

Stadt Eberswalde
Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit und der Behörden
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1. Ausgangslage und Planungserfordernis

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 Landhandwerks
- mit einer Verkaufsfläche von ca. 60.000 m² 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 Schiefe 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. 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. Das EZK 2007 wird gegenwärtig fortgeschrieben. Im Mittelpunkt der Fortschreibung stehen dabei erneut die Identifikation und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Definition der ortsspezifischen zentrenrelevanten Sortimente. Unter Berücksichtigung der Entwicklungen vor Ort seit 2007 und der aktuellen Rechtsprechung wird das Standortkonzept der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche überprüft und - soweit erforderlich - angepasst.

Zusammenfassend spricht das Einzelhandels-Zentrenkonzept folgende Empfehlungen aus:

- Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ sind zu erhalten und entsprechend - der einem jeden Bereich jeweils zugeordneten Versorgungsfunktion - zu qualifizieren.
- 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 die gesamte Kernstadt erstreckenden Bebauungsplans erreichbar sein.

Zur verbindlichen Umsetzung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts haben die Stadtverordneten der Stadt Eberswalde daher am 27.05.2010 die Aufstellung des stadtweiten Bebauungsplans „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ erfasst die gesamte Kernstadt der Stadt Eberswalde. Einbezogen werden alle Flächen, die als bislang unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, sowie die Geltungsbereiche bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne in der Kernstadt Eberswalde (siehe Abbildung Seite 4).

3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll

- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Stadt Eberswalde langfristig gesichert,
- die mittelzentrale Versorgungsfunktion auch zukünftig gewährleistet,
- die Innenentwicklung der Stadt Eberswalde unterstützt sowie
- die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“, „Finow“, „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ erhalten und gestärkt werden.

Dazu ist es erforderlich, dass der strategische Bebauungsplan die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche lenkt; der zentrenrelevante Einzelhandel wird grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt.

Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels sollen von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops bestimmt werden.

Durch die Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen strebt das Einzelhandels-Zentrenkonzept zudem an, die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen 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. Zudem soll der Entstehung neuer Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels an dezentralen Lagen vorgebeugt werden.

4. Beabsichtigte Festsetzungen

Zur Absicherung der benannten Planungsziele ist beabsichtigt, die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zu treffen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der unterschiedlichen rechtlichen Voraussetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Differenzierung zwischen den Rechtsgrundlagen der beabsichtigten Festsetzungen erforderlich ist:

Im unbeplanten Innenbereich erfolgt die Festsetzung auf der Grundlage des neuen § 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.

Beabsichtigte Festsetzungen für den unbeplanten Innenbereich: Auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB werden für die Flächen, welche als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzuordnen sind, folgende Festsetzungen getroffen:

- Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten **Kernsortiment** sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche regelmäßig nicht zulässig. Dies gilt nicht für Kioske, Trinkhallen und Backshops.
- Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten **Randsortiment** sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereichs nur dann zulässig, wenn das zentrenrelevante Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnimmt.
- Auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind insbesondere zur Gewährleistung der Nahversorgung ausnahmsweise zulässig:
 - die der Nahversorgung eines Gebietes dienenden **Läden, soweit diese ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten**. Bei der Ermessensentscheidung über die ausnahmsweise Zulassung ist die Nahversorgungsqualität zu berücksichtigen, die über die identifizierten ergänzenden Versorgungsstandorte bereits erreicht ist.
 - **Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben**, wenn diese in einem unmittelbaren funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und wenn deren Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des gesamten Betriebes einnimmt.
 - **Tankstellenshops** mit zentrenrelevanten Sortimenten, wenn die Verkaufsstätte in einem räumlichen und

betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb steht.

Zur Berücksichtigung der einem jeden zentralen Versorgungsbereich zugewiesenen Versorgungsfunktion ist es erforderlich, Abstufungen hinsichtlich der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten zwischen den zentralen Bereichen vorzunehmen:

- Innerhalb der Grund- und Nahversorgungszentren „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ sind zur Gewährleistung der Versorgungsfunktion die nahversorgungsrelevanten Sortimente regelmäßig zulässig; alle übrigen zentrenrelevanten Sortimente sind hier nur ausnahmsweise zulässig.
- In den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ (Innenstadtzentrum) und „Finow“ (Nebenzentrum) hingegen sind alle zentrenrelevanten Sortimente regelmäßig zulässig.

