

Informationsblatt

zum Bebauungsplan Nr. 503 „Eberswalder Straße 20“
Bebauungsplan der Innenentwicklung, gemäß § 13a BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Einstellung im Internet

Das Informationsblatt ist im Internet unter
<https://www.eberswalde.de/beteiligung-bauleitplanung>
einsehbar.

Beteiligungszeitraum

07.07.2025 bis 18.07.2025

Ort der Einsichtnahme

Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt, Breite Str. 39, 16225 Eberswalde

Die Einsichtnahme kann zu den üblichen Dienstzeiten erfolgen.

Mo., Mi., Do. 8-16 Uhr Di. 8-18 Uhr

Fr. 8-12 Uhr

Auskünfte über die Planung werden im Stadtentwicklungsamt unter o. g. Anschrift während
der üblichen Sprechzeiten erteilt (Dienstag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 18 Uhr, Donnerstag 9 bis
12 Uhr und 13 bis 16 Uhr) oder fernmündlich unter 03334 64611 bzw. per E-Mail an stadt-
entwicklungsamt@eberswalde.de gegeben.

Stellungnahmen können per Email auch unter Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de ein-
gereicht werden.

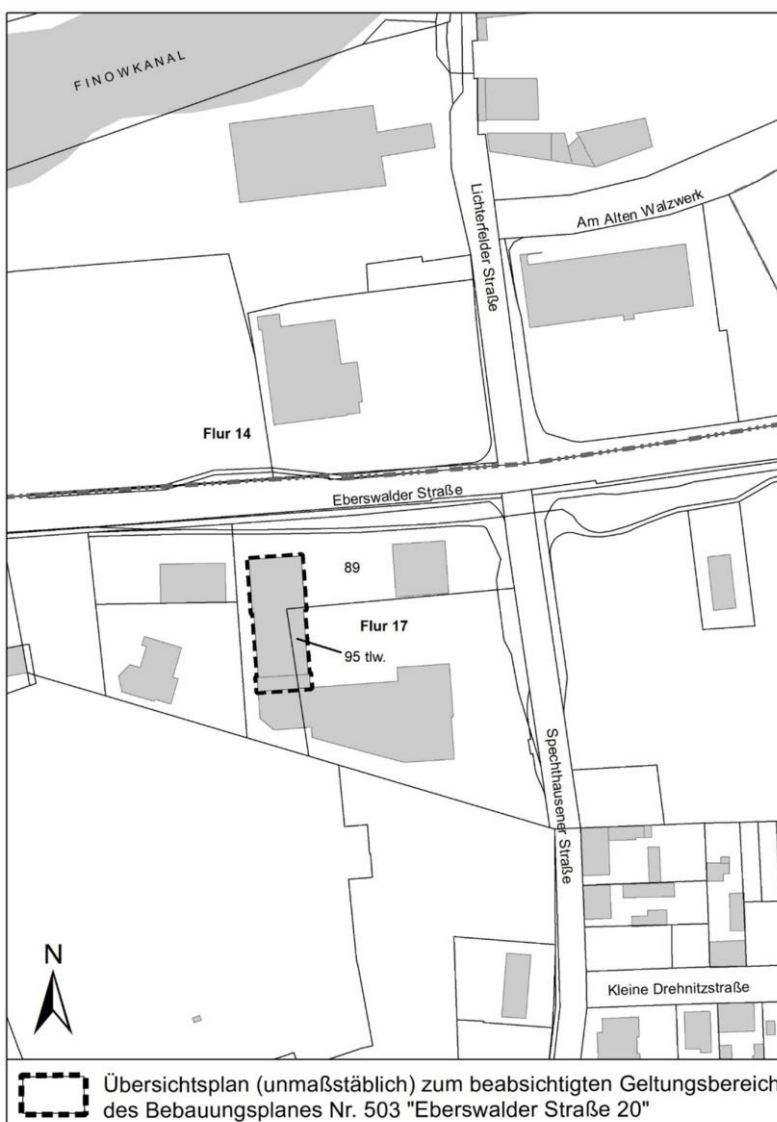
Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	2
2. Anlass, Situation und Erfordernis der Planaufstellung.....	3
3. Ziele der Planung sowie vorgesehener Planinhalt	8
4. Gutachten zur Überprüfung der Planungsüberlegungen.....	8
5. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	8

