwieweit die entsprechenden Flächen mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden können. Für die Qualifizierung des nördlichen Randbereichs erscheint auch der Lückenschluss im Bereich Michaelisstraße - Schwärze (ehemaliges Polizei-Objekt) als wichtig.
- **Östlicher Rand:** Unter Berücksichtigung des sog. „Knochenmodells“, das die Hauptentwicklung des Einzelhandels zwischen Karl-Marx-Platz und Rathaus-Passagen vorsieht, soll der zentrale Versorgungsbereich - trotz vorhandener Freiflächen und geplanter Innenstadtumfahrung - nicht nach Osten über die Rathauspassagen hinaus erweitert werden. Die östliche Grenze bilden die Töpferstraße und die Nagelstraße, wobei jeweils nur die westlichen Straßenseiten noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen. Diese einseitige Einbeziehung resultiert aus dem Ziel, dass sich die Ansiedlung von Einzelhändlern an der Breiten Straße konzentriert und sich von dort aus auch bis in die Kreuz-, Juden- und Brautstraße hinein erstrecken kann. Da sich die Grundstücke an der Kreuz-, Juden- und Brautstraße sehr kleinteilig gestalten ist eine Grenzziehung anhand von Flurgrenzen städtebaulich nicht eindeutig zu begründen. Daher wurden als städtebauliche Grenze die Töpfer- und die Nagelstraße gewählt.
- **Kritisches Augenmerk:** 1. In den Bereichen Breite Straße (nördlicher Teil), Bergerstraße, Bahnhofsbereich (eh. Kommandantur etc.), geplante kleine Innenstadt-Umgehung (Eichwerder Ring) ist ein erheblicher Ansiedlungsdruck absehbar, der besonders kritisch beobachtet werden muss.  
2. Auch zukünftig müssen die Auswirkungen des laufenden Innenstadt-Ausbaus beobachtet werden; das Konzept für die Innenstadt muss ggf. angepasst werden.

### b) Zentraler Versorgungsbereich „Finow“

Der zentrale Versorgungsbereich „Finow“ dient als Nebenzentrum zum einen der Nahversorgung des Stadtbezirks Finow und übernimmt zum anderen Teilfunktionen des Innenstadtzentrums, indem der kurz- und mittelfristige Bedarf für einen Teil des gesamten Eberswalder Einzugsbereichs mit gedeckt wird. Dabei sollte nach Auffassung des Branchemixkonzepts 2010 das gehobene Angebotsspektrum der Innenstadt, d. h. dem zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ vorbehalten bleiben.

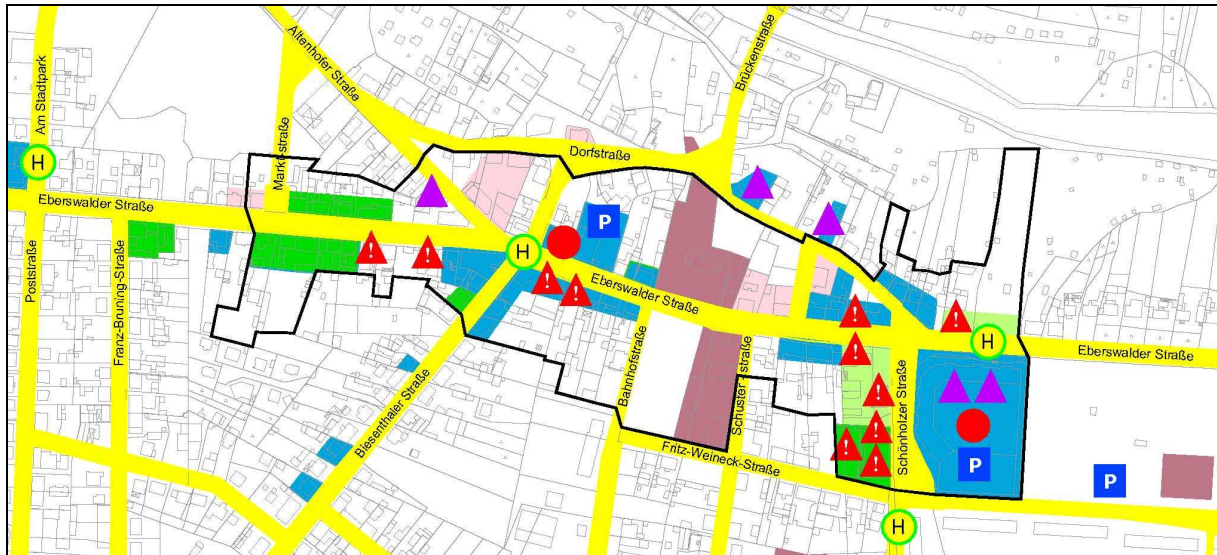


Abb. 3: Zentraler Versorgungsbereich „Finow“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 5 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Der ZV „Finow“ erstreckt und konzentriert sich entlang der Eberswalder Straße im Bereich zwischen Marktstraße bis zum Einkaufszentrum „Kleiner Stern“ (Schönholzer Straße). Aufgrund der bestehenden Potenzialflächen und der Leerstände im Bereich wird auf eine weitergehende Ausdehnung in Ost-West-Richtung verzichtet. Ebenfalls verzichtet wird auf eine Ausdehnung über die nördliche Straßenseite der Dorfstraße hinaus, da hier zudem die baulichen Möglichkeiten z. Zt. noch beschränkt sind. Bauliche Lücken, Potenziale in der Gebäudesanierung sowie die Nachnutzung von brachliegenden Gewerbeeinheiten sind für eine Angebotsstärkung zu nutzen, um Trading-down-Effekten im Erscheinungsbild und in der Angebotsstruktur entgegenzuwirken.

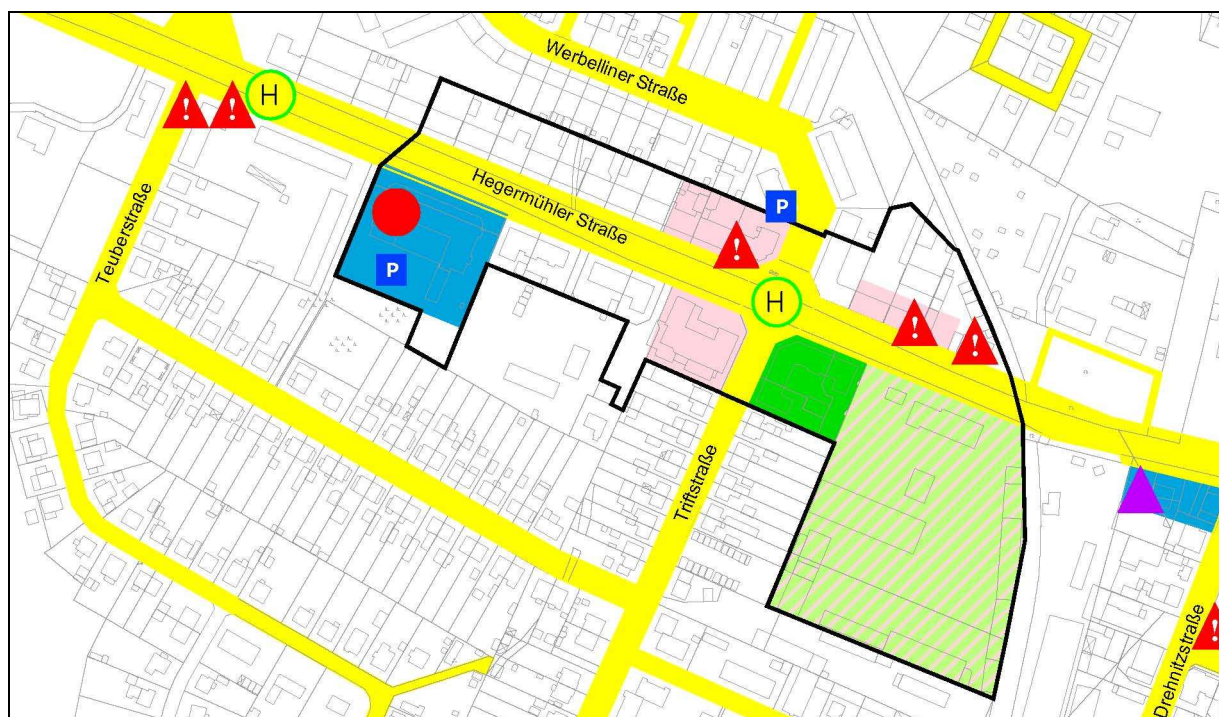
Eine Gefährdung des zentralen Bereichs geht vor allem von den Nahversorgungsangeboten der Konkurrenzstandorte an der B 167 „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“ und „Realkauf“ in Finowfurt aus, die - im Segment der Nahversorgung - nicht erweitert werden sollten. Eine weitere Gefährdung besteht zukünftig in der Umlenkung der Fahrkundschaft auf die B 167 neu, die allerdings hingenommen werden muss.