Beabsichtigte Festsetzungen im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne:

Die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden – soweit nach vorheriger Prüfung erforderlich – geändert bzw. ergänzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

- Im **allgemeinen Wohngebiet** sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig.
- Im **Mischgebiet** sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment nur zulässig, wenn die zentrenrelevanten Sortimente nur als Randsortiment angeboten werden; das zentrenrelevante Randsortiment darf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnehmen. Nahversorgungsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im **Gewerbegebiet** und im **Industriegebiet** sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig.

Von diesen Zulässigkeitsbeschränkungen werden Ausnahmen für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops entsprechend den obigen Voraussetzungen getroffen. Zudem sind Kioske, Trinkhallen und Backshops generell von den Beschränkungen des strategischen B-Plans ausgenommen.

5. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde – hier die Stadt Eberswalde – für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblatts.

Eine erste Einschätzung der Umweltbelange ergibt:

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung
Mensch und Bevölkerung	Das Plangebiet übernimmt vielfältige Funktionen für die Lebensführung der Bevölkerung: Wohnen, Arbeiten und Erholen. An das Plangebiet grenzen die zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ an.	Mit der räumlichen Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben leistet die Planung einen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde. Die Planung trägt langfristig dazu bei, die Nahversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.
Boden	Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtischen Raum, der stark anthropogen geprägt ist. Die Böden sind als sog. Siedlungsflächen nutzungsbedingt in unterschiedlichen Graden versiegelt. Der Versiegelungsgrad variiert dabei von 20 % bis über 90 %.	Die Planung ermöglicht keine Erhöhung der Bodenversiegelung über bereits bestehende Baurechte hinaus. Sie trägt ferner dazu bei, die Bodenversiegelung zu begrenzen: Indem die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Wesentlichen auf bereits bebauten Flächen – die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Einzelhandelsstandorte – beschränkt wird, beugt sie der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen vor. Die Planung unterstützt damit die Innenentwicklung der Stadt Eberswalde.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	In den Siedlungsflächen hat sich eine Vielzahl von Biotoptypen entwickelt; im Plangebiet kommen insbesondere zahlreiche, stark durch die menschliche Nutzung geprägte Lebensräume vor. Die faunistisch äußerst interessanten Bereiche liegen hauptsächlich in den naturnahen oder extensiv genutzten Randbereichen des Eberswalder Stadtgebietes und damit außerhalb des Geltungsbereichs des strategischen B-Plans.	Analog zu den Ausführungen zum Schutzgut Boden ist festzustellen, dass der B-Plan keine Festsetzungen trifft, die zu einer Reduzierung der Lebensräume von Flora und Fauna führen.
Wasser	Durch das Plangebiet verlaufen der Finowkanal und der Oder-Havel-Kanal. In den Finowkanal münden zahlreiche von Süden und Norden zufließende Fließgewässer, Bäche und Gräben. Zur Entwässerung des Stadtgebietes wurde eine Vielzahl von Gräben angelegt. Einige Fließgewässer wurden in Teilabschnitten verrohrt. Größere stehende Gewässer natürlichen Ursprungs liegen nicht im Plangebiet.	Die Planung bereitet keine Eingriffe in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer vor.
Luft und Klima	Das Klimapotential im Plangebiet ist in Teilen beeinträchtigt: Das Innenstadtzentrum sowie andere Stadtbereiche mit einem hohen Versiegelungsgrad und einem gleichzeitig niedrigen Vegetationsanteil, dichter Bebauung und Kessellage sind als bioklimatische Belastungsbereiche zu bezeichnen. Vereinzelte lufthygienische Beeinträchtigungen ergeben sich durch gewerbliche Nutzungen und entlang von Hauptverkehrsstraßen.	Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird eine Konzentration des Einzelhandels auf die bereits bestehenden Ansiedlungsbereiche verfolgt. An den Konzentrationspunkten ist daher mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dies kann an den Standorten zu einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft führen. Die Erhöhung dürfte jedoch kaum den Grad der Erheblichkeit erreichen.
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	Das Plangebiet besteht ausschließlich aus sog. Siedlungsflächen. Diese umfassen neben baulichen Nutzungen eine Vielzahl von Frei- und Grünflächen. Das Landschaftsbild ist durch die Siedlungsflächen mit seinen Nutzungen und Infrastrukturen beeinflusst.	Der Siedlungsbildwert des Plangebiets wird durch die Planung nicht berührt. Die Planung unterstützt die Wahrung des gewachsenen Stadtbildes, indem die Zentrumsfunktion der Stadtteile Stadtmitte und Finow gefördert wird. Zudem trägt die Planung zur Innenentwicklung der Stadt Eberswalde bei.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Als Kultur- und Sachgüter sind insbesondere die durch das BbgDSchG geschützten Denkmale, Bodendenkmale und Denkmalbereiche zu benennen. Die Kultur- und Sachgüter verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und liegen damit auch im Plangebiet. Der Denkmalbereich Stadtkern Eberswalde (Altstadt in den Grenzen von 1723), der auch unter städtebaulichen Aspekten von besonderer Bedeutung ist, liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.	Kultur- und Sachgüter werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