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets



Abb. 1: Verortung des Bebauungsplanes in Eberswalde



Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Eberswalder Straße Ecke Spechthausener Straße und gehört zum Ortsteil Finow.

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 503 „Eberswalder Straße 20“ gehören die folgenden Flurstücke: Gemarkung Finow, Flur 17, Flurstücke 89 tw., 95 tw..

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

Abb. 2 Beabsichtigter Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Anlass, Situation und Erfordernis der Planaufstellung

In den Räumen des bisherigen Bau- und Einrichtungsmarkt Frick in der Eberswalder Straße 20 in 16227 Eberswalde soll auf knapp 800 m² Verkaufsfläche ein Einzelhandelsbetrieb als Non-Food-Discounter eingerichtet werden. Für die Zulassung des Discountermarktes ist eine Nutzungsänderung hinsichtlich der Ausweisungen im bestehenden Bebauungsplanes Nr. I erforderlich, da die Warenangebote des vorgesehene Non-Food-Discounter nicht über den Bebauungsplan Nr. I gedeckt werden.

Gemäß Bauantrag zur Nutzungsänderung von einem Bau- und Einrichtungsmarkt zu einer Action-Filiale (Einzelhandelsbetrieb, Non-Food-Discounter) durch die von den zukünftigen Betreibern beauftragten Architekten zeichnet sich das Action-Sortiment durch eine geringe Sortiments-tiefe aus. Es gibt kein eindeutiges Kernsortiment. Die von Action gehandelten Artikel streifen eine Vielzahl von Warengruppen, wobei jede Warengruppe nur in einem sehr schmalen Ausschnitt angeboten wird, wie zum Beispiel: Haushaltswaren, Elektrogeräte und -zubehör, Putzmittel, Reinigungsmittel, Heimtextilien und Dekoartikel, Gartenartikel, Sportartikel, Lebensmittel (ausschließlich trocken, ungekühlt und verpackt), Handwerkerbedarf, Fahrzeug- und Fahrradzubehör, Sonstiges. Insgesamt werden ca. 6.000 Produkte gehandelt, von denen jedoch nur ein Drittel dauerhaft im Sortiment vorrätig ist.¹ Die vorzunehmende Nutzungsänderung muss sich auf dieses Sortiment beziehen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes konzentriert sich auf das betroffene Gebäude. Die vorgesehene Nutzungsänderung erfolgt ausschließlich für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 503. Der Bebauungsplan soll diese veränderten Nutzungsziele steuern und sichern.

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet innerhalb von Eberswalde im Übergang zwischen der Bahnhofsvorstadt und dem Stadtteil Finow, in einem durch Gewerbe geprägten Gebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschreibt ein Bestandsgebäude, das derzeit als Bau- und Einrichtungsmarkt genutzt wird. Gemeinsam mit weiteren Gebäuden bildet dieses ein gewerbliches Ensemble, das um einen gemeinsamen Parkplatz angeordnet ist. Die Bebauung dieses Ensembles ist ein- bis zweigeschossig. Neben dem Bau- und Einrichtungsmarkt bestehen aktuell ein Einrichtungs- und ein Tiernahrungsmarkt sowie ein KfZ-Dienstleister (Autoreparatur und Vermietung).