Aufgrund der Weitläufigkeit des Stadtbezirks scheint die Einrichtung eines oder mehrerer Nachbarschaftsläden außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sinnvoll.

### c) Zentraler Versorgungsbereich „Westend“

Als Grund- und Nahversorgungszentrum sichert der zentrale Versorgungsbereich „Westend“ die Grund- und Nahversorgung des Stadtbezirks Westend. Dabei soll sich das Warenangebot auf den kurzfristigen Bedarfsbereich konzentrieren; weiterführende mittel- und langfristige Angebote werden deutlich nachrangig zur Nahversorgung und als nicht großflächige Angebote angestrebt, um Wechselwirkungen mit dem Innenstadtzentrum auszuschließen.

In städtebaulich integrierter Lage erstreckt sich der Bereich mit verschiedenen (vornehmlich) Nahversorgungsangeboten entlang an einer der Hauptverkehrsstraßen von Eberswalde, sodass auch die Nutzer des motorisierten Individualverkehrs aus dem gesamten Einzugsgebiet der Stadt Eberswalde angesprochen werden. Ebenfalls im zentralen Bereich angesiedelt ist das Kino von Eberswalde. Damit sind nicht nur Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sondern auch kulturelle Einrichtungen ansässig.



**Abb. 4: Zentraler Versorgungsbereich „Westend“**

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 5 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Die vorgenommene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umfasst den westlichen Teil des gewachsenen Geschäftsbereichs entlang der Hegermühler Straße zwischen dem ansässigen Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE) und dem ehemaligen MEW-Gelände.

Als Potenzialflächen zur Verdichtung des Nahversorgungsangebots ist insbesondere das MEW-Gelände zu benennen. Dabei steht aber nicht die gesamte Potenzialfläche für Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung; diese soll im überwiegenden Umfang durch Dienstleistungsangebote – insbesondere aus dem Gesundheitsbereich – und im südlichen Teilbereich auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Nach Angaben im Branchenmixkonzept 2010 wäre eine reine Handelsnutzung mit mehr als 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht mit der angestrebten Innenstadtentwicklung vereinbar. Ein aktives Flächenmanagement und eine attraktive Nutzungsmischung können dazu jedoch beitragen, im Bereich der Nah- und Grundversorgung Kaufkraft an den Stadtteil zu binden.

Konkurrenzstandorte, z.B. das Fachmarkzentrum am Bahnhof, dürfen im zentrenrelevanten Segment nicht weiter ausgebaut oder anderweitig stabilisiert werden.

#### d) Zentraler Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“

Der zentrale Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“ sichert als Grund- und Nahversorgungszentrum vornehmlich die Versorgung der Bewohner des Quartiers Brandenburgisches Viertel. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ergänzen das Angebot.

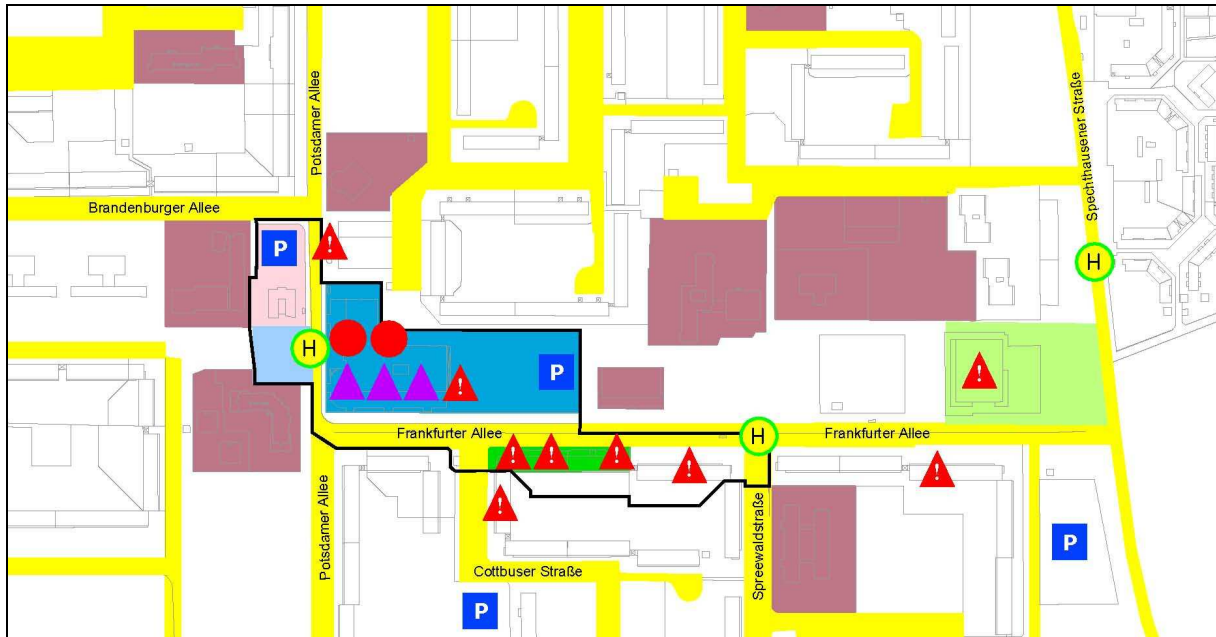


Abb. 5: Zentraler Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 5 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Der ZV „Brandenburgisches Viertel“ umfasst in seinem Kern das Einkaufszentrum (EKZ) „Heidewald“, dieses beherbergt neben den klassischen Einzelhandelsangeboten auch ergänzende Nutzungen wie Dienstleitungen und Gewerbe; die Ansiedlung übernimmt damit weitgehende Funktionen zur Versorgung des Quartiers. Darüber hinaus umfasst der zentrale Versorgungsbereich unmittelbar an das EKZ angrenzende Flächen in der Potsdamer Allee und in der Frankfurter Allee. Auf eine Ausdehnung des Bereichs bis an den Einmündungsbereich Spechthausener Straße wird im Interesse der Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Strukturen verzichtet. Die Flächen der ehemaligen Gaststätte „Specht“ sind grundsätzlich als Potenzialflächen im Quartier zu werten; eine vollständige Inanspruchnahme der Flächen zu zentrenrelevanten Einzelhandelszwecken würde jedoch die bestehenden Strukturen erheblich gefährden, sodass erhebliche städtebauliche Missstände im Zentrum des Quartiers zu befürchten wären.

Der in nördlicher Nachbarschaft gelegene Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“ ist hinsichtlich seiner nahversorgungsrelevanten Angebote als Konkurrenzstandort mit erheblichem Gefahrenpotenzial für den ZV „Brandenburgisches Viertel“ zu werten; dementsprechend sollten sowohl das nahversorgungsrelevante als auch das zentrenrelevante Warensortiment dort nicht weiter ausgebaut werden.

