

Stadt Beeskow  
Bebauungsplan H7  
„Einfacher B-Plan Einzelhandel“

- Satzung -

**Begründung**

Stand | 12. Juni 2014

Stadt Beeskow  
Bebauungsplan H7 „Einfacher B-Plan Einzelhandel“

Begründung

Auftraggeber: Stadt Beeskow  
Berliner Str. 30  
15848 Beeskow

Ansprechpartner: Kerstin Bartelt  
Leiterin Fachbereich I, Stadtentwicklung, stellv. Bürgermeister  
Tel: 03366/ 42235  
Kerstin.Bartelt@Beeskow.de

Bearbeitung: complan Kommunalberatung GmbH  
Voltaireweg 4  
14469 Potsdam  
Tel: 0331/ 201510  
Fax: 0331/ 2015111  
info@complangmbh.de

Ansprechpartner: Ann-Kristin Havermann, Kathleen Bierbaß

Stand: Satzung  
12. Juni 2014

# Inhalt

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Ziele und Zwecke der Planung	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Rechtsgrundlage und Verfahren	6
5.	Planerische und rechtliche Grundlagen	7
6.	Umweltbelange	14
7.	Begründung der Festsetzungen	15
	7.1 Festsetzung des Geltungsbereiches	15
	7.2 Sortimentsbeschränkung für Einzelhandelsbetriebe, Nutzungsbeschränkungen, Ausnahmen	15
	7.3 Bestandsschutz	20
8.	Auswirkungen der Planung	20

# 1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die stetigen Anfragen und Ansiedlungsbegehren zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größe und Ausrichtung. Diese sind nach § 34 BauGB zumeist genehmigungsfähig, sie sind jedoch aufgrund ihrer Größe und / oder Sortimentsstruktur geeignet, den bestehenden zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und Standorte für die wohnortnahe Nahversorgung in der Stadt Beeskow zu gefährden.

Die Ansiedlungstendenzen gehen derzeit – wie auch bundesweit zu beobachten – in Richtung verkehrsgünstig gelegener Standorte, die vornehmlich mit dem Kraftfahrzeug gut erreichbar sind. Die stadtstrukturelle Einordnung, vor allem die Einzelhandelszentralität des Stadtzentrums und die verbrauchernahe Versorgung für Personen, die nicht mit dem Kraftfahrzeug zum Einkauf fahren, treten dabei oftmals in den Hintergrund der jeweiligen Standortentscheidung des Vorhabenträgers. Für die Stadt Beeskow ist aber gerade die Sicherung und Fortentwicklung der Altstadt als traditionellem Versorgungszentrum bei gleichzeitiger Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen für weite Kreise der Bevölkerung ein wichtiges stadtentwicklungspolitisches Ziel.

Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist das gültige Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Beeskow. Darin enthalten sind die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches sowie eine Festlegung des hier relevanten Handelssortiments.

Um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Steuerung der Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen zu erhalten, wird für den Teil des unbeplanten Innenbereiches der Stadt Beeskow der für die genannten Ansiedlungen in Frage kommt, ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der allein die Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen in Form textlicher Festsetzungen regelt. Der zentrale Versorgungsbereich, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Beeskow definiert wurde, ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeklammert. Gleiches gilt für Stadtbereiche, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan besteht.

# 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit diesem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Regelung der Zulässigkeit von Ansiedlungen im Einzelhandel im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes,
- Erhalt und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt auf Basis des gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Beeskow,
- Sicherung der verbraucher- und wohnortnahen Nahversorgung im Einzelhandel in der Stadt Beeskow
- Berücksichtigung der zentrenrelevanten Sortimente aus der „Beeskower Liste“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich dahingehend klargestellt, dass die Vermeidung erheblicher Nachteile für den Erhalt, den Schutz oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt durch Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Beeskow gewährleistet werden kann.

Wesentliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind dabei die allgemeine Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der beson-

deren Anforderungen einer wohnort- und verbrauchernahen Abdeckung des Stadtgebietes mit Nahversorgungsmöglichkeiten.

Hierbei kommt dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ein Vorrang gegenüber uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken zu.

Vorhandene Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten werden angemessen berücksichtigt, soweit dies im Ergebnis der sachgerechten Abwägung erforderlich ist. Damit sollen im Interesse der Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit unzumutbare Nachteile vermieden werden. Weitergehende Planungsziele werden mit diesem Bebauungsplan nicht verfolgt.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind die für die beabsichtigte Steuerung und Entwicklung wesentlichen Belange sowie der für das Erreichen der Planungsziele erforderliche Inhalt und der räumliche Geltungsbereich der Festsetzungen umfassend und abschließend ermittelt worden. Betrachtet wurde dazu der Teil der Kernstadt Beeskow, der den Charakter von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB aufweist – der so genannte unbeplante Innenbereich.

