

STADT EBERSWALDE  
Der Bürgermeister



Vorlage Nr. **BV/0197/2025**

Datum: 04.06.2025

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

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 622 „NORMA-Markt“  
Einleitungsbeschluss nach § 12 BauGB**

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt (Fachausschuss 3 - F3) Stadtverordnetenversammlung	01.07.2025 10.07.2025	Vorberatung Entscheidung
--	--------------------------	-----------------------------

**Beschlussvorschlag:**

**1. Einleitungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einleitung eines Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622 „NORMA-Markt“ gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 2 Absatz 1 BauGB.

Zum Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622 „NORMA-Markt“ gehört das folgende Flurstück:  
Gemarkung Finow, Flur 12, Flurstück 235.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,8 ha.

Das Verfahren dient der Schaffung des Planungsrechtes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der Eberswalder Sortimentenliste und einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 qm im Ortsteil Finow.

Der in der Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan (unmaßstäblich) zum beabsichtigten Geltungsbereich ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.

## **2. Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung**

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

## **3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung ortsüblich bekannt zu machen.

Götz Herrmann  
Bürgermeister

## **Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622  
„NORMA-Markt“

Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers (ohne Anlagen)

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterungsbericht

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein					
<b>a) Ergebnishaushalt:</b>					
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand
				€	€
<b>b) Finanzhaushalt:</b> (für Investitionen Maßnahmenummer: .....)					
Haushalts-jahr	Einzahlung/Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein- bzw. Auszahlung
				€	€
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Erläuterung: Die Kosten der Planung, Erschließung und Durchführung des Vorhabens übernimmt der Vorhabenträger gemäß der gesetzlichen Regelung des § 12 BauGB.					
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima: <input type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ					
Abstimmung mit der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung erfolgt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Mit Schreiben vom 23.11.2023 ist die Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG (nachfolgend Norma genannt) an die Stadtverwaltung mit dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an der Angermünder Straße, Gemarkung Finow, Flur 12, Flurstück 235, zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters mit 1.200 qm Verkaufsfläche herangetreten (Anlage 2).

Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt der Stadt Eberswalde (F3) am 09.04.2024 wurde das Anliegen durch die Verwaltung und den Vorhabenträger vorgestellt. Mit Beschluss (Beschluss-Nr. 50/464/2024) vom 30.05.2024 wurde die Verwaltung beauftragt, den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters mit 1.200 qm Verkaufsfläche zu erarbeiten und der Stadtverordnetenversammlung zur Abstimmung vorzulegen.

Das Planungserfordernis begründet sich mit den fehlenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das beabsichtigte Bauvorhaben. Der betreffende Bereich ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Genehmigungsfähigkeit des Erweiterungsvorhabens unterliegt zugleich dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde und den darin enthaltenen textlichen Festsetzungen TF 2 und 3. Danach sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe mit einem oder mehreren zentrenrelevanten Sortimenten allgemein nicht

zulässig (TF 2). Ausnahmsweise können nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen (TF 3). Der Vorhabenträger befindet sich mit dem Lebensmittel-Discounter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und begehrt eine Verkaufsfläche von ca. 1200 qm, welche als großflächig zu werten ist. Das Vorhaben widerspricht den textlichen Festsetzungen TF 2 und TF 3. Zur planungsrechtlichen Sicherung bedarf es insofern der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zur Einordnung des NORMA-Marktes in die örtlichen Nahversorgungsstrukturen wurde durch die BBE Handelsberatung im November 2023 eine Untersuchung durchgeführt. Diese kam zunächst zur Einschätzung, dass der zentrale Versorgungsbereich Finow durch den Wegzug des Kaufland-Marktes einen deutlichen Funktionsverlust aufzeigt. Die Einbindung eines neuen Marktes am Standort Angermünder Straße in Finow kann ein ausreichendes Nachfragesegment erschließen. Das zugehörige Einzugsgebiet geht dabei allerdings deutlich über das fußläufige Umfeld hinaus.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 622 „NORMA-Markt“ wird im sogenannten Regel- bzw. Normalverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Beteiligung aufgestellt. Als Anlage 3 ist dem Einleitungsbeschluss der vom Vorhabenträger erarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich eines Erläuterungsberichts beigelegt. Mit diesen Unterlagen beschreibt der Vorhabenträger die wesentlichen Inhalte seiner Planung.

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde wird das Vorhabengrundstück als eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Trocken-/Magerrasen“ dargestellt. Mit dieser Darstellung steht der Flächennutzungsplan derzeit einer baulichen Entwicklung entgegen. Deshalb muss parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans geändert werden. Die Einleitung der Änderung der betroffenen Fläche im Flächennutzungsplan erfolgt in gleicher Sitzung.

#### **Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:**

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

Vor dem Beschluss über die Einleitung eines Planverfahrens wurde durch die Verwaltung der Teilbereich 1 „Risikomanagement, Klimaanalyse“ geprüft. Durch eine bauliche Entwicklung der Flächen im Plangebiet sind Klimafunktionsräume wie Frisch- und Kaltluftbahnen sowie Kaltluftentstehungsgebiete nicht betroffen.

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