### 2.2.3 Identifikation der ergänzenden Einzelhandelsstandorte

Über die benannten zentralen Versorgungsbereiche hinaus verteilen sich über das Stadtgebiet weitere Einzelhandelsstandorte mit unterschiedlichen Versorgungsfunktionen und Angebotsschwerpunkten. Diese als sog. ergänzende Einzelhandelsstandorte bezeichneten Ansiedlungen umfassen zwei Kategorien von Standorten:

- Zum ersten Standorte mit bestehenden nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung, die sich bewährt haben und in bisherigem Umfang keine schädlichen Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausüben.
- Zum zweiten stadtplanerisch akzeptierte großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Ihre Identifikation verdeutlicht, an welchen Standorten Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung der Bevölkerung oder aber großflächige Angebote mit einem auch überörtlichen Einzugsbereich sinnvoll sind. Ob ihre Weiterentwicklung über den Bestand hinaus zu empfehlen ist, muss im Einzelfall entschieden werden. Das Konzept gibt dazu Empfehlungen ab.

Auch bei erheblichem Umfang der Verkaufsflächen mit konkurrierenden und sich gegenseitig ergänzenden Angeboten können die nachfolgend dargestellten ergänzenden Standorte nicht für sich genommen als „Zentraler Versorgungsbereich“ i. S. des BauGB eingestuft werden, da ihnen die erforderlichen zusätzlichen städtebaulichen Qualitäten fehlen.

### 2.2.3.1 Standorte mit bestehenden nicht großflächigen Betrieben für die Nahversorgung

#### a) Ergänzender Einzelhandelstandort „Leibnizviertel“

Der ergänzende Einzelhandelsstandort (EHS) „Leibnizviertel“ – derzeit bestehend aus zwei Standorten – sichert die Nahversorgung der im Quartier ansässigen Bewohnerschaft. Der Standort am Ärztehaus (Robert-Koch-Straße) kann durch städtebauliche Aufwertung und Qualifizierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebots zu einem zentralen Versorgungsbereich im planungsrechtlichen Sinne aufgewertet werden. Hingegen ist das Angebot der Ansiedlung an der Leibnizstraße/Georg-Friedrich-Hagen-Straße nicht zu erweitern.

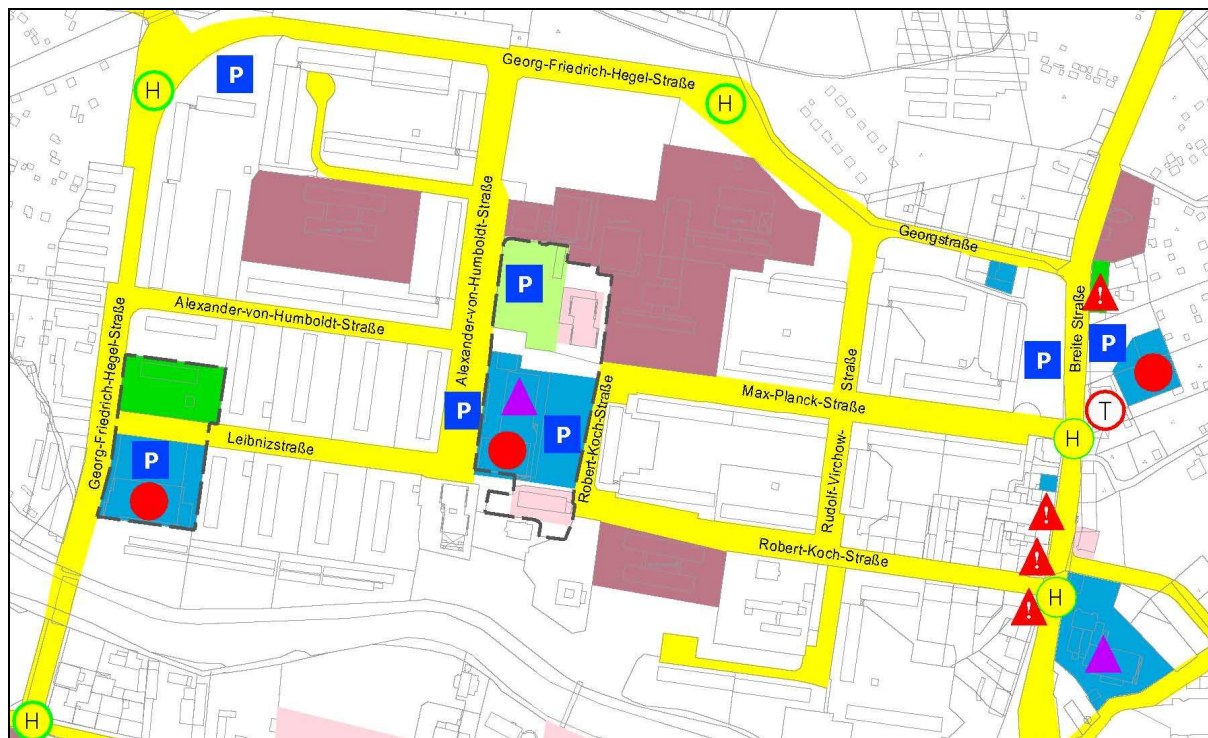
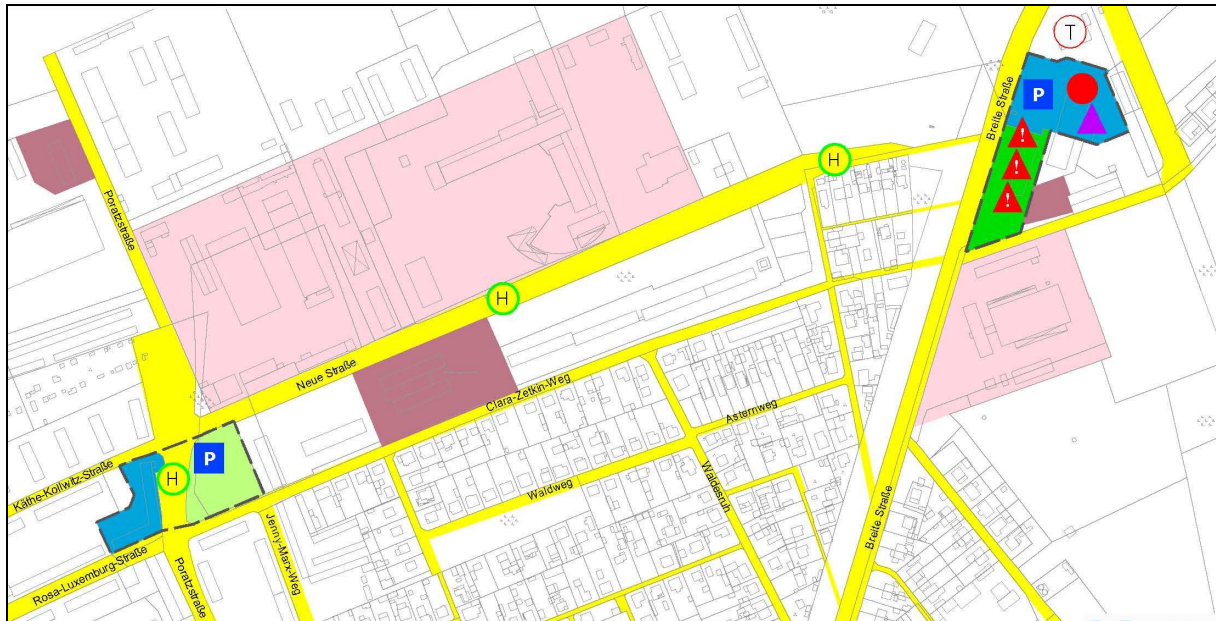


Abb. 6: Ergänzender Einzelhandelstandort „Leibnizviertel“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 5 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

#### b) Ergänzender Einzelhandelstandort „Nordend“

Der Stadtteil Nordend wird derzeit über zwei Einzelhandelsstandorte versorgt: die Ansiedlung Poratzstraße und die Ansiedlung Breite Straße. Die Ansiedlung an der Poratzstraße ist aufgrund ihrer zentralen Lage im Stadtteil und dem kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot von besonderer Bedeutung für die Nahversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung. Auch dieser Standort besitzt Potenziale eines zentralen Versorgungsbereichs, jedoch bedarf es hierzu zwingend einer Ergänzung des nahversorgungs- bzw. des ergänzenden zentrenrelevanten Angebots. Hingegen ist die Ansiedlung Breite Straße aufgrund ihrer eher dezentralen Lage nicht zu verdichten.