Der Räumliche Geltungsbereich wird auf den unbeplanten Innenbereich bezogen, wie er sich aus der gültigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow vom 25.2.2000 ergibt.

Ergänzend werden Flächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen, die vom Landkreis Oder-Spree mittlerweile als faktischer Innenbereich erklärt wurden. Dabei handelt es sich um Flächen östlich der Fürstenwalder Straße bis zur Industriestraße, gegenüber dem Einkaufszentrum (VEP N. H1).

Innerhalb dieses Geltungsbereiches gibt es Zonen, die unterschiedlich stark von der weiteren Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen betroffen sind. In besonderem Maße werden hier besonders die Zonen entlang der Hauptverkehrsstraßen als Gefährdungszonen eingeschätzt. Im ersten Entwurf des Textbebauungsplans wurde daher zunächst eine Abgrenzung gewählt, die sich auf eine Zone von 75 m entlang der Hauptverkehrsstraßenzüge Bahnhofstraße, Fürstenwalder Straße, Breitscheidstraße – Storkower Straße, Frankfurter Straße, Frankfurter Chaussee – Friedländer Chaussee sowie Krügersdorfer Chaussee bezog.

Eine entsprechende Abgrenzung des Geltungsbereiches hat sich im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan jedoch als nicht ohne weiteres nachvollziehbar und rechtssicher abgrenzbar erwiesen. Daher wurde der Geltungsbereich im Ergebnis der Abwägung der vorgetragenen Argumente geändert und auf den gesamten unbeplanten Innenbereich erweitert.

Nicht im Geltungsbereich enthalten sind:

- der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Beeskow definierte Zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“;
- die Abgrenzungen der Gebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie mit Vorhaben- und Erschließungsplänen;
- größere Grünflächen im unbeplanten Innenbereich;
- Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB.

Mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches sind alle für Bestandserweiterungen und Neuansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen in Frage kommenden Zonen in der Kernstadt Beeskow erfasst.

## 4. Rechtsgrundlage und Verfahren

### Rechtsgrundlage:

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage

- der §§ 8 ff. i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 I 1548 (Nr. 29),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Änderung durch Art. 2 G v. 11.6.2013 BGBl. I 1548 (Nr. 29),
- § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I. S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. März 2013 (GVBl.I/13)

### Verfahren:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans H7 der Stadt Beeskow „Einfacher B-Plan Einzelhandel“ wird gem. § 9 Abs. 2a BauGB als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan enthält nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Die im § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen für ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren sind erfüllt (siehe dazu Kap. 6).

Die Festsetzungen des B-Plans erstrecken sich innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen nur auf Flächen und Grundstücke, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sind. Flächen und Grundstücke die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 35 BauGB (Bauen in Außenbereich) zu beurteilen sind, werden von den Regelungen des Bebauungsplans nicht erfasst.

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf wurde unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Das erste Beteiligungsverfahren führte zu Planänderungen. War ursprünglich vorgesehen, den Geltungsbereich nur auf bestimmte Bereiche entlang von Hauptstraßenzügen zu begrenzen, wurde in Folge der Abwägung zur ersten Auslegung der Geltungsbereich auf den gesamten unbeplanten Innenbereich der Kernstadt Beeskow ausgeweitet. Die Planfassung wurde entsprechend angepasst. Weitere Anregungen und Hinweise zu Detailregelungen des Bebauungsplans wurden aufgenommen.

Die entsprechend geänderte Fassung des Entwurfs hat ein abermaliges Beteiligungsverfahren durchlaufen. Im Zuge der Abwägung ergeben sich daraus nur zwei redaktionelle Änderungen der Satzung und Ergänzungen der Begründung.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow hat die Satzung zum Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 18.09.2013 beschlossen (Beschluss-Nr.: 32/2013/I).

## 5. Planerische und rechtliche Grundlagen

### Ziele der Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich und damit gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sprechen würden, nicht enthalten.

Die Stadt Beeskow ist im Sinne der landesplanerischen Festlegungen ein Mittelzentrum und hat die Funktion, gehobene Funktionen der Daseinsfürsorge mit regionaler Bedeutung in Beeskow zu konzentrieren. D.h. Beeskow übernimmt die Versorgung der eigenen Bevölkerung und der Bewohner des angrenzenden Umlandes.

Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich entspricht dem landesplanerischen Ansatz zur Abgrenzung städtischer Kernbereiche als zentrale Lagen im Siedlungsbereich, in denen sich wesentliche städtische Kernfunktionen konzentrieren und steht damit im Einklang mit dem Grundsatz G 4.8 LEP B-B.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 13.02.2012 lässt die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

### Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow mit Stand vom 4. Januar 2010 werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen überwiegend als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt. Einzelne Flächen sind als Grünflächen dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

Aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan hier nicht planungsrelevant. Landschaftsplanerische Belange werden nicht berührt.

### Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so gewählt, dass bestehende Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschließungspläne aus dem Geltungsbereich ausgeklammert werden.

### Unbeplanter Innenbereich

Der Geltungsbereich ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit danach, ob sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Festsetzungen im Textbebauungsplan tangieren diese Grundsätze der Zulässigkeitsprüfung nicht.

### Außenbereich

Außenbereichsflächen sind nicht im Geltungsbereich enthalten. Der Bebauungsplan dient nicht der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich.

## Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Beeskow

Das im Januar 2011 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow mit einem Selbstbindungsbeschluss bestätigte „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ bildet die wesentliche Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. In einem umfassenden Verfahren wurde der Einzelhandelsbestand aufgenommen, bewertet, räumliche und inhaltliche Entwicklungsziele und -Leitlinien mit kommunalen Vertretern, Bürgern und relevanten Akteuren im Einzelhandel diskutiert und abgestimmt.

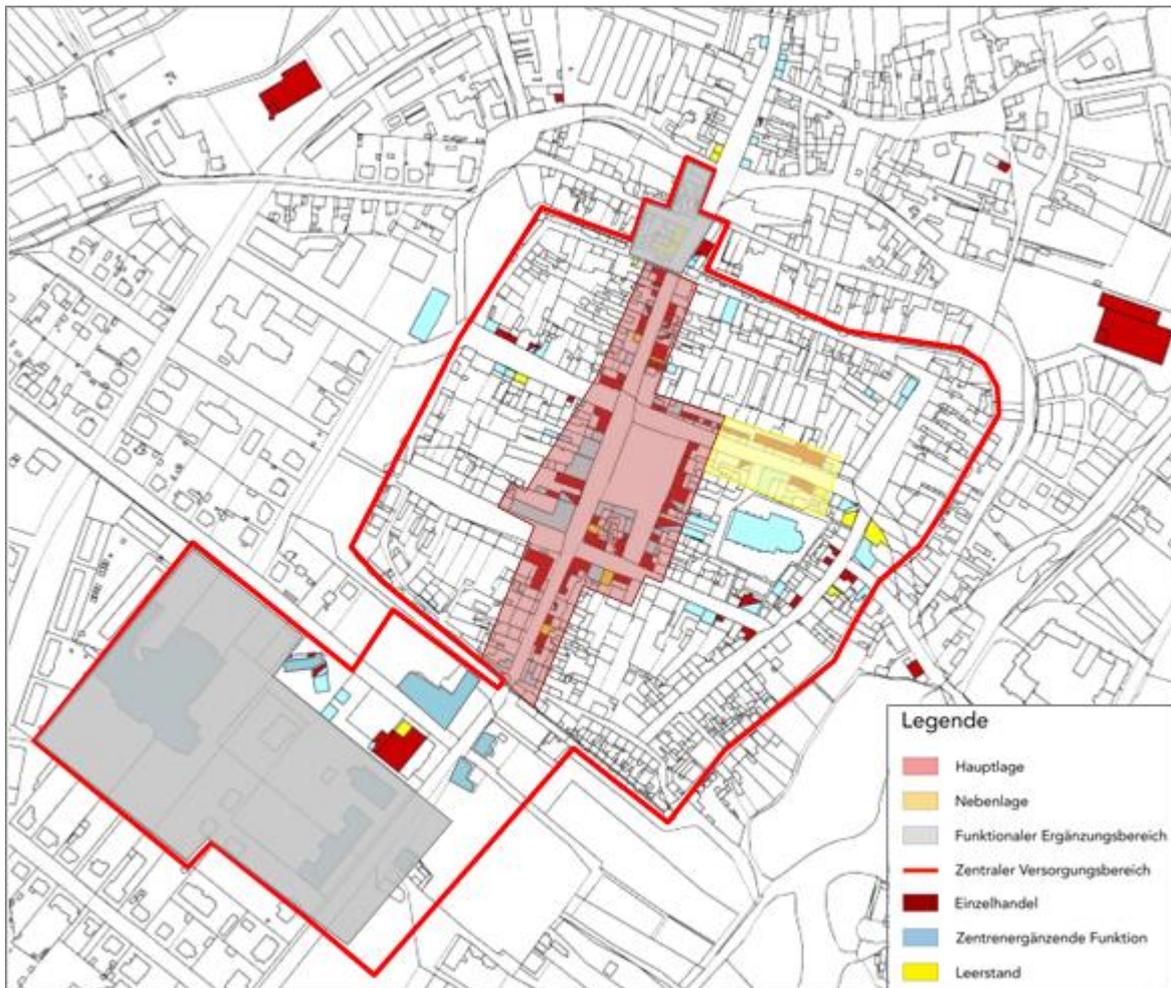
Im Ergebnis definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Entwicklungsziele:

- Stärkung der Innenstadt: Schutz und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum,
- Bestmögliche Sicherung und Stärkung der flächendeckenden Nahversorgung in den Wohngebieten, ohne hierbei die Entwicklung der Innenstadt zu beeinträchtigen,
- Bereitstellung ergänzender Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel mit Verkaufsflächen im Rahmen eindeutiger Regelungen, ohne hierbei die Entwicklung des Innenstadtzentrums oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Die Reihenfolge entspricht der Priorität.

Aus der folgenden Abbildung ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zu ersehen. Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Beeskow umfasst räumlich den historischen Altstadtkern und wird im Westen und Norden von der Mauerstraße begrenzt, im Osten durch die Spreestraße und im Süden bildet die Klosterstraße die Abgrenzung. Eingeschlossen in den Zentralen Versorgungsbereich ist der Nahversorgungsstandort Penny (Schützenstraße) und der daran anschließende Ergänzungsbe- reich.

Die im Zentralen Versorgungsbereich gelegenen Flurstücke sind in der Anlage 2 zur Satzung aufgeführt.



Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich (unmaßstäblich)  
 Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Beeskow

Aus den Entwicklungszielen sind insgesamt fünf Leitsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben formuliert worden:

Leitsatz I:

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig nur im Innenstadtzentrum (‚Positivraum‘) zulässig sein, d.h.

- innerhalb des Innenstadtzentrums Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder in der Nebenlage und
- im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben alternativ nur dann, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Leitsatz II:

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll im Innenstadtzentrum sowie zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zulässig sein, d.h.

- aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ haben, sowie unter Berücksichtigung der quantitativ hohen Ausstattung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt,
- außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an sonstigen integrierten Standorten, in den übrigen Wohnsiedlungsgebieten, zur Versorgung des Gebietes zulassen, sofern es der Sicherung und Weiterentwicklung der flächendeckenden Nahversorgung dient und keine negativen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und seine Entwicklungsmöglichkeiten entstehen.

#### Leitsatz III:

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist mit Blick auf Agglomerationsvorteile an den Sonderstandorten Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße sowie am Sonderstandort Charlottenhof zulässig.

#### Leitsatz IV:

Zentrenrelevanter Einzelhandel ist als Randsortiment begrenzt zulässig, d.h.

- zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs in begrenztem Umfang zulassen, bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens,
- Orientierung der Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente an der Innenstadtstruktur
- deutliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment,
- im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortiments, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

#### Leitsatz V:

Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb

gegeben ist.

Die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind auf ihre planungsrechtliche Relevanz hin überprüft worden. Im Ergebnis wurden die Festsetzungen des Textbebauungsplans Einzelhandel abgeleitet.

#### Beeskower Liste

Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Beeskow wurde die „Beeskower Liste“ aufgestellt. Darin wurden aufgrund des bestehenden Einzelhandelsbesatzes und -sortimentes in der Stadt und im Hinblick auf die stadtentwicklungs-

politischen Entwicklungsziele im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich Sortimente aufgestellt, die den folgenden Kategorien zugeordnet sind:

- Zentrenrelevante Sortimente,
- Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und
- Nicht zentrenrelevante Sortimente.