6. Frühzeitige Unterrichtung über den Bebauungsplan und Information über die Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts

Jedermann ist aufgefordert und befugt, sich gegenüber der Stadt Eberswalde - Adresse siehe unten - zu der Planung zu äußern und diese mit Mitarbeitern des Stadtentwicklungsamtes zu erörtern. Die Äußerungen und die Ergebnisse der Erörterung werden in die weitere Planung einfließen.

Die in § 3 Abs. 1 BauGB geforderte **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für Entwicklung des Plangebiets in Betracht kommen, erfolgt durch Offenlage dieses **Informationsblatts** und des **Vorentwurf der Planzeichnung** nebst zugehöriger **textlicher Festsetzungen**.

Das vorliegende Informationsblatt dient auch dazu, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufzufordern, sich an der Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzept zu beteiligen.

Die Kurzfassung der Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzept kann ebenfalls im Stadtentwicklungsamt der Stadt Eberswalde eingesehen werden.

Ort der Einsichtnahme in das Infoblatt zum B-Plan Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ sowie in den Vorentwurf der Planzeichnung nebst textlicher Festsetzungen als auch in die Kurzfassung der Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzept (auch in das beschlossene EZK 2007) und Erörterung derselben:
Die Einsichtnahme kann vom **19.10. – 05.11.2010** zu den Dienststunden im **Stadtentwicklungsamt, Breite Straße 39, 16225 Eberswalde** erfolgen.
Montag, Mittwoch, Donnerstag 8–12 und 13–16 Uhr
Dienstag 8–12 und 13–18 Uhr
Freitag 8 – 12 Uhr
Auskünfte über die Planung erteilt während der üblichen Sprechstunden:
Dienstag 9 – 12 Uhr und 13 – 18 Uhr
Donnerstag 9 – 12 Uhr und 13 – 16 Uhr
Frau Pohl im Stadtentwicklungsamt, Breite Straße 39, 16225 Eberswalde, Zimmer 4, Tel.: 03334/64612.

**B-Plan Nr. 1
"Strategische Steuerung des Einzelhandels"
der Stadt Eberswalde**

VORENTWURF

Noch nicht rechtsverbindlich!
Die Änderung technischer Einzelheiten und redaktionelle Klarstellungen bleiben vorbehalten!

Stand: 10. August 2010



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne
- Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen (nachrichtlich)
- Grenze der im räumlichen Geltungsbereich liegenden zentralen Versorgungsbereiche "Brandenburgisches Viertel" und "Westend"
- Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB
- Bezeichnung der Teilgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit:
 - Benennung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung gemäß dem einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie
 - Verweisung auf die zugehörigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Strategische Steuerung des Einzelhandels"
- Gemarkungsgrenze

Teilgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans		dazugehörige Flächen	
Teilgebiet	Bezeichnung	Teilgebiet	Bezeichnung
A	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	528	BPL Nr. 528 "Gözenbaumarkt"
ZV Westend	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	529	BPL Nr. 529 "Heidewald"
Brandenburgisches Viertel	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB sowie Geltungsbereich des BPL Nr. 529 "Heidewald"	539 A	BPL Nr. 539 A "Erweiterung des Brandenburgischen Viertels"
400	BPL Nr. 400 "Technologie- und Gewerbepark" - 1. Änderung	539 B	BPL Nr. 539 B "Erweiterung des Brandenburgischen Viertels"
401	VEP Nr. 401 "SB-Vereinhaus Angermünder Straße"	601	BPL Nr. 601 "Wohnpark Finow"
404/3	BPL Nr. 404/3 "Kupferhammerweg"	608	BPL Nr. 608 "Markische Heide I"
421	BPL Nr. 421 "Industriegebiet Bim erhalten Eberswalde"	805	BPL Nr. 805, 1. Änderung "Abmündung Ostend"
5201	BPL Nr. 5201 "Papierfabrik Wolfswinkel"		
5203	BPL Nr. 5203 "Eisenpatterei-Ort"		
Hinweis: Die mit * gekennzeichneten rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan geändert bzw. ergänzt.			

Maßstab: 1:25.000