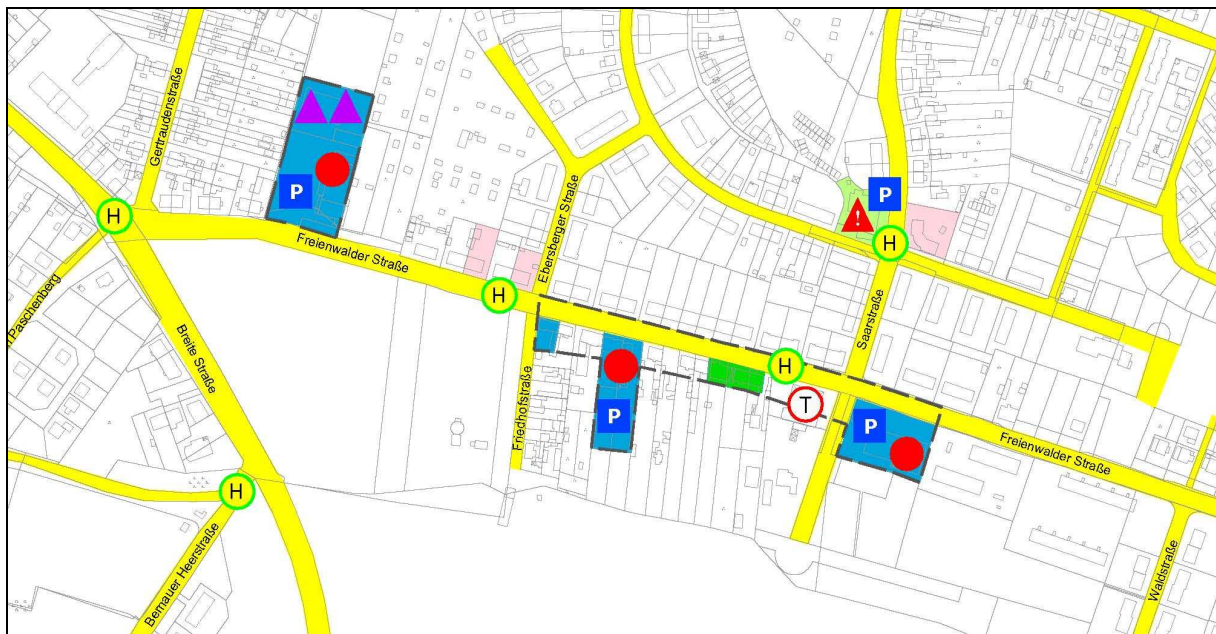


**Abb. 7: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Nordend“**

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 5 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

**c) Ergänzender Einzelhandelstandort „Ostend“**

Der ergänzende Einzelhandelstandort „Ostend“ – bestehend aus der Agglomeration an der westlichen Freienwalder Straße und dem eigentlichen lang gestreckten Ansiedlungsbereich zwischen Friedhofstraße und Saarstraße – trägt zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung des Stadtteils Ostend sowie der Ortsteile Sommerfelde und Tornow bei. Zusätzliche nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote sind in die bestehende Struktur zwischen Friedhofstraße und Saarstraße zu integrieren.



**Abb. 8: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Ostend“**

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 5 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

### 2.2.3.2 Stadtplanerisch akzeptierte Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe

#### a) Ergänzender Einzelhandelstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“

Östlich des zentralen Versorgungsbereichs „Westend“ und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof der Stadt Eberswalde befindet sich an der Hegermühler Straße eine Ansammlung verschiedener Fachmärkte (Baumarkt, Lebensmittel-, Bekleidungs- und Schuhfachmarkt). Die Agglomeration liegt in städtebaulich integrierter Lage an einer der Hauptverkehrsstraßen von Eberswalde, sodass sich dieser Standort ebenfalls an die Nutzer des motorisierten Individualverkehrs aus dem gesamten Einzugsgebiet der Stadt Eberswalde richtet. Da der Standort jedoch auch in einer Entfernung von nur ca. 900 m zur Innenstadt liegt, besteht die Gefahr von städtebaulichen Auswirkungen sofern das zentrenrelevante Sortiment am Standort erweitert werden würde. Vor diesem Hintergrund soll keine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots erfolgen; angesichts der städtebaulich integrierten Lage eignet sich der Standort aus stadtplanerischen Gesichtspunkten jedoch durchaus für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Einer Erweiterung der nicht zentrenrelevanten Angebote steht grundsätzlich nichts entgegen.

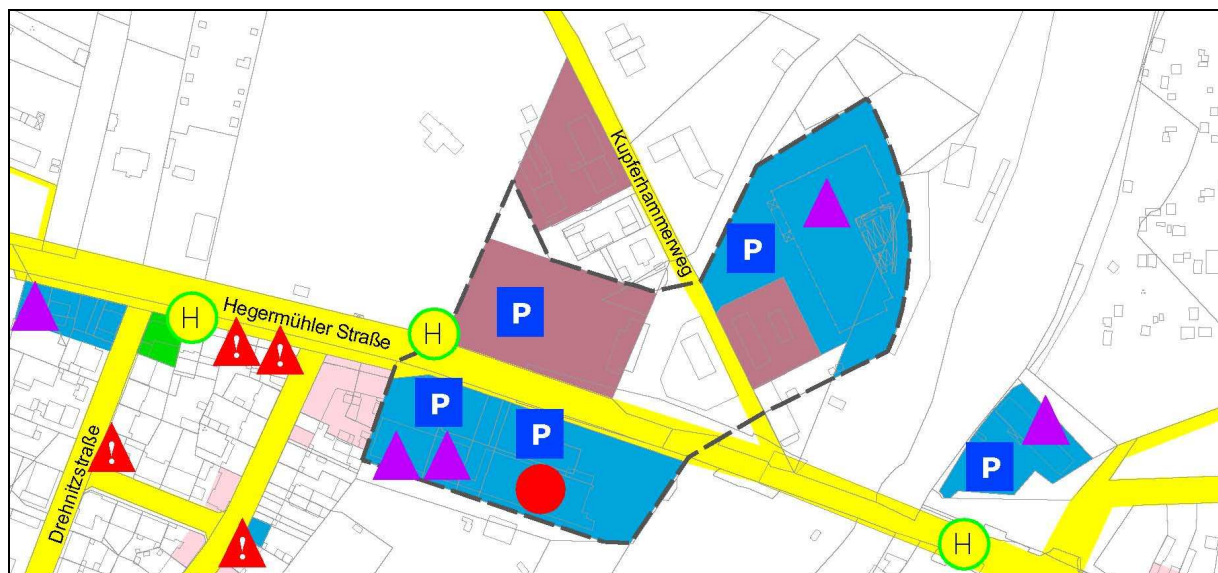


Abb. 9: Ergänzender Einzelhandelstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“