Diese Liste wird den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Zulässigkeit von Einzelhandels Sortimenten im Geltungsbereich zu Grunde gelegt.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2008 (WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003)
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bettwaren	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)</i>
Bücher	47.61 47.79.2	<i>Einzelhandel mit Büchern</i> <i>Antiquariate</i>
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
Elektrokleingeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)</i>
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)</i>
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53  aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)</i>  <i>Einzelhandel m. Textilien (daraus NUR: m. Dekorations- u. Möbelstoffen, dekorative Decken u. Kissen, Stuhl- u. Sesselaufgaben u.Ä.)</i>
Hausrat	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2008 (WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	<i>aus 47.51</i>	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/Lampen	<i>aus 47.59.9</i>	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte	<i>47.74</i>	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	<i>47.59.3</i>	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	<i>47.62.2</i>	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	<i>47.72</i>	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	<i>47.65</i>	Einzelhandel mit Spielwaren
Fahrräder und Zubehör	<i>47.64.1</i>	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf, inkl. Sportbekleidung)	<i>aus 47.64.2</i>	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	<i>47.42</i>	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten
Uhren/Schmuck	<i>47.77</i>	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	<i>47.43</i>	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	<i>47.63</i>	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	<i>aus 47.78.9</i>	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	<i>aus 47.64.2</i>	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
	<i>aus 47.59.9</i>	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korbund Flechtwaren)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	<i>47.76.2</i>	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren
<b>Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung</b>		
Blumen	<i>aus 47.76.1</i>	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	<i>47.75</i>	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2008 (WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
<b>Nicht Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2008 (WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus nur: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel und complan GmbH 06/2010  
a.n.g.= anderweitig nicht genannt

## 6. Umweltbelange

Da dieser Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt, kann das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Dementsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Da für diesen Bebauungsplan allein aufgrund seines Inhaltes auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen ist, dass seine Durchführung keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen. Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es werden lediglich bestimmte Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären. Insbesondere bereitet der Bebauungsplan keine Bebauung auf derzeit planungsrechtlich nicht bebaubaren Flächen oder bedeutsame Nachverdichtungen auf Bestandsflächen vor. Die Zulässigkeit von Neubauvorhaben und baulichen Ergänzungen richtet sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung im Wesentlichen nach den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auch hierfür ist relevant, dass lediglich bestimmte zen-

trenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären.

Von einem Umweltbericht kann vollständig abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind.

## 7. Begründung der Festsetzungen

### 7.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Im § 1 des Textbebauungsplans wird der räumliche Geltungsbereich beschrieben. Die Festsetzung des Geltungsbereiches bezieht sich auf die Geltungsbereiche vorhandener kommunaler Satzungen (Innenbereich, Bauungs- sowie Vorhaben- und Erschließungspläne) und erfolgt textlich. Die Darstellung in der Anlage 1 zum Bebauungsplan dient nur der Nachvollziehbarkeit der getroffenen Festsetzung zum räumlichen Geltungsbereich.

Für die Regelungsinhalte des Bebauungsplans sind keine zeichnerischen Darstellungen erforderlich, so dass ein Textbebauungsplan ausreichend ist. Der Bebauungsplan enthält ausschließlich Regelungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB.

In den Geltungsbereich einbezogen sind die Innenbereichsflächen gem. § 34 BauGB. Diese Flächen bilden entsprechend den aktuellen Ansiedlungs- und Standortkriterien des Einzelhandels potenzielle Ansiedlungsstandorte für Einzelhandelsbetriebe in Beeskow. Auch wenn nicht alle Innenbereichsflächen im Einzelnen für entsprechende Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente geeignet sind, wird zugunsten der klaren und nachvollziehbaren Abgrenzung des Geltungsbereiches keine weitere Abstufung oder räumliche Differenzierung vorgenommen.

### 7.2 Sortimentsbeschränkung für Einzelhandelsbetriebe, Nutzungsbeschränkungen, Ausnahmen

In § 2 des Textbebauungsplans ist festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten im Geltungsbereich zulässig sind:

#### Nicht zentrenrelevante Sortimente

Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne, Elektrogroßgeräte, Gartenartikel (ohne Gartenmöbel), Kfz-Zubehör, Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel), Pflanzen/ Samen, Teppiche (ohne Teppichböden).

sowie sonstige Sortimente, die nicht in § 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und in § 4 Abs. 1 aufgeführt sind.

In § 3 Nr. 1 und Nr. 2 des Textbebauungsplans ist festgesetzt, dass im gesamten räumlichen Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten nicht zulässig sind:

#### Zentrenrelevante Sortimente:

Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bettwaren, Bücher, Computer (PC-Hardware und -Software), Elektrokleingeräte, Foto- und optische Erzeugnisse und Zube-

hör, Glas/Porzellan/Keramik, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien/Gardinen, Hausrat, Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche, Leuchten/Lampen, Medizinische und orthopädische Geräte, Musikinstrumente und Musikalien, Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Fahrräder und Zubehör, Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf, inkl. Sportbekleidung), Telekommunikationsartikel, Uhren/Schmuck, Unterhaltungselektronik, Waffen/Jagdbedarf/Angeln, Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände, Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

### Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

Blumen, Drogerie, Kosmetik/Parfümerie, Nahrungs- und Genussmittel (außer Bäcker und Fleischer, die der Nahversorgung dienen), Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Zeitungen/Zeitschriften.