Das Ensemble liegt am Kreuzungspunkt der Hauptverkehrsstraße Eberswalder Straße/B167 und der Spechthausener Straße, gut zwei Kilometer westlich vom Hauptbahnhof Eberswalde entfernt. Die Erschließung und Adressbildung erfolgt über die Eberswalder Straße/B167 (Adresse Eberswaldestraße 20). Über diese ist das Plangebiet sehr gut an das lokale, regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bushaltestellen „Eisenspalterei“ und „Spechthausener Str.“ befinden sich unmittelbar angrenzend. Die Haltestellen werden von mehreren Buslinien des Stadt- und Regionalverkehrs bedient. Zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung liegen alle Medien vor.

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum.

¹ Vgl. VON EY ARCHITEKTUR, Sortimentsbeschreibung ACTION Deutschland GmbH, Berlin 2022

Planungsbindungen

Landes- und Regionalplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35).

Die Stadt Eberswalde erfüllt nach Ziel 3.6 LEP HR die Funktion eines Mittelzentrums im weiteren Metropolenraum und nimmt damit eine zentralörtliche Versorgungsfunktion im Landkreis Barnim wahr.

INSEK Eberswalde

Die Fortschreibung INSEK Eberswalde »Meine Stadt – Eberswalde 2035« von 2024 bekräftigt, dass der Handel in der Stadt gestärkt werden soll, dass die Stadt wachsen soll und dass die Innenentwicklung Vorrang hat. Hierzu gehört auch, dass ‚Flächenpotenziale für die wirtschaftliche Entwicklung bedarfsgerecht bereitgestellt werden‘ (INSEK 2024, Seite 104).

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde wurde am 19.01.2022 in der Fassung der 1. und 2. Änderung sowie der 1. Berichtigung für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Eberswalde gemäß § 6 Abs. 6 BauGB als „Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde 2021“ neu bekanntgemacht. Er trägt die Bezeichnung „Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde 2021“ kurz FNP 2021. Der FNP 2021 weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel aus.

Nördlich der Eberswalder Straße ist eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen und südlich eine mit der Zweckbestimmung Festplatz. Die Bereiche westlich und östlich sind als gemischte Baufläche dargestellt. Die Eberswalder Str. ist gemäß FNP 2021 als

Straßenverkehrsfläche dem Hauptnetz zugehörig und die an das Grundstück angrenzende Abschnitte der Eberswalder Straße und Spechthausener Straße gelten als stark emittierende Straßenabschnitte. Entlang der Eberswalde Straße verläuft zudem das Hauptnetz Radweg und die Trinkwasserhauptleitung (Beikarte 13 Verkehrskonzept). Gemäß Beikarte 16 des FNP 2021 handelt es sich bei dem Plangebiet um einen sanierten Altlastenstandort.

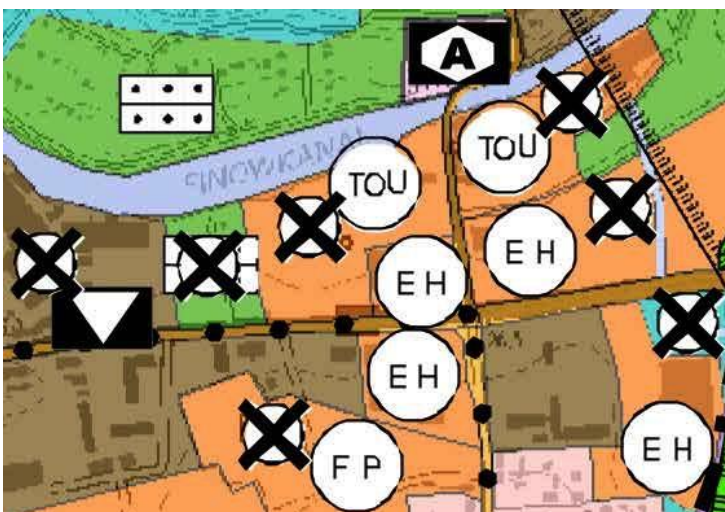


Abb. 3: Ausschnitt Planzeichnung FNP 2021

Einzelhandel- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels-Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Eberswalde wurde 2007 erstellt und in seiner Fortschreibung von 2010 in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde vom 26.04.2012 gebilligt.