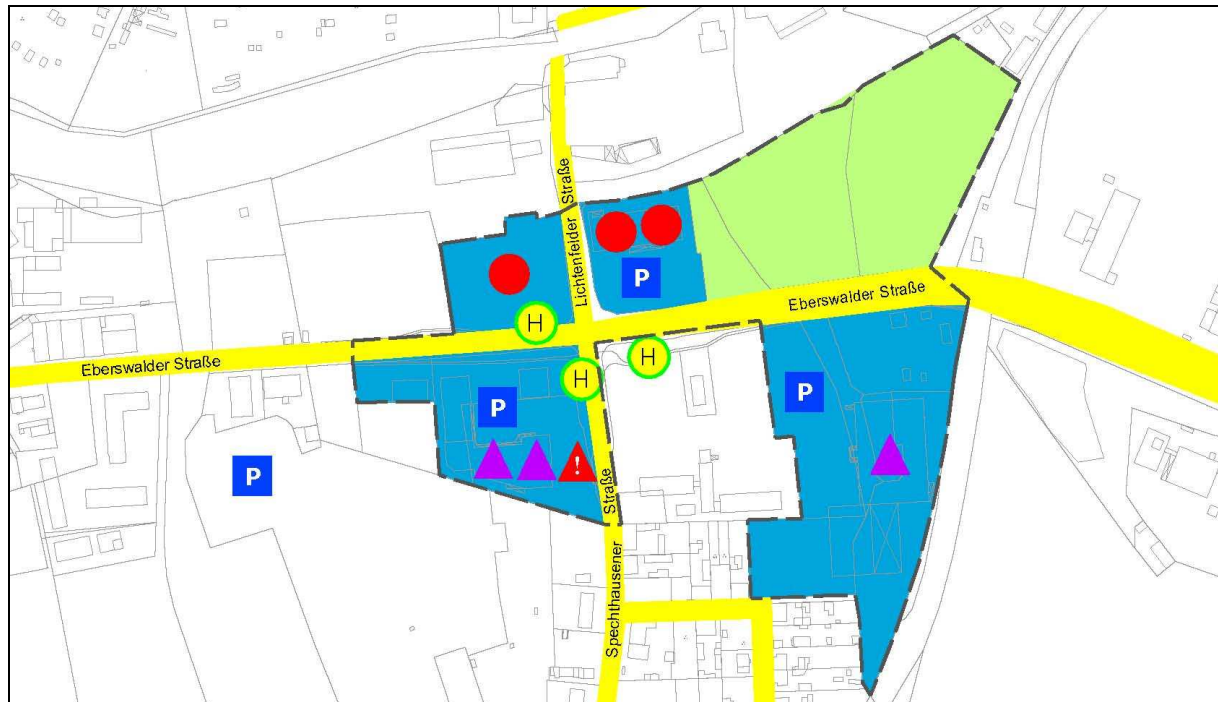
Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 5 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

#### b) Ergänzender Einzelhandelstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/ Eberswalder Straße“

Der ergänzende Einzelhandelstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“ besitzt als Agglomeration von verschiedenen Fachmärkten ein deutliches Verkaufsflächengewicht. Aufgrund der verkehrsorientierten Lage des ergänzenden Standortes richten sich die Angebote vornehmlich an den motorisierten Kunden. Eine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots wird unter städtebaulichen Gesichtspunkt vehement abgelehnt; die Erweiterung des nicht zentrenrelevanten Angebots kann auf den ausgewiesenen Flächen erfolgen. Die östlichen Erweiterungsflächen sind durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Sondergebiet zur Ansiedlung eines Möbelhauses ausgewiesen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ soll



das im Sondergebiet zulässige Einzelhandelsangebot erweitert werden; zukünftig sollen alle nicht zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden können.

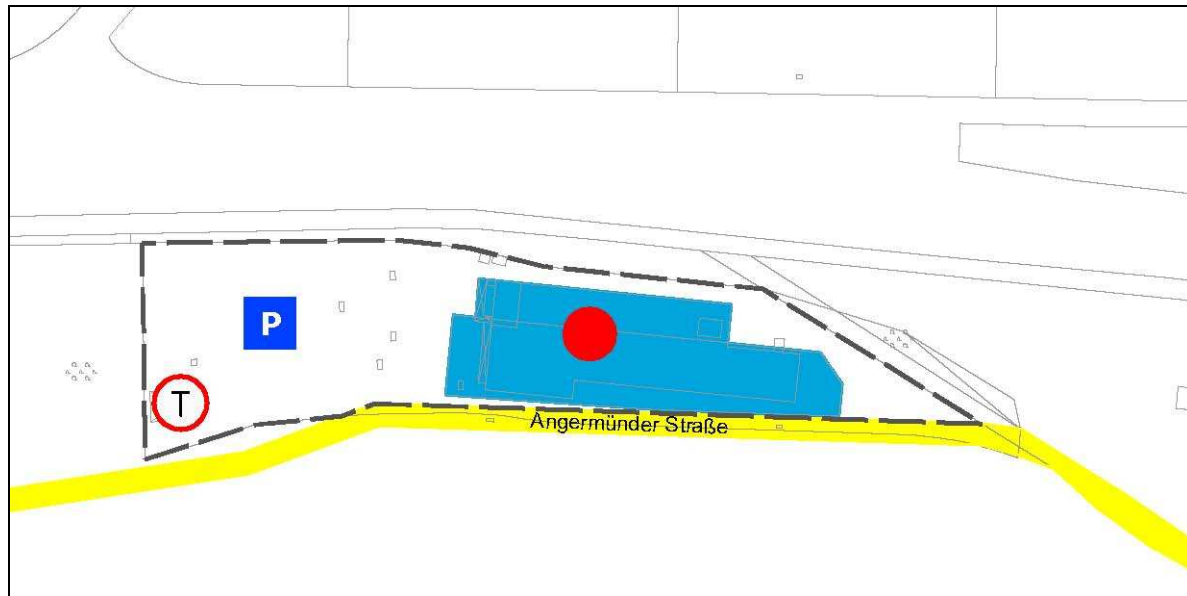


**Abb. 10: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“**

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 5 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

### c) Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kaufland, Angermünder Straße“

An der Angermünder Straße, südlich des Binnenhafens der Stadt Eberswalde befindet sich ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einem ausgedehnten Angebot an sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Ein Eingangsbereich des Marktes sind kleine Shops und Dienstleister angesiedelt. Da sich der Standort umgeben von ausschließlich gewerblichen und industriellen Nutzungen in einer Stadtrandlage befindet und damit nicht der Nahversorgung der Bevölkerung dient, sollte dieser Standort nicht im zentrenrelevanten Segment erweitert werden. Der Lebensmittelmarkt wurde Anfang der 1990er Jahre auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert und wird als bestehender Standort im Stadtgebiet akzeptiert.



**Abb. 11 Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kaufland, Angermünder Straße“**

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 5 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Die nachfolgende Karte stellt die zentralen Versorgungsbereiche im Kontext der Eberswalder Kernstadt insgesamt dar und informiert zugleich über die ergänzenden Standorte des Einzelhandels.