In § 4 des Textbebauungsplans wird geregelt, dass bestimmte Arten von nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Kioske,
- Tankstellenshops
- Betriebsbezogener Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks,
- Verkaufsflächen innerhalb von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerksbetrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeiteter oder ergänzender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der betrieblichen Nutzflächen einnehmen.
- Verkaufssortimente von Augenoptikern, Hörgeräteakustikern, Orthopädietechnikern und Orthopädienschuhmachern, sofern sie in der Nähe von Arztpraxen der entsprechenden Fachrichtung ansässig sind.

Ausnahmsweise können zentrenrelevante Sortimente und zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung als Randsortimente zugelassen werden, sofern der Anteil dieser Sortimente an der Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % beträgt.

Ausnahmsweise können zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung auch als Hauptsortimente zugelassen werden, sofern die Ansiedlung der Versorgung von Wohngebieten dient und durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die Ansiedlung nach Sortiment und Größenordnung nicht geeignet ist, den Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ in seiner Funktionsfähigkeit zu beeinträchtigen.

### Ziel und Zweck der Festsetzungen

Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten Sortimenten“ entsprechend der „Beeskower Liste“ nicht an Standorten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ neu errichtet werden können. Die „Beeskower Liste“ ist aus den spezifisch vor Ort ermittelten Verhältnissen entwickelt.

Damit dient der Textbebauungsplan der Sicherung dem im Leitsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Beeskow formulierten Ziel: *zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur noch im Innenstadtzentrum zulassen.*

Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung“ entsprechend der Beeskower Liste sollen ebenfalls nicht an verkehrsgünstigen Standorten außerhalb des Zentrums neu errichtet werden können. Letztgenannte Sortimente sollen im Innenstadtzentrum sowie an sonstigen integrierten Standorten zulässig sein, sofern es der Sicherung und Weiterentwicklung der flächendeckenden Nahversorgung dient und keine negativen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und seine Entwicklungsmöglichkeiten entstehen. Die Regelung zu Bäckern und Fleischern dient hier nur der Klarstellung, dass solche Geschäfte auch neu zugelassen werden können oder eine Erweiterung zugelassen werden kann, allerdings ebenfalls nur dann, wenn sie ihrem Umfang nach der Sicherung der Nahversorgung am jeweiligen Standort dienen.

Für Handwerksbetriebe, die einen unmittelbaren Bezug zu Verordnungen durch Fachärzte haben, ist ausnahmsweise auch eine Ansiedlung mit entsprechenden Verkaufsflächen möglich, wenn sich entsprechende Facharztpraxen in der Nähe befinden. Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn die entsprechende Arztpraxis nicht weiter als 200 m vom Standort entfernt liegt.

Einzelhandelsbetriebe außerhalb der benannten Bereiche, in den ausnahmsweise „zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung“ entsprechend der Beeskower Liste zugelassen werden können, genießen Bestandsschutz. Ihnen wird jedoch keine Entwicklungsmöglichkeit in Richtung zentrenrelevanter Sortimente eingeräumt bzw., sofern bereits mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bestand gehandelt wird, keine Erweiterungsmöglichkeit. Dies betrifft vor allem den Zielen dieser Satzung zuwider laufende wesentliche Änderungen der Verkaufsflächen für einzelne Sortimente durch Umstrukturierung der Flächen oder bauliche Ergänzungen.

Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, auch unterhalb der Schädlichkeitsschwelle liegende Beeinträchtigungen, insbesondere im Hinblick auf Summationseffekte bei einer Mehrzahl von Ansiedlungen, zur weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen.

#### Voraussetzung für die Festsetzungen

Die gesetzliche Grundlage der Aufstellung des „Textbebauungsplans Einzelhandel“ bildet der § 9 Abs. 2a BauGB. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Als Voraussetzungen werden im Gesetz benannt:

- ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.
- in den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 (Bebauungsplan) oder § 34 (unbeplanter Innenbereich) vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

Das entsprechende Entwicklungskonzept liegt mit dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Beeskow“ in beschlossener Form vor. Im Konzept ist der zentrale Versorgungsbereich bestimmt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den zentralen Versorgungsbereich sind mit Bebauungsplänen (z.T. mit Kern- bzw. Sondergebietsausweisungen) bzw. mit der Lage im unbeplanten Innenbereich gegeben.