Ziel des EZK ist es, die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nachhaltig zu steuern. Als städtebauliches Entwicklungskonzept ist das EZK im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (EZK S. 9).

Um die Ziele und Handlungsrichtlinien des EZK in eine verbindliche Bauleitplanung zu übertragen wurde 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ beschlossen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde das EZK fortgeschrieben. Die Identifikation und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche standen dabei im Vordergrund.

Das EZK setzt sich aus drei Bausteinen, den Leit-Thesen / Leitbild Zentrenstruktur, dem Standortkonzept und der Eberswalder Sortimentsliste zusammen.

Das Standortkonzept definiert räumlich zentrale Versorgungsbereiche. Zu ihnen zählt das Hauptzentrum „Stadtmitte“, das Nebenzentrum „Finow“ und die beiden Grund- und Nahversorgungszentren „Brandenburgisches Viertel“ und „Westend“.

Darüber hinaus werden ergänzende Einzelhandelsstandorte identifiziert, darunter u.a. der Standort Kreuzung Spechthausener Straße / Eberswalder Straße. Für die Kreuzung Spechthausener Straße / Eberswalder Straße wird die Entwicklungsperspektive als „Einrichtungs-Kompetenz-Standort“ aufgeworfen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I sollten am Standort Kreuzung Spechthausener Straße / Eberswalder Straße alle nicht zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden können (EZK S. 65). Nahrungsversorger in dieser Lage sind entsprechend EKZ nicht erwünscht, denn es handele sich um keinen integrierten, fußläufig erreichbaren Standort, sondern einen, der sich an motorisierte Kundschaft richte. Durch Abzug von Kaufkraft wird ein negativer Einfluss auf den Bestand und die Entwicklung der nächstgelegenen zentralen Versorgungsstandorte Brandenburgisches Viertel und Westend befürchtet.

Für die räumliche Steuerung des Einzelhandels in Eberswalde werden im EZK sechs Grundsätze aufgestellt:

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

Grundsatz 2: Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.

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

Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig.

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

Grundsatz 6: Leerstand soll verhindert werden.

Grundsatz 6 zielt auf die Nachnutzung leerstehender Einzelhandelsflächen unter 800 m² Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der identifizierten ergänzenden

Einzelhandelsstandorte und regelt die ausnahmsweise Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Sortiment. (EZX S. 40)

Die Eberswalder Sortimentsliste führt auf, bei welchen Angeboten es sich um Nahversorgungsangebote, sonstige zentrenrelevante Angebote und nicht zentrenrelevante Angebote handelt (EZX S. 70 – 74).

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan Nr. I

Der Bebauungsplan Nr. I (BPL I) „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde mit Satzungsfassung vom 25.05.2012 hat zum Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche (Stadtmitte und Finow) in Eberswalde in ihrer Erhaltung und Entwicklung zu stärken. Der Geltungsbereich erstreckt sich über weite Teile des Stadtgebiets, die mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nach § 30 überplant sind oder zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Plans nach § 34 BauGB zu beurteilen waren. Exkludiert sind u.a. die zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“, die im EZK räumlich definiert wurden. Der B-Plan setzt gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ein zentrenrelevantes Sortiment in Form einer Sortimentsliste fest, das den Versorgungsbereichen (Stadtmitte und Finow) vorbehalten bleibt und schränkt die Zulässigkeit von bestimmten Arten von Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans dementsprechend ein oder schließt sie aus. Die Liste ist hinsichtlich der Kategorisierung der Nahversorgungsangebote und der sonstigen relevanten Angebote deckungsgleich mit der im EZK aufgeführten Liste, führt jedoch nicht die nicht zentrenrelevanten Angebote auf.