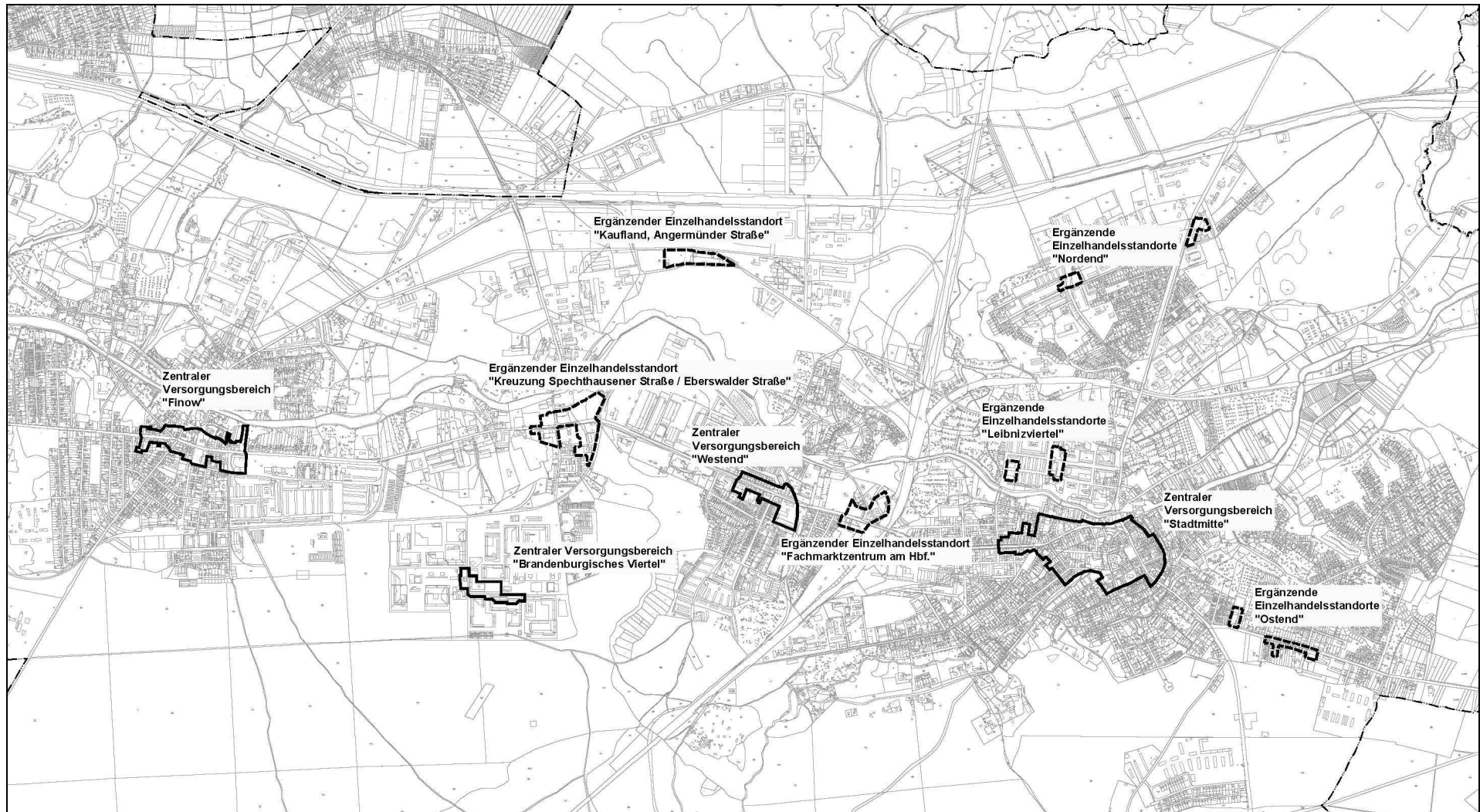


Abb. 12: Lage der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Einzelhandelsstandorte im Eberswalder Stadtgebiet

Quelle: Eigene Darstellung.

## 2.2.4 Definition der ortspezifischen Sortimentsliste

Mit Hilfe des Einzelhandels-Zentrenkonzepts soll der Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereichen gelenkt werden. Um diese Steuerung zu ermöglichen, muss eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Liste der zentrenrelevanten Sortimente erarbeitet werden. Eine ortspezifische Sortimentsliste ist zwingend erforderlich, wenn Einzelhandelsbetriebe anhand ihres Warensortimentes planungsrechtlich gesteuert werden sollen.<sup>7</sup>

Bereits mit dem EZK 2007 wurde eine ortspezifische Sortimentsliste für die Stadt Eberswalde erarbeitet. Ausgangspunkt dieser ortspezifischen „Eberswalder Sortimentsliste“ waren insbesondere die Sortimentslisten des Handelsverbandes BAG<sup>8</sup> und des brandenburgischen Einzelhandelserlasses<sup>9</sup>. Die Auflistungen wurden unter Berücksichtigung der ortstypischen Begebenheiten und Rahmenbedingungen modifiziert.

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung gilt es, die bereits vorliegende ortspezifische Sortimentsliste an das leicht modifizierte Zentralsystem sowie an die dargelegten Handlungsgrundsätze anzupassen.

Die überarbeitete Einteilung unterscheidet die Warensortimente weiterhin in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Typen. Unter Berücksichtigung der Grundsätze des Einzelhandelskonzepts sind in der Kategorie der zentrenrelevanten Sortimente zudem die nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgewiesen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind insbesondere Waren des täglichen Bedarfs, welche der Grundversorgung mit Lebensmitteln, Drogeriewaren, Arznei- und Reformwaren sowie Schreibwaren und Presseartikeln dienen.

Zur Vermeidung von begrifflichen Unklarheiten bei der Bezeichnung der ausgewiesenen Sortimente sind diese nunmehr an die Bezeichnungen der Warengruppen mit Nummerierung der „Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008“ des Statistischen Bundesamtes angepasst<sup>10</sup>. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Mehrheit im EZK 2007 ausgewiesenen Sortimente übernommen wurden, auch wenn diese namentlich nicht mehr konkret benannt sind: Die benannten Sortimentsklassen beinhalten eine oder mehrere Unterklassen. Die aufgeführten Unterklassen wiederum umfassenden i. d. R. weitere Waren. Die dazugehörigen Waren sind den Erläuterungen im Abschnitt G, der o. g. Publikation des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen. In Zweifelsfällen bzw. zur Verdeutlichung empfiehlt es sich, die Erläuterung zu den betreffenden Warensortimenten heranzuziehen.

---

<sup>7</sup> Janning, Heinz (2005): Ausschluß und Beschränkung des Einzelhandels nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 36 (2005), S. 1093 (1101ff.).

<sup>8</sup> Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e.V. (BAG), BAG-Sortimentsliste, März 2007.

<sup>9</sup> Land Brandenburg (2007): *Einzelhandelserlass. Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben*. Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.04.2007.

<sup>10</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (2008): *Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen*. Ausgabe 2008. Wiesbaden, Abschnitt G.

EZK 2010	Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008, Abschnitt G (Statistisches Bundesamt, WZ 2008)		gemäß EZK 2010 zulässig in ...						
			Innen- stadt- zentrum (ZV)	Neben- zentrum (ZV)	Grund- und Nah- versorg- ungs zentrum (ZV)	Er- gänzende Standorte (EHS)	Überall gemäß Baurecht		
<b>Nahversorgungsangebote</b>									
Abschließende Auflistung der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente)	47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	×	×	×	a	-		
	47.61	Bücher	×	×	×	a	-		
	47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	×	×	×	a	-		
	47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	×	×	×	a	-		
	47.73	Apotheken (Arzneimittel)	×	×	×	a	-		
	47.74	medizinische und orthopädische Artikel	×	×	×	a	-		
	47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	×	×	×	a	-		
	47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien, Düngemittel)	×	×	×	a	-		
	47.78.1	Augenoptiker	×	×	×	a	-		
47.78.9 (tlw.)	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen	×	×	×	a	-			
<b>Sonstige zentrenrelevante Angebote</b>									
Abschließende Auflistung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente	47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	×	×	a	-	-		
	47.42	Telekommunikationsgeräte	×	×	a	-	-		
	47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	×	×	a	-	-		
	47.51 (tlw.)	Textilien (Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.) (nicht aber: Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	×	×	a	-	-		
			×	-	zulässig	-	nicht zulässig	a	ausnahmsweise zulässig

<b>EZK 2010</b>	<b>Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008, Abschnitt G (Statistisches Bundesamt, WZ 2008)</b>		<b>gemäß EZK 2010 zulässig in ...</b>				
			<b>Innen- stadt- zentrum (ZV)</b>	<b>Neben- zentrum (ZV)</b>	<b>Grund- und Nah- versorg- ungs zentrum (ZV)</b>	<b>Er- gänzende Standorte (EHS)</b>	<b>Überall gemäß Baurecht</b>
<b>Abschließende Auflistung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente</b>	47.53 (tlw.)	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten (dabei nur Vorhänge und Gardinen) (nicht aber: Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Teppiche, Brücken und Läufer)	✘	✘	a	-	-
	47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	✘	✘	a	-	-
	47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	✘	✘	a	-	-
	47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	✘	✘	a	-	-
	47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten; Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssysteme)	✘	✘	a	-	-
	47.63	bespielte Ton- und Bildträger	✘	✘	a	-	-
	47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)	✘	✘	a	-	-
	47.65	Spielwaren	✘	✘	a	-	-
	47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	✘	✘	a	-	-
	47.72.1	Schuhe	✘	✘	a	-	-
	47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	✘	✘	a	-	-
	47.77	Uhren und Schmuck	✘	✘	a	-	-
	47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	✘	✘	a	-	-
	47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	✘	✘	a	-	-
47.78.9 (tlw.)	Baby- und Kleinkindartikel	✘	✘	a	-	-	
<b>✘</b> zulässig			-			<b>a</b> ausnahmsweise zulässig	