Die gesetzlichen Bedingungen für die Aufstellung des „Textbebauungsplans Einzelhandel“ sind daher gegeben.

#### Geeignetheit der Festsetzungen

Die Festsetzungen gelten naturgemäß nur für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für den zentralen Versorgungsbereich ist über die Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stadt Beeskow gegeben.

Für den Geltungsbereich - den unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB - verhindern die Festsetzungen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum wirksamen Schutz des Innenstadtzentrums. Die Festsetzungen setzen die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes um. Die Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente wird konsequent ausgeschlossen und nur im begründeten Einzelfall an geeigneten Standorten und nur als Ausnahme zugelassen. Die Zulassung von Ausnahmen für Kioske, Tankstellenshops und Lebensmitteleinzelhandel durch lebensmittelverarbeitende Betriebe wird als nicht gefährdend für den zentralen Versorgungsbereich eingeschätzt und trägt dem Vorhandensein qualitativvoller kleinteiliger Betriebe im Bestand Rechnung.

#### Erforderlichkeit der Festsetzungen

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht gegeben. Es sind Tendenzen (Anfragen, Ansiedlungsbegehren etc.) erkennbar, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, die den zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigen und das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern würden, an Standorten auch außerhalb des bestehenden und entwicklungsfähigen Netzes von Nahversorgungsstandorten anzusiedeln. Andere praktikable Möglichkeiten als die Aufstellung eines Textbebauungsplans zum Ausschluss der potenziell die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches beeinträchtigenden oder gefährdenden Nutzungen hat die Stadt im unbeplanten Innenbereich nicht.

Ergänzende Festsetzungen sind notwendigenfalls im zentralen Versorgungsbereich selbst und in anderen Bereichen mit bestehenden oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zu treffen, diese tangieren den vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht.

#### Angemessenheit der Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen einen erheblichen Eingriff in die Rechte der Eigentümer von Grund und Boden sowie Gebäuden im Geltungsbereich dar. Dieser Eingriff ist im Ergebnis der Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen gerechtfertigt, da die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ein entscheidender Baustein für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung und damit den Erhalt der gesamtstädtischen Funktionsfähigkeit des Gemeinwesens Beeskow ist.

Zu prüfen ist jedoch, ob dieser Eingriff in die privaten Rechte generell oder im Einzelfall unverhältnismäßig ist. Dazu sind verschiedene Fallkonstellationen zu untersuchen:

- Bestehende Betriebe, die Sortimente führen, die im Bebauungsplan ausgeschlossen sind

Für diese Betriebe gilt zunächst einmal der Bestandsschutz für den Fall, dass für Gebäude und Nutzung eine behördliche Genehmigung vorliegt. Die grundsätzliche Beschränkung auf den Bestandsschutz ist angemessen, da durch eine Aufweitung der Entwicklungsmöglichkeiten über den Bestandsschutz hinaus genau die Effekte eintreten können, die zugunsten des Allgemeinwohls vermieden werden sollen: Entwicklung oder Verstetigung von Nutzungen, die die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches und die Sicherstellung eines tragfähigen Systems von Nahversorgungsstandorten in Erreichbarkeit für alle Bewohner des Nahversorgungsbereiches beeinträchtigen oder gefährden können.

Durch die Ausnahmeregelungen ist für Betriebe, für die ein Ausschluss eine besondere Härte darstellen würde, da regelmäßig zentrenrelevante Sortimente zu ihrem Verkaufsangebot gehören, die angesichts ihrer Größe und Eigenart aber keine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches oder des Nahversorgungsnetzes mit sich bringen, ein ausreichender Spielraum eröffnet, im Wege der Ausnahme dennoch dem strikten Ausschluss von Sortimenten zu entgehen. Dies ist für Tankstellen (keine Konkurrenz aufgrund des abweichenden Preisgefüges), Kioske (besondere kleinteilige Versorgungsfunktion und ggf. Soziale Funktion) sowie für Lebensmitteleinzelhandel im Zusammenhang mit lebensmittelverarbeitenden Betrieben der Fall (hier z.B. der typische Stadtteiffleischer oder -bäcker am Produktionsstandort).

Die Zulässigkeit von Sortimenten betrifft das Hauptsortiment. Nebensortimente – entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Beeskow bis max. 10% des Gesamtsortiments bleiben zulässig. Damit wird im Sinne eines gerechten Interessenausgleiches zwischen privaten und öffentlichen Belangen eine ausreichende Flexibilität des Angebotes für den einzelnen Eigentümer und/oder Händler gewährleistet, ohne das grundsätzliche Ziel des Schutzes des zentralen Versorgungsbereiches zu gefährden.

- Bestehende Betriebe, bei denen neben einer zulässigen Hauptnutzung in untergeordnetem Umfang ausgeschlossene Sortimente gehandelt werden

Ein untergeordneter Anteil von max. 10 % in Bezug auf die Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten ist und bleibt zulässig. Für die Grenzen gelten die o.g. Grenzwerte aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Beeskow.

- Bestehende Betriebe mit kleinen Verkaufsflächen

Auch diese Betriebe genießen lediglich Bestandsschutz. Einen Vertrauensschutz für ggf. bestehende Erweiterungsabsichten gibt es im Geltungsbereich des Textbebauungsplans nicht, da dieser ausschließlich Flächen enthält, die dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind. Bereits genehmigte oder ausgeführte Vorhaben genießen Bestandsschutz, noch nicht beantragte Vorhaben, die den Sortimentsausschlüssen des Bebauungsplans zuwiderlaufen, besitzen keinen Anspruch auf Verwirklichung. Sofern im Bebauungsplan geregelte Ausnahmetatbestände erfüllt sind, kommt eine Genehmigung nach Prüfung des Einzelfalls in Betracht. Für bereits beantragte, aber noch nicht genehmigte Vorhaben bestehen Genehmigungsspielräume im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Baugenehmigungsbehörde, für den speziellen Fall kommen Befreiungstatbestände aufgrund einer besonderen Härte in Betracht.

- Bestehende Betriebe, die mit weiteren Entwicklungsmöglichkeiten am jeweiligen Standort gerechnet haben

Auch hier gilt, dass aufgrund des Fehlens eines Bebauungsplans kein Vertrauens-

schutz hinsichtlich weiterer Entwicklungsmöglichkeiten über den zulässigerweise errichteten Bestand hinaus gilt. Die Einschränkung durch den Bebauungsplan ist hinnehmbar.

- Grundstückseigentümer, die beabsichtigen, auf bisher nicht für Einzelhandel benutzten Flächen oder in nicht für Einzelhandel genutzten Gebäudeteilen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Beeskow Liste“ zu betreiben

Hier greift die Zielsetzung des Bebauungsplans in vollem Umfang. Neue Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind unzulässig. In der Regel sind sowohl Flächen als auch Gebäude(teile), die bislang nicht für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in Anspruch genommen wurden, auch für andere wirtschaftliche Nutzungen geeignet. Hier besteht im Verhältnis zum definierten öffentlichen Interesse kein abwägungsrelevantes privates Interesse zur Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, sofern nicht zulässigerweise im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans Ausnahmenscheidungen getroffen werden können.

### 7.3 Bestandsschutz

Bestehende Betriebe genießen in der Regel Bestandsschutz, ohne dass es einer Regelung im Bebauungsplan bedürfte. Der grundgesetzlich eingeräumte Schutz des Eigentums kommt hier zum Tragen. Bestandsschutz gilt immer nur für zulässigerweise errichtete und betriebene Gebäude und Einrichtungen. Ein so genannter „überwirkender Bestandsschutz“, also eine Entwicklungsmöglichkeit in Maßen über den Bestand (Gebäude und Nutzung) hinaus kann daraus nicht generell abgeleitet werden. Dies würde auch dem Ziel des Bebauungsplans zuwiderlaufen, den zentralen Versorgungsbereich konsequent zu schützen.

## 8. Auswirkungen der Planung

Durch den künftigen Bebauungsplan kann die strukturelle Entwicklung im Plangebiet gesteuert und eine mögliche Fehlentwicklung des Gebietes mit einer Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches verhindert werden. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Steuerung der Einzelhandelsrelevanten Bereiche der Stadt Beeskow außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und außerhalb von rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen.

Durch den Aufstellungsbeschluss ist die Möglichkeit gegeben, die Entscheidungen über Bauvorhaben für einen Zeitraum von 12 Monaten gemäß § 15 BauGB zurückzustellen und ggf. eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.

## Anhang

### Anlage 1

Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches

### Anlage 2

Auflistung der Flurstücke im Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ der Stadt  
Beeskow