Das hier vorliegende Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des BPL I im Teilgebiet A. Für dieses sind die textlichen Festsetzungen (TF) 2,3,5 und 6 maßgebend, von denen hier TF 2 und 3 wichtig sind.

Gemäß TF 2 Abs. 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment, welches zentrenrelevantes Sortiment umfasst, allgemein nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment sind nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig und dürfen auf max. 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevantes Sortiment als Randsortiment anbieten.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß TF 3 nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (max. 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche), wenn ihr Kernsortiment ausschließlich aus nahversorgungsrelevantem Sortiment besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.

An ergänzenden Standorten, wie dem Standort Spechthausener Str. / Eberswalderstraße:

- sind **sonstige zentrenrelevante Angebote** (u.a. Elektronik, Sportartikel, Textilien, Musikinstrumente, Spielwaren, Bekleidung, Lederwaren, Schmuck, Fotoerzeugnisse, Kunstgegenstände und Babyartikel) **nicht zulässig**
- **Nahversorgungsangebote** (u.a. Nahrung, Apotheke, Schreibwaren und Bücher, Optiker, Putzmittel und Drogerieartikel) können gemäß TF 3 **ausnahmsweise zugelassen** werden (Verkaufsfläche max. 800 m²) und
- **nicht zentrenrelevante Angebote** (u.a. Thema KfZ / Rad, Einrichtung, Heimhandwerker- und Baubedarf) sind gemäß TF 2 **zulässig** (siehe EZK).

Das Warenangebot des geplanten Non-Food-Discounters wurde im Ablehnungsbescheid zu 75% der Kategorie zentrenrelevantes Sortiment (nicht explizit untergliedert in Nahversorgungsangebot und sonstiges zentrenrelevantes Angebot) zugeordnet und ist deshalb nicht mit dem BPL I vereinbar.

Weitere festgesetzte Bebauungspläne in der direkten Umgebung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen zwei rechtswirksame Bebauungspläne vor. Östlich der Spechthausener Straße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“ mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.07.2023. Nordöstlich der Kreuzung liegt der Bebauungsplan Nr. 520/3 „Eisenspaltrei Ost“ nach der 2. Änderung in der Fassung vom 11.08.2004 vor.

Planungserfordernis

Der bestehende Bau- und Einrichtungsmarkt wird sein Geschäft innerhalb dieses Jahres aufgeben. Das Gebäude ist instandsetzungsbedürftig. Ein längerfristiger Leerstand des Gebäudes würde zu einem städtebaulichen Missstand führen. Eine städtebaulich wünschenswerte generelle Neustrukturierung des Standortes an der für Eberswalde wichtigen Kreuzung kommt für die Grundstückseigentümer in absehbarer Zeit nicht in Betracht.

Mit der potenziellen Neunutzung durch den Non-Food-Discounter würde der Gebäudekomplex erneuert und auf absehbare Zeit weitergenutzt. Der Non-Food-Discounter ist kein typischer Einzelhandel mit einem festen Warensortiment und daher nicht mit den üblichen Kategorien von täglichem, periodischem und aperiodischem Bedarf sowie zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant zu fassen. Dies resultiert auch daraus, dass der Non-Food-Discounter ein Sortiment übergreifendes und wechselndes Angebot bietet. Damit ist das Angebot nicht Sortiment spezifisch, sondern es ist eher Zielgruppen spezifisch. Und hier wird weniger der gesamte Bewohnerquerschnitt von Eberswalde angesprochen, sondern eher Personengruppen die nach besonders preisgünstigen Angeboten suchen. Insofern widerspricht das Vorhaben generell auch nicht den wichtigsten Zielen des BPL I, nämlich die Zentrenentwicklung zu stärken und keine Konkurrenzen dazu aufzubauen, sondern entspricht sogar dem Ziel den Standort Kreuzung Spechthausener Straße / Eberswalder Straße als ergänzenden Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Das Vorhaben widerspricht auch nicht der Entwicklungsperspektive als „Einrichtungskompetenz-Standort“, sondern bietet Teilsegmente dazu an. Des Weiteren können verschiedene überörtliche und städtische Entwicklungsziele mit der Zulassung des Non-Food-Discounters erfüllt werden. So kann mit dem Non-Food-Discounter der Einzelhandelsstandort Eberswalde insgesamt gegenüber den großflächigen Einzelhändlern außerhalb des Siedlungszusammenhangs (auf der grünen Wiese) gestärkt werden; bestehende Baulichkeiten können weitergenutzt werden; eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV liegt vor und für spezifische Angebote gilt der Standort als geeignet.