EZK 2010	Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008, Abschnitt G (Statistisches Bundesamt, WZ 2008)		gemäß EZK 2010 zulässig in ...				
			Innen- stadt- zentrum (ZV)	Neben- zentrum (ZV)	Grund- und Nah- versorg- ungs zentrum (ZV)	Er- gänzende Standorte (EHS)	Überall gemäß Baurecht
<b>Nicht zentrenrelevante Angebote</b>							
Nicht-zentrenrelevante Sortimente <sup>11</sup>	45.1	Kraftwagen	×	×	×	×	×
	45.3	Kraftwagenteile und -zubehör	×	×	×	×	×
	45.4.0	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör	×	×	×	×	×
	47.51.0 (tlw.)	Textilien (Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren [ohne Bettwäsche]) (nicht aber: Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)	×	×	×	×	×
	47.52.1 (tlw.)	Werkzeug	×	×	×	×	×
	47.52.1 (tlw.)	Metallkurz- und Eisenwaren	×	×	×	×	×
	47.52.1 (tlw.)	Bauelemente aus Metall und Kunststoff	×	×	×	×	×
	47.52.3 (tlw.)	Sonstiges Baumaterial- und Heimwerkerbedarf	×	×	×	×	×
	47.52.3 (tlw.)	Sanitärbedarf	×	×	×	×	×
	47.52.3 (tlw.)	Heimwerkerbedarf	×	×	×	×	×
	47.52.3 (tlw.)	Farben und Lacke	×	×	×	×	×
	47.52.3 (tlw.)	Sonstiges Baumaterial	×	×	×	×	×
	47.53.0 (tlw.)	Fußbodenbeläge	×	×	×	×	×
	47.53.0 (tlw.)	Tapeten	×	×	×	×	×
	47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (nur: Elektro Großgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrpülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen; nicht aber: Elektrokleingeräte)	×	×	×	×	×
47.59.1	Wohnmöbel	×	×	×	×	×	

<sup>11</sup> Die Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist im Gegensatz zur Liste der nahversorgungsrelevanten und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente nicht zwingend abschließend; die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

<b><u>EZK</u></b> <b><u>2010</u></b>	<b>Klassifikation der Wirtschaftszweige</b> <b>2008, Abschnitt G</b> <b>(Statistisches Bundesamt,</b> <b>WZ 2008)</b>		<b>gemäß EZK 2010 zulässig in ...</b>				
			<b>Innen-</b> <b>stadt-</b> <b>zentrum</b> <b>(ZV)</b>	<b>Neben-</b> <b>zentrum</b> <b>(ZV)</b>	<b>Grund-</b> <b>und Nah-</b> <b>versorg-</b> <b>ungs</b> <b>zentrum</b> <b>(ZV)</b>	<b>Er-</b> <b>gänzende</b> <b>Standorte</b> <b>(EHS)</b>	<b>Überall</b> <b>gemäß</b> <b>Baurecht</b>
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente<sup>12</sup></b>	47.59.9 (tlw.)	Lampen und Leuchten	✗	✗	✗	✗	✗
	47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	✗	✗	✗	✗	✗
	47.64.2 (tlw.)	Boote	✗	✗	✗	✗	✗
	47.76.1 (tlw.)	Pflanzen, Sämereien, Düngemittel	✗	✗	✗	✗	✗
	47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere	✗	✗	✗	✗	✗
	47.78.9 (tlw.)	Kamine, Öfen	✗	✗	✗	✗	✗
	47.78.9 (tlw.)	Gartenhütten, Gartengeräte	✗	✗	✗	✗	✗
	47.78.9 (tlw.)	Heizöl, Flaschengas, Kohle, Holz (Brennstoffe)	✗	✗	✗	✗	✗
	47.78.9 (tlw.)	Sex-/Erotikartikel	✗	✗	✗	✗	✗
	47.78.9 (tlw.)	Waffen und Munition	✗	✗	✗	✗	✗
	47.79.1	Antiquitäten und antike Teppiche	✗	✗	✗	✗	✗
<b>✗ zulässig</b>			<b>- nicht zulässig</b>		<b>a ausnahmsweise zulässig</b>		

<sup>12</sup> Die Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist im Gegensatz zur Liste der nahversorgungsrelevanten und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente nicht zwingend abschließend; die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.



### **3 Hinweise zur verbindlichen Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts**

Zur Umsetzung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts (EZK 2010) bedarf es sowohl der rechtlichen Verbindlichkeit der räumlich-funktionalen Konzeption als auch deren planungsrechtlichen Absicherung.

#### **3.1 Die erste Stufe: Beschluss zur Billigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts**

Die erste Stufe der rechtlichen Verbindlichkeit erlangte bereits das Einzelhandels-Zentrenkonzept aus dem Jahr 2007 (EZK 2007) durch den Beschluss der Stadtverordneten, mit dem das Konzept gebilligt wurde. Auch das fortgeschriebene EZK 2010 ist erneut durch die Stadtverordneten zu beschließen. Das beschlossene Konzept ist danach gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung hebt die Selbstbindung der Stadt Eberswalde hervor, die das Konzept zur Grundlage für ihre zukünftige verbindliche Bauleitplanung macht. Das Einzelhandelskonzept ist aber auch nach dem Beschluss immer noch als eine informelle, rechtlich nicht bindende Planung zu werten. Wenn es verbindlich sein soll, muss es in eine für jedermann unmittelbar wirkende, verbindliche Norm – nämlich in einen oder mehrere Bebauungspläne – übersetzt werden.<sup>13</sup>

#### **3.2 Die zweite Stufe: Aufstellung eines strategischen Bebauungsplans**

Von zentraler Bedeutung ist daher die Übertragung der Konzeption in die verbindliche Bauleitplanung als zweite Stufe der Umsetzung. Im vorliegenden Fall ist das Verfahren eingeleitet, einen strategischen Bebauungsplan aufzustellen, der sich analog zum Einzelhandels-Zentrenkonzept mit seiner Steuerungswirkung über das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Eberswalde erstreckt. Der Bebauungsplan soll dabei sowohl den bislang unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB als auch die Geltungsbereiche bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne gem. § 30 BauGB erfassen. Im Rahmen einer ersten Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt der Stadt Eberswalde wurde deutlich, dass nicht nur im unbeplanten Innenbereich Defizite bei der Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bestehen; vielmehr ermöglichen auch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne regelmäßig nur im beschränkten Umfang eine nachhaltige Steuerung. Demnach ist es erforderlich, stadtweit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen.

---

<sup>13</sup> Vgl. Walhäuser, Jens (2007): Neues zu § 34 Abs. 3 BauGB. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 38 (2007), S. 1359 (1364). Walhäuser betont, dass Eingriffe in das grundrechtlich geschützte Eigentumsrecht nicht mit einem jederzeit abänderbaren Ratsbeschluss zu rechtfertigen sind. Hierzu bedarf es eines rechtssicheren Abwägungsvorgangs.

### 3.3 Empfehlungen zur Festsetzungssystematik

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Grundsätze der Einzelhandelskonzeption empfiehlt es sich, dass der strategische Bebauungsplan die nachfolgend dargestellte Festsetzungssystematik verfolgt.

Wesentliche Zielstellung des Zentrenkonzepts ist es, die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und - entsprechend der einem jeden Bereich jeweils zugeordneten Versorgungsfunktion - zu qualifizieren. Durch die Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche als die zentralen Standorte des Einzelhandels soll sowohl die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung als auch die mittelzentrale Versorgungsfunktion langfristig sichergestellt werden. Dazu ist es erforderlich, dass der strategische Bebauungsplan die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche lenkt; der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt werden. Dies kann durch folgende Festsetzungen geschehen:

- Innerhalb der zentralen Versorgungsbereichen bleiben Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment zulässig. Aufgrund der den Bereichen zugewiesenen Versorgungsfunktionen erfolgt jedoch eine geringfügige Abstufung: Im Innenstadtzentrum „Stadtmitte“ und dem Nebenzentrum „Finow“ sollen alle zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden können. In den Grund- und Nahversorgungszentren „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ hingegen sind nur Betriebe der Nahversorgung mit den sog. nahversorgungsrelevanten Sortimenten regelmäßig zulässig. Die übrigen zentrenrelevanten Sortimente sollen in den Grund- und Nahversorgungszentren nur ausnahmsweise angeboten werden dürfen.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment regelmäßig unzulässig. Diese Beschränkung gilt nicht für Kioske, Trinkhallen und Backshops sowie Tankstellenshops.
- Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Waren lediglich als Randsortiment führen, sind in allen Baugebieten zulässig, wenn das zentrenrelevante Warensortiment als Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnimmt.

Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels werden von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche vier Ausnahmetatbestände bestimmt:

- Die der Nahversorgung eines Gebietes dienenden Läden sind – soweit diese ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten – ausnahmsweise auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zulässig. Die Ausnahme bezieht sich auf die Regel, dass alle Einzelhändler mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche gehören. Von dieser Regel kann und soll ausnahmsweise abgewichen werden, wenn (bis auf ein Randsortiment von max. 10 %) nur nahversorgungsrelevante Sortimente veräußert werden und der Standort auch im übrigen nicht gegen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit seinen identifizierten Einzelhandelsstandorten verstößt. Bei der Ermessensausübung über die ausnahmsweise Zulassung dieser Betriebe ist die Versorgungsqualität zu berücksichtigen, die über die identifizierten ergänzenden Einzelhandelsstandorte bereits erreicht ist. Zugleich wird über die ausnahmsweise

Zulässigkeit sichergestellt, dass die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten in den ergänzenden Standorten selbst genehmigt werden kann, sodass diese Standorte entsprechend den Zielstellungen des Standortkonzepts erhalten und entwickelt werden können.

- Im Interesse der Verhinderung von Leerstand und zur Vermeidung städtebaulicher Missstände kann die Nachnutzung leer stehender Einzelhandelsflächen unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch außerhalb der identifizierten Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise erwünscht sein.
- An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, welche zentrenrelevante Warensortimente anbieten, sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Handwerks-/Gewerbebetrieb stehen und wenn die Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Umfang an der gesamten Betriebsfläche einnimmt.

Durch die Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen strebt das Einzelhandels-Zentrenkonzept zudem an, die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete für Handwerksbetriebe und das produzierende Gewerbe zu reservieren und dadurch ein preisgünstiges Angebot an Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu erhalten; Handwerks- und Produktionsbetriebe sollen hier nicht mehr mit ertragsstärkeren Einzelhandelsbetrieben konkurrieren. In Gewerbe- und Industriegebieten sollen sich künftig allenfalls und nur ausnahmsweise Einzelhändler mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln.

Nach der BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 BauNVO und § 9 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig. Dies ist in Eberswalde nicht gewollt. Demnach sind alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die ein Gewerbe- oder Industriegebiet festsetzen, zu ändern bzw. zu ergänzen, indem Einzelhandelsbetriebe entweder als nicht zulässig oder als nur noch ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe bleiben weiterhin zulässig. Die Beschränkung dient zugleich der Vermeidung neuer, planerisch nicht gewollter Ansiedlungsschwerpunkte. Für Verkaufsstellen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie für Tankstellen sind analog zur grundsätzlichen Festsetzungssystematik Ausnahmen festzusetzen.

Eine angemessene Standortfindung für den großflächigen Einzelhandel wird bereits durch bestehendes Planungsrecht gewährleistet: Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, für welche die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht widerlegt werden kann, sind ausschließlich in Kerngebieten und in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig. So umfasst beispielsweise der ergänzende Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“ mit seinen ausgewiesenen Erweiterungsflächen den Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, welcher ein Sondergebiet für die Ansiedlung eines Möbelhauses gemäß § 11 BauNVO festsetzt. Aber auch das im zentralen Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“ gelegene Einkaufszentrum „Heidewald“ wurde auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BPL 529 verwirklicht.

### **3.4 Rechtsgrundlagen der Festsetzungen**

Die genannten Bestimmungen sind für den gesamten Siedlungsbereich der Stadt Eberswalde festzusetzen. Der Plan erfasst demnach:

- den gesamten unbeplanten Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB (soweit er nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ und „Finow“ gehört) und
- mit Bebauungsplänen im Sinne des § 30 BauGB überplante Bereich der Stadt Eberswalde.

Im unbeplanten Innenbereich erfolgt die Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB. Die bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden hingegen durch hinzutretende Festsetzungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO geändert oder ergänzt. Dabei ist für jedes festgesetzte Baugebiet die bislang zulässige Art der baulichen Nutzung zu überprüfen und ggf. entsprechend der o. g. Vorgaben einzuschränken.

### **3.5 Regelungen für die zentralen Versorgungsbereiche**

Mit der Fortschreibung des Standortkonzepts im EZK 2010 erfolgt nicht nur die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch eine Zuweisung von zu erfüllenden Versorgungsfunktionen.

Für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde ist daher im Einzelnen zu prüfen, ob die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen genügen, um diese Bereiche entsprechend den planerischen Zielvorstellungen zu erhalten und zu entwickeln. In den zentralen Versorgungsbereichen bestehen derzeit unterschiedliche planungsrechtliche Voraussetzungen: einzelne Teilbereiche liegen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes; die übrigen Flächen sind hingegen als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Ein erste Prüfung der geltenden Rechtslage ergab, dass es erforderlich sein wird, Festsetzungen zur Abstufungen hinsichtlich der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten zwischen den zentralen Bereichen vorzunehmen, um die einem jeden zentralen Versorgungsbereich zugewiesenen Versorgungsfunktion verbindlich umzusetzen:

- Innerhalb der Grund- und Nahversorgungszentren „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ sind zur Gewährleistung der Versorgungsfunktion die nahversorgungsrelevanten Sortimente als regelmäßig zulässig festzusetzen; alle übrigen zentrenrelevanten Sortimente sind hier als nur ausnahmsweise zulässig zu bestimmen.
- In den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ (Innenstadtzentrum) und „Finow“ (Nebenzentrum) hingegen sollen alle zentrenrelevanten Sortimente regelmäßig zulässig sein; daher ist derzeit kein Regelungsbedarf erkennbar.

Über diese Ersteinschätzung hinaus muss geprüft werden, ob zusätzliche Festlegungen erforderlich sind – z.B. der Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten (Rotlichtbetriebe, Spielhallen), um die Qualität der Standorte zu gewährleisten.

## **4 Zusammenfassende Empfehlungen**

Zusammenfassend sind folgende Empfehlungen auszusprechen:

- Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ sind zu pflegen und entsprechend der ihnen zugewiesenen Versorgungsfunktionen weiterzuentwickeln.
- Dazu ist der zentrenrelevante Einzelhandel in diesen zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren.

- Daneben ist die Nahversorgung der Bevölkerung mittels weiterer Einzelhandelsstandorte zu sichern.
- Diese Ziele werden nur durch die Aufstellung eines strategischen, sich auf das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Eberswalde erstreckenden Bebauungsplans erreichbar sein.

Der aufzustellende strategische Bebauungsplan soll ein systematisches Grundgerüst von Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen außerhalb und soweit erforderlich auch innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde enthalten. Die Zulässigkeitsbestimmungen sind dabei inhaltlich gleichlautend sowohl für den bislang unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB als auch für die bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Stadt Eberswalde zu treffen. Aufgrund der bestehenden unterschiedlichen Rechtslage sind jedoch methodische Differenzierungen zwischen der erstmaligen Überplanung des Innenbereichs und der Änderung oder Ergänzung bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne erforderlich.

## **5 Anlagen**

### **Übersicht der Kartenausschnitte**

**Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“**

**Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich „Finow“**

**Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich „Westend“**

**Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“**

**Karte 5: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Leibnizviertel“**

**Karte 6: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Nordend“**

**Karte 7: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Ostend“**

**Karte 8: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“**

**Karte 9: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße / Eberswalder Straße“**

**Karte 10: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kaufland, Angermünder Straße“**