Trotzdem ist der Non-Food-Discounter entsprechend dem bestehenden Planungsrecht gemäß BPL I nicht zulässig. Dies bescheinigt auch der Ablehnungsbescheid der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Eberswalde zum Antrag zum Vorhaben „Nutzungsänderung von einem Bau- und Einrichtungsmarkt zu einer Action-Filiale (Einzelhandelsbetrieb, Non-Food-Discounter)“ vom 10.11.2022. Hier wird festgestellt, dass der Non-Food-Discounter gemäß des bestehenden Bebauungsplanes Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde nicht zulässig ist.

Damit besteht das Erfordernis für den Standort eine entsprechende Nutzungsänderung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes herbeizuführen.

3. Ziele der Planung sowie vorgesehener Planinhalt

Ziel der Planung ist die Zulassung des Non-Food-Discounters im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen sich auf die zulässigen Nutzungen (Art der Nutzung) sowie die baurechtliche Sicherung des bestehenden Baukörpers (Maß der baulichen Nutzung) konzentrieren.

Das Planungsgebiet soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt werden. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Mit einer detaillierten Festsetzung soll das zulässige Warensortiment definiert werden. Dies soll die Breite des Angebotes eines Non-Food-Discounters umfassen, ohne dass hier zukünftig typische zentrenrelevante Anbieter zulässig werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden neben der Sicherung des bestehenden Baukörpers die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf maximal 800 m² umfassen.

Weitergehende Festsetzungen z.B. zu Freiflächen und deren Nutzung und Gestaltung sind nicht erforderlich, da sich der Bebauungsplan auf die Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes konzentriert.

4. Gutachten zur Überprüfung der Planungsüberlegungen

Im Auftrag der Action Deutschland GmbH hat die BBE Handelsberatung GmbH 2022 das Gutachten „Auswirkungsanalyse – zur geplanten Ansiedlung eines Action Non-Food-Discountmarktes am Standort Eberswalder Straße 20 in Eberswalde“ vorgelegt.

Im Gutachten wird unter anderem dargelegt, dass die einzelnen Sortimente jeweils nur einen überschaubaren Verkaufsflächenanteil einnehmen und zweidrittel der angebotenen Waren wechselnde Waren sind. Daraus wird geschlossen, dass es sich bei einem Action-Markt nicht um einen Facheinzelhandel oder einen spezialisierten Fachmarkt handelt. „Aufgrund dieses spezifischen Sortimentskonzeptes besitzt der Action-Markt zwar Berührungspunkte mit einer Vielzahl von Anbietern. Diese Überschneidungen sind aber als so gering anzusehen, dass einzelbetriebliche Auswirkungen als städtebaulich nicht relevant eingeschätzt werden (vgl. Kapitel 5). Somit werden auch keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Eberswalde und den Nachbarkommunen zu erwarten sein.“ (BBE 2022, Seite 29)

Das Gutachten vertritt die Einschätzung, dass die geplante Ansiedlung des Action-Marktes keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 34 Abs. 3 BauGB auslösen wird (BBE 2022, Seite 28).

5. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 05.06.2025 eingeleitet. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit dient die frühzeitige Beteiligung der